



# Verdrängungsprozesse in der Landeshauptstadt München

Möglichkeiten der kommunalen Einflussnahme  
auf einem zunehmend angespannten Wohnungsmarkt

- Projektdokumentation-



#### Auftraggeberin

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Stadtentwicklungsplanung,  
I/22 Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Stadtökonomie  
E-Mail [plan.ha1-22@muenchen.de](mailto:plan.ha1-22@muenchen.de)

#### Auftragnehmerin

Humboldt-Innovation GmbH, Projektnummer: F650

#### Projektlaufzeit

Februar 2020 bis März 2021

#### Bearbeitung

Angewandte Geographie/Raumplanung, Geographisches Institut,  
Humboldt-Universität zu Berlin

#### Projektleitung

Dr. Fabian Beran, Prof. Dr. Henning Nuissl

#### Autor:innen

Inken Ammon, Duncan Barahona, Dr. Fabian Beran, Sascha Münch,  
Prof. Dr. Henning Nuissl, Carlotta Reh, Elena Steinrücke

Stand 10.05.2021

## Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	4
Tabellenverzeichnis.....	4
1 Einleitung.....	5
2 Zum Stand der Verdrängungsforschung.....	7
2.1 Der Wohnungsmarkt.....	8
2.2 Begriffskonzepte.....	9
2.3 Entscheidungstheoretische Wanderungsforschung.....	15
2.4 Empirische Erkenntnisse zu Verdrängung.....	17
2.4.1 Ausmaß von Verdrängung.....	17
2.4.2 Akteure in Verdrängungsprozessen.....	19
2.4.3 Folgen von Verdrängung.....	22
2.5 Schlussfolgerungen für das Forschungsprojekt.....	25
3 Forschungsdesign.....	27
3.1 Untersuchungsgebiete.....	28
3.1.1 Schwabing.....	30
3.1.2 Obergiesing.....	32
3.1.3 Milbertshofen.....	33
3.1.4 Ramersdorf/Neuperlach-Nord.....	34
3.2 Experteninterviews.....	36
3.3 Presseanalyse.....	37
3.4 Qualitative Interviews.....	39
3.4.1 Sampling.....	39
3.4.2 Durchführung der qualitativen Interviews.....	40
3.5 Auswertung der qualitativen Daten.....	42
3.6 Workshop mit der Landeshauptstadt München.....	44
4 Ergebnisse und Diskussion.....	45
4.1 Experteninterviews.....	45
4.2 Presseanalyse.....	48
4.2.1 Validierung der Raumauswahl.....	48
4.2.2 Verdrängungstypen.....	49
4.2.3 Räumlicher Kontext von Verdrängung.....	55
4.2.4 Wirksamkeit von Erhaltungssatzungen als Schutz vor Gentrifizierung.....	56
4.3 Interviews mit Betroffenen.....	59
4.3.1 Die Interviewten.....	60
4.3.2 (Potenzielle) Verdrängungsauslöser.....	62

4.3.3	Strategien der Haushalte bei Verdrängungsdruck .....	78
4.3.4	Wahrnehmung kommunaler Politik und Unterstützungsangebote .....	83
4.3.5	Folgen von Verdrängung und Verdrängungsdruck .....	84
4.3.6	Exkurs: Verdichtung der Verdrängungsaspekte zu Verdrängungsgeschichten (Fallvignetten) .....	89
5	Handlungsmöglichkeiten für Politik & Planung .....	94
5.1	Immobilienwirtschaftliche Aufwertung und Mietpreissteigerungen im Bestand dämpfen ....	95
5.2	Umwandlungen und Eigenbedarfskündigungen erschweren .....	102
5.3	Mieter:innen verstärkt beraten und unterstützen .....	103
5.4	Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum sicherstellen .....	105
5.5	Indikatoren als Frühwarnsystem für Verdrängung .....	108
6	Fazit .....	111
6.1	Inhaltliche Schlussfolgerungen .....	111
6.2	Methodologische Schlussfolgerungen: Forschungsdesign für eine großflächige Untersuchung von Verdrängungsprozessen .....	114
6.3	Politisch-planerische Schlussfolgerungen .....	118
	Literaturverzeichnis .....	121
	Anhang .....	129

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Entscheidungstheoretische Konzeptualisierung einer Umzugsentscheidung sowie ihrer Alternativen .....	16
Abbildung 2: Untersuchungsgebiete .....	29
Abbildung 3: Anzahl der Interviews pro Untersuchungsgebiet .....	41
Abbildung 4: Ablaufmodell der inhaltlichen Strukturierung .....	42
Abbildung 5: Begriffshäufigkeiten im Pressekorpus .....	49
Abbildung 6: Kodelandkarte, gemeinsames Auftreten von Kodes .....	51
Abbildung 7: Koderelationen zwischen (für die Studie relevanten) Stadtbezirken & Verdrängungsauslösern .....	56

### **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Eigentümerstruktur am deutschen Mietwohnungsmarkt 2011 .....	21
Tabelle 2: Auswahl der Expert:innen .....	36
Tabelle 3: Anzahl der analysierten Artikel nach Medium .....	38
Tabelle 4: Anzahl der Multiplikator:innen des Samplings nach Art und Untersuchungsgebiet .....	39
Tabelle 5: Anzahl der geführten Interviews nach aktuellen und ehemaligen Erhaltungssatzungsgebieten sowie keinen Erhaltungssatzungsgebieten .....	40

## 1 Einleitung

Die bayerische Landeshauptstadt verfügt bereits seit Jahrzehnten – trotz einer Stagnation der Bevölkerung von den 1970er bis 1990er Jahren – über einen stark angespannten Wohnungsmarkt. Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot, so dass Wohnungsmangel, hohe Mieten und steigende Bodenpreise Stadtentwicklung und auch Image der Stadt München maßgeblich prägen. Seit etwa zwei Jahrzehnten wird die Anspannung des Münchner Wohnungsmarkts zusätzlich durch einen als Reurbanisierung bezeichneten Trend verschärft, der fast alle deutschen Großstädte erfasst hat: den verstärkten Zuzug in die Städte, deren Einwohnerentwicklung zuvor aufgrund von Suburbanisierungsprozessen stagnierte oder sogar rückläufig war (z.B. Beran et al. 2015).<sup>1</sup> Die Ausweitung des Wohnungsangebots kann mit diesem Bevölkerungswachstum nicht mithalten, was sich in einer rasanten Zunahme der Immobilienpreise in den Großstädten niederschlägt.

Die Münchner Bevölkerung ist seit 1999 stetig gewachsen, was zu einer weiteren Verschärfung der Angebotsknappheit auf dem ohnehin traditionell stark angespannten Wohnungsmarkt geführt hat (Landeshauptstadt München 2017a: 83; Landeshauptstadt München 2019a: 19). Das Segment der Mietwohnungen mit einfachem und mittlerem Wohnwert ist hiervon besonders betroffen (Landeshauptstadt München 2019b), so dass es insbesondere Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen schwerfällt, sich in München mit Wohnraum zu versorgen. Besonders problematisch ist die Situation für Mieter:innen, die ihre Wohnung ohne eigenen Auszugswunsch verlassen müssen, weil sie sich beispielsweise eine Mieterhöhung nicht leisten können oder eine Kündigung erhalten. Diese verdrängten Mieter:innen müssen nicht nur eine neue, für sie erschwingliche Wohnung finden, sondern auch den Verlust ihrer gewohnten Wohnung und häufig auch ihrer gewohnten Wohnumgebung – falls sie dort keine neue Wohnung finden – hinnehmen. Zudem steht zu befürchten, dass die Verdrängung auch zu sozialräumlichen Veränderungen in den betroffenen Wohngebieten führt, beispielsweise zu Segregationstendenzen.

Die Landeshauptstadt München zielt mit ihrer Wohnungspolitik bereits seit Jahrzehnten auf eine quantitative und qualitative Ausweitung des Angebots an bezahlbaren Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen ab (Landeshauptstadt München 2017: 23). Neben ‚klassischen‘ Politiken wie der Förderung von Neubau setzt die Stadt dabei auch auf innovative Instrumente wie das München Modell-Miete (geförderter Wohnraum für Haushalte mit mittleren Einkommen und Familien), eine sozialgerechte Bodennutzung und den konzeptionellen Mietwohnungsbau (ebd.: 36, 40, 49). Die Verhinderung bzw. zumindest die Eindämmung der Verdrängung von Mieter:innen ist ein erklärtes Ziel der städtischen Politik, auch wenn es aus „kommunaler Sicht [...] nach wie vor leider nur wenige teileräumliche Handlungsinstrumente, um Entwicklungen wie Gentrifizierungsprozesse [...] zu beeinflussen“, gibt (ebd.: 83). Eines dieser wenigen Instrumente, das in München in der jüngeren Vergangenheit verbreitet eingesetzt wird, ist die im Städtebaurecht verankerte Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Satz 1, Nr. 2 BauGB (häufig als ‚Milieuschutz‘ bezeichnet). Die gezielte Verhinderung von Verdrängung ist für Kommunen allerdings nicht nur deshalb schwierig, weil es an geeigneten Instrumenten

---

<sup>1</sup> Im vorliegenden Projektbericht werden Komposita (z.B. Einwohnerentwicklung) nicht gegendert. Die verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich stets auch auf die weibliche Form.

fehlt, sondern auch weil es an Informationen und Wissen über das Ausmaß und die typischen Verlaufsmuster von Verdrängungsprozessen fehlt.

Die vorliegende Untersuchung zu Verdrängung in München wurde im Auftrag des Referats für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt von Februar 2020 bis März 2021 durchgeführt. Sie zielt darauf ab, vertiefte Erkenntnisse zu den in München ablaufenden Verdrängungsprozessen und ihren typischen Verläufen zu gewinnen. Der Fokus richtet sich dabei vor allem auf die direkte Verdrängung von Mieterhaushalten aus ihrer Wohnung (verdrängungsbedingte Umzüge). Ergänzend wird das Phänomen der Verdrängung aus dem Lebensstandard (einschließlich Lock-in-Effekten) untersucht, das viele Mieter:innen betrifft, die in ihrer Wohnung verbleiben, obwohl sie einem erheblichen Verdrängungsdruck ausgesetzt sind. Zu letzterem für das soziale Miteinander in einer Stadt wesentlichen Phänomen liegen bislang fast keine wissenschaftlichen Befunde vor. Auf der Basis dieser Erkenntnisse werden Empfehlungen für die Landeshauptstadt formuliert, wie Verdrängungsprozesse verhindert und Folgen für die Betroffenen vermindert werden können. Darüber hinaus wird aufgezeigt, an welchen Stellen die kommunale Einflussnahme auf Verdrängungsprozesse an ihre Grenzen stößt, da entscheidende Rahmenbedingungen auf Bundesebene gestaltet werden (z.B. Mietrecht).

Verdrängung ist seit Jahrzehnten ein wissenschaftlicher Forschungsgegenstand und wird häufig unter dem Schlagwort der Gentrifizierung untersucht. Trotzdem gibt es nur wenige gesicherte Erkenntnisse zu Verdrängungsprozessen in Deutschland und explizit in München, wie in Kapitel 2 dieses Forschungsberichts gezeigt wird. Die vorliegende Untersuchung möchte auch einen Beitrag dazu leisten, diese Lücke zu füllen. Sie bedient sich eines qualitativen, mehrstufigen Fallstudien-Designs, das in Kapitel 3 vorgestellt wird. Innerhalb der Stadt München wurden Untersuchungsgebiete festgelegt, die unterschiedliche Lage- (z.B. innerhalb und außerhalb des Mittleren Rings) und Wohngebietstypen (z.B. mit und ohne Erhaltungssatzungen) repräsentieren. Es wurden drei Untersuchungsmethoden eingesetzt. In einer Presseanalyse wurden über 400 Artikel zum Thema Verdrängung in München ausgewertet, um erste Erkenntnisse zur Fallstrukturtypik und zur Bedeutung unterschiedlicher räumlicher Kontexte zu gewinnen. Parallel wurden sechs Interviews mit Expert:innen aus der Verwaltung, der Immobilienwirtschaft und der Wissenschaft sowie aus städtischen Initiativen geführt, um Kontextwissen dieser Akteure über den Münchner Mietmarkt abzufragen. Der Schwerpunkt der empirischen Untersuchung lag auf leitfadengestützten Interviews mit 51 Verdrängten und von Verdrängung bedrohten Münchner Mieter:innen. Die Interviewten wurden über Multiplikatoren in den Untersuchungsgebieten (z.B. Mieterinitiativen, Mietervereine) sowie eine Pressemitteilung gewonnen. Die mit Hilfe dieser drei Methoden gewonnenen Erkenntnisse werden in Kapitel 4 vorgestellt. Es wird gezeigt, dass Verdrängungsprozesse komplex sind und sich für die Betroffenen häufig über längere Zeiträume erstrecken. Trotz unterschiedlicher Auslöser von Verdrängung (z.B. Modernisierungen mit nachfolgenden Mietsteigerungen sowie Eigenbedarfskündigungen) können wiederkehrende Muster identifiziert werden. Auf dieser Grundlage werden in Kapitel 5 politische und planerische Schlussfolgerungen gezogen, wie Verdrängung verhindert, wie Folgen gemindert und anhand welcher Indikatoren räumliche Verdrängungsprozesse frühzeitig erkannt werden können. Der Forschungsbericht schließt in Kapitel 6 mit einem Fazit.

## 2 Zum Stand der Verdrängungsforschung

Das Wichtigste in Kürze:

- Die Anspannung von Wohnungsmärkten geht mit einem hohen Verdrängungsdruck für Mieter:innen einher
- Verdrängung ist ein mehrdimensionaler, nicht einheitlich definierter Begriff
- In der vorliegenden Studie werden Verdrängungsformen untersucht, die Folge direkter Verdrängungsfaktoren (z.B. bauliche Aufwertungen wie Modernisierungen, Mieterhöhungen, Eigenbedarfskündigungen) sind; unterschieden werden eine Verdrängung als Fortzug aus einer Wohnung und von Verdrängung bedrohte Personen (die nicht – oder zumindest noch nicht – umgezogen sind)
- Verdrängung zu untersuchen und insbesondere zu quantifizieren ist sehr schwierig; für München liegen hierzu bisher keine Studien vor; für die zentraler gelegenen Wohnlagen Berlins wird geschätzt, dass über 20 % der umziehenden Personen (2013-2015) verdrängt wurden
- Als besonders von Verdrängung gefährdet gelten beispielsweise Personen mit geringen Einkommen sowie Alleinerziehende; allerdings kann Verdrängung alle Mieter:innen betreffen
- Verdrängung wird häufiger durch private Eigentümer:innen von Mietwohnungen (private Wohnungsunternehmen, Privatpersonen) ausgelöst als durch städtische Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften
- Verdrängung geht oftmals mit negativen individuellen Folgen für die Betroffenen einher (z.B. finanzielle und emotionale Belastungen)
- Verdrängung geht häufig mit einer immobilienwirtschaftlichen, sozialen und funktionalen Aufwertung von Wohnvierteln (= Gentrifizierung) einher und kann Segregationsmuster und sozialräumliche Polarisierungsprozesse verstärken

Der Begriff Verdrängung (engl. *displacement*) findet in sehr unterschiedlichen thematischen und räumlichen Kontexten Anwendung. Als großräumige Verdrängungsprozesse können etwa heutige Migrationsströme (Kearns & Mason 2013: 183) oder die Vertreibung indigener Völker während der europäischen Besiedelung Nordamerikas beschrieben werden (Bonds & Ingwood 2016: 721ff.). In deutlich kleinerem Maßstab untersuchen zum Beispiel Véliz & O'Neill (2011) die Verdrängung von Straßenverkäufer:innen aus dem öffentlichen Raum. Gemein ist allen Formen von Verdrängung hierbei das Wirken einer externen (feindseligen) Kraft auf ein Subjekt (Delaney 2004: 848), welches infolgedessen mobil werden oder andere, der neuen Situation gerechte werdende Anpassungsstrategien anwenden muss. Dies gilt nicht zuletzt für das hier untersuchte Phänomen der Verdrängung auf dem Wohnungsmarkt.

Als Annäherung an den Forschungsgegenstand der Verdrängung auf dem Wohnungsmarkt werden im Folgenden zunächst die Funktionsweisen und Besonderheiten des Wohnungsmarktes erläutert sowie ein Überblick zu definitorischen Ansätzen der Verdrängungsforschung gegeben. Daraufhin wird der Ansatz der entscheidungstheoretischen Wanderungsforschung vorgestellt, der dieser Studie zugrunde liegt. Anschließend werden empirische Erkenntnisse der Verdrängungsforschung vorgestellt,

wobei sich der Fokus auf das Ausmaß von Verdrängung, die am Verdrängungsprozess beteiligten Akteure und die Verdrängungsfolgen richtet. Abschließend werden Schlussfolgerungen für die vorliegende Studie gezogen und das hier zugrundeliegende Verständnis von Verdrängung erläutert.

## 2.1 Der Wohnungsmarkt

Im klassischen Marktmodell wird davon ausgegangen, dass sich Angebot und Nachfrage immer wieder in einem Gleichgewicht einpendeln. Entstehen Nachfrageüberhänge, steigen die Preise und das Angebot wird entsprechend der gestiegenen Profiterwartung ausgeweitet. Sinkt die Nachfrage im Vergleich zum Angebot wieder, sinken auch die Preise und die Produktion des Angebots wird abermals angepasst. Dass diese Logik für den Wohnungsmarkt nur bedingt zutrifft (Kofner 2004: 34), ist in einigen Besonderheiten begründet.

Hinsichtlich dieser Besonderheiten kann zunächst festgehalten werden, dass der Wohnungsmarkt sich für nachfragende Haushalte intransparent darstellt. Nachfrager:innen ist es in der Regel nicht möglich, das gesamte Angebot zu überblicken und eine ganzheitlich informierte Entscheidung bei der Wohnungswahl zu treffen. Selbst wenn Markttransparenz bestünde, wären die Auswahlmöglichkeiten bei der Wohnungswahl durch den bestehenden Lebensmittelpunkt betroffener Haushalte regional stark begrenzt. Denn durch ihren Arbeitsplatz oder ihr soziales Umfeld sind Menschen meist an ihren Wohnort gebunden (Frick 1996: 37). Ein Umzug kann demnach mit einer erheblichen Umstellung der Lebenssituation einhergehen und stellt außerdem oftmals eine große finanzielle Belastung dar. Dies schränkt die Möglichkeit einer flexiblen nachfrageseitigen Reaktion auf Veränderungen der Marktlage massiv ein. Nicht zuletzt – und hier zeigt sich der Unterschied der Ware Wohnen zu vielen anderen marktwirtschaftlich gehandelten Gütern oder Dienstleistungen besonders deutlich – gilt Wohnen als ein Grundbedürfnis, auf das nicht verzichtet werden kann. Eine Marktbeeinflussung durch Nichtteilnahme am Wohnungsmarkt aufgrund von zu hohen Preisen ist also nicht möglich (Krätke 1995: Kapitel 7). Somit entzieht sich der Preismechanismus in der Regel der nachfrageseitigen Einflussnahme.

Auch die Angebotsseite des Wohnungsmarkts weist Eigenschaften auf, die eine nachfragegerechte Anpassung erschweren können. Unter anderem wird der Immobilienmarkt durch andere Märkte und externe Faktoren (z.B. Boden- und Kreditmarkt, Baukosten) beeinflusst, die eine notwendige Reaktion auf veränderte Nachfragebedingungen erschweren können. Außerdem hemmen langfristige Baugenehmigungsverfahren und Flächenknappheit, die in urbanen Lagen besonders ausgeprägt ist, sowie die Ortsgebundenheit von Immobilien eine flexible Angebotsanpassung (Thomson et al. 2019: 2).

Der Wohnungsmarkt ist also durch eine geringe Angebotselastizität geprägt. Eine hohe Nachfrage bei unzureichender Schaffung eines entsprechenden Angebots führt demnach zu einem starken Nachfrageüberhang, welcher in steigenden Immobilien- und Mietpreisen resultiert. Verdrängungsprozesse können als Folge dieser Preissteigerungen auftreten, da (vor allem einkommensschwächere) Haushalte auf derart angespannten Wohnungsmärkten in ihrer Zahlungsfähigkeit überfordert werden (Atkinson & Wulff 2009: 18; Helbrecht 2016: 9).



Eine Anspannung des Wohnungsmarktes kann anhand bestimmter Indikatoren festgestellt werden. Dazu zählen zum Beispiel eine Leerstandsquote von unter drei Prozent (Rink & Wolff 2015: 316f.), eine Wohnversorgungsquote von unter 100 %<sup>2</sup> (Holm 2016: 7), sinkende Umzugsraten (Steinführer 2004: 34) und nicht zuletzt steigende Mietpreise (Beran & Nuissl 2019: 15f.). Die Anspannung kann hierbei für verschiedene Marktsegmente unterschiedlich ausfallen, da der Wohnungsmarkt nicht als ein einheitliches, homogenes Gefüge zu verstehen ist. Vielmehr gliedert er sich in mehrere Teilmärkte, die jeweils für bestimmte Nachfragegruppen zugänglich sind (Kofner 2004: 21ff.). So kann zunächst zwischen sachlichen Teilmärkten differenziert werden, die sich zum Beispiel anhand der Wohnungsgröße, der Wohnungsausstattung oder der Lage voneinander abgrenzen. Auch der Eigentums- und der Mietmarkt bilden grundsätzlich zwei sachlich zu unterscheidende Märkte (Föbker 2008: 28). Eine weitere Differenzierung kann außerdem in regionale Teilmärkte erfolgen. Schließlich spielt insbesondere hinsichtlich der Angebotsverknappung auch die Unterteilung sozioökonomischer Teilmärkte eine bedeutende Rolle. Denn es lässt sich festhalten, dass das Marktsegment preisgünstiger Wohnungen in urbanen Räumen besonders starker Anspannung unterliegt, während hochpreisige Teilmärkte deutlich seltener betroffen sind (Krätke 1995: 206ff.).

## 2.2 Begriffskonzepte

Ein Blick in den Literaturkorpus der Verdrängungsforschung offenbart die Mehrdimensionalität des Verdrängungsbegriffs und macht deutlich, dass dieser nicht einheitlich definiert ist. So werden nicht nur verschiedene Phänomene mit dem Begriff Verdrängung in Verbindung gebracht, es bestehen zusätzlich auch unterschiedliche Verständnisse davon, anhand welcher Kriterien Verdrängung definiert werden soll und welche Verdrängungsformen zu unterscheiden sind.

Eine oft zitierte Definition des Verdrängungsphänomens liefern Grier & Grier (1980: 256):

*“Displacement occurs when any household is forced to move from its residence by conditions which affect the dwelling or its immediate surroundings, and which:*

- 2. are beyond the household’s reasonable ability to control or prevent;*
- 3. occur despite the household’s having met all previously-imposed conditions of occupancy;*
- 3. and make continued occupancy by that household impossible, hazardous, or unaffordable.”*

Ebenfalls häufig zitiert wird in diesem Zusammenhang Marcuse (1985: 204ff.), der an diesem Verständnis von Verdrängung ansetzt, darüber hinaus aber auch auf weitere Verdrängungsformen hinweist, die von dieser Definition nicht abgedeckt sind. So unterscheidet er direkte Verdrängung (*direct displacement*), Verdrängungsdruck (*displacement pressure*) und ausschließende Verdrängung (*exclusionary displacement*). Direkte Verdrängung beinhaltet dabei zum einen die direkte physische Ver-

---

<sup>2</sup> Wenn die Zahl der Haushalte in einer bestimmten Region höher ausfällt als die Zahl der verfügbaren Wohnungen, kann von einer Wohnversorgungsquote von unter 100 % gesprochen werden, da weniger als 100 % der Haushalte mit Wohnraum versorgt werden.

drängung (Umzüge infolge vermierterseitiger Maßnahmen wie Abstellen der Heizung) und zum anderen direkte ökonomische Verdrängung (Umzüge infolge von Mieterhöhungen). Weiterhin differenziert Marcuse (1985: 206) in methodischer Hinsicht bei der Messung des Ausmaßes von direkter Verdrängung zwischen der ausschließlichen Betrachtung des letzten aus einer Wohneinheit verdrängten Haushalts (*last-resident displacement*) und der Berücksichtigung der Möglichkeit, dass aus derselben Wohneinheit nacheinander mehrere Haushalte verdrängt wurden (*chain displacement*). Veränderungen der Wohnumgebung können nach Marcuse zu Verdrängungsdruck (*pressure of displacement*) führen. Entwicklungen wie der Verlust sozialer Netzwerke, ein Wandel der Gewerbestruktur zugunsten neuer Bewohner:innen oder Veränderungen der gewohnten Infrastruktur können die Lebensqualität ansässiger Haushalte vermindern und somit ebenfalls einen Wegzug nach sich ziehen. Laut Marcuse sind auch diese Haushalte als verdrängt zu verstehen. Ausschließende Verdrängung tritt auf, wenn wohnungssuchende Haushalte etwa durch einen zu hohen Mietpreis von der Anmietung einer Wohnung ausgeschlossen werden. Marcuse betont, dass alle Verdrängungsformen zu berücksichtigen seien, um die Gesamtheit der Auswirkungen von Verdrängung zu erfassen.

Bezugnehmend auf diesen Ansatz können auch die Auslöser von Verdrängung typisiert werden. Solche Auslöser, die durch Veränderungen im Mietverhältnis zustande kommen und in Marcuses Verständnis zu direkten Formen von Verdrängung führen, können entsprechend auch als direkte Verdrängungsauslöser bezeichnet werden. Hierzu zählen zum Beispiel Mieterhöhungen, bauliche Aufwertungsmaßnahmen, der Verkauf des Hauses oder der Wohnung, fehlende Instandhaltung, Kündigungen oder die Ausübung von (Auszugs-) Druck seitens des/der Vermieter:in (Beran & Nuissl 2019: 116f.). Als indirekte Verdrängungsauslöser hingegen sind solche Entwicklungen zu bezeichnen, die nicht das Mietverhältnis, sondern Veränderungen im unmittelbaren Wohnumfeld der Betroffenen beschreiben. Nach Marcuse (1985: 207) führen auch diese Auslöser zu Verdrängungsdruck, der letztendlich in einem Wegzug resultieren kann. Andere Autor:innen sprechen hier beispielsweise von kultureller (z.B. Cahill 2007: 218; Holm 2012b: 14) oder indirekter (z.B. Green et al. 2017: 2; Versey et al. 2019: 4633/3) Verdrängung. Da sich ein Wohnviertel auf sehr vielfältige Weise verändern kann, ist diese Art von Auslösern nur schwer einzugrenzen. Im Hinblick auf Gentrifizierungsprozesse stellen etwa die bauliche Aufwertung eines Viertels, Veränderungen bezüglich der Zusammensetzung der Bewohnerschaft oder veränderte Angebotsstrukturen Entwicklungen dar, die bei Bewohner:innen potenziell zu Verdrängungsdruck führen. Aber auch gegenteilige Entwicklungen, also die Abwertung einer Nachbarschaft beispielsweise durch Verwahrlosung oder zunehmende Kriminalität, können zu dieser Art von Druck führen, werden jedoch in Untersuchungen zu Verdrängung selten thematisiert (Beran & Nuissl 2019: 120).

Die beiden wegweisenden Ansätze von Grier und Grier (1980) und Marcuse (1985) lassen bereits erkennen, dass der Verdrängungsbegriff je nach Verständnis unterschiedliche Phänomene einschließen kann. Auch wenn Uneinigkeit darüber besteht, welche Prozesse als Verdrängung zu bezeichnen sind, zeigt sich, dass eine Differenzierung verschiedener Verdrängungstypen meist anhand der Ursachen vollzogen wird. Der konzeptionelle Ansatz Marcuses bleibt innerhalb der Debatte also dominant (Beran & Nuissl 2019: 70f.).

Andere Ansätze zur Typologisierung von Verdrängung stammen zum Beispiel von Kearns & Mason (2013: 182-184), die verschiedene Arten der Verdrängung anhand der durch einen Umzug entstehenden Folgen differenzieren. Dabei unterscheiden sie (1) physische Verdrängung, die den Verlust der Zugehörigkeit zum ehemaligen Wohngebiet beschreibt, (2) funktionale Verdrängung, die durch veränderte Infrastrukturen zu Einschränkungen führen kann, (3) soziale Verdrängung, welche den Verlust sozialer Netzwerke beinhaltet, und die durch eine umzugsbedingte psychische Belastung entstehende (4) psychologische Verdrängung (z.B. fehlende Identifikation mit dem neuen Wohnort, Verlustgefühle). Dabei argumentieren sie allerdings auch, dass Umzüge durchaus auch zu einer Verbesserung der Wohnsituation beitragen können. Bei gleicher Ursache können die Folgen von Verdrängung also unterschiedlich ausfallen.

Abgesehen von unterschiedlichen Möglichkeiten, Verdrängung zu klassifizieren bestehen auch verschiedene Ansätze, um zu ermitteln, ob Verdrängung vorliegt oder nicht. So spricht Marcuse von Verdrängung, sobald die angeführten Verdrängungsursachen auftreten. Häußermann et al. (2002: 219ff.) hingegen beziehen die individuell-subjektive Wahrnehmungsebene der Betroffenen mit ein und erklären den Grad der Freiwilligkeit eines Umzugs zum zentralen Indikator für Verdrängung. Das Ausmaß an Freiwilligkeit kann dabei mit den Verdrängungsursachen zusammenhängen. So ist die von Marcuse beschriebene direkte Verdrängung gleichzusetzen mit einem (unfreiwilligen) Umzugszwang. Alle weiteren Verdrängungsformen sind nach Häußermann et al. differenzierter zu betrachten, da ein aus ihnen resultierender Umzug gewisse Grade an Freiwilligkeit beinhalten kann.

Gemein ist allen bisher vorgestellten Ansätzen in der Regel, dass sie Verdrängung als Ausprägung oder Folge eines Umzugs definieren. Doch bestehen auch Konzepte, die Verdrängung unabhängig von einem Wohnortwechsel begreifen. Beispielsweise argumentiert Davidson (2009: 222ff.), dass ein Verlust des Heimatgefühls nicht nur durch einen Wegzug aus der gewohnten Nachbarschaft, sondern auch durch Veränderungen der Wohnumgebung erfahren werden kann. Auch in solchen Fällen seien Personen als verdrängt zu bezeichnen. In Anlehnung an diese Überlegungen zeigt Atkinson (2015: 375ff.) in einer Studie, dass verbliebene Bewohner:innen eines durch Aufwertung veränderten Viertels ebenfalls Verlustgefühle erfahren. Neue Sozial- und Angebotsstrukturen sowie bauliche Veränderungen können die Wohnumgebung neu definieren. Die neuen Lebensstile zugezogener (meist wohlhabenderer) Bevölkerungsgruppen bleiben den Alteingesessenen oftmals unzugänglich, so dass für sie der ehemalige Wohnort und das heimatliche Zugehörigkeitsgefühl verloren gehen. Einige Autor:innen unterscheiden hier je nach Fokus zum Beispiel in symbolische Verdrängung (Atkinson 2015: 382), emotionale und psychologische Verdrängung (Valli 2015: 1199ff.) oder politische Verdrängung (Hyra 2015: 1760). Die Umstände dieser Verdrängungsformen gleichen den von Kearns & Mason (siehe oben) bei einem Wegzug beschriebenen Auswirkungen und können somit auch als eine Form der Verdrängung definiert werden.

Auch für Haushalte, die sich nach einer Mieterhöhung gegen einen Umzug entscheiden (müssen), können erhöhte Mietpreise Folgen nach sich ziehen. Entscheiden sich Haushalte, die höheren Mietkosten in Kauf zu nehmen, um in ihrer Wohnung zu verbleiben, müssen sie sich unter Umständen in ihrer Lebensqualität einschränken. Strategien der Mietkostenkompensation reichen von finanziellen

Einsparungen in anderen Lebensbereichen, über Mehrarbeit bis zu Untervermietungen in der eigenen Wohnung (Holm 2014: 287; Schipper & Latocha 2018: 54). In solchen Fällen kann von „Verdrängung aus dem Lebensstandard“ (Blasius 1993: 235) gesprochen werden. Bei einem besonders angespannten Wohnungsmarkt kann es sogar vorkommen, dass Haushalte zwar umzugswillig sind, allerdings keine für sie erschwingliche Wohnung finden und somit unfreiwillig in ihrer aktuellen Wohnung verbleiben (Mösgen & Schipper 2017: 132). Dieses als „Lock-in-Effekt“ bezeichnete Phänomen kann mit Verdrängung aus dem Lebensstandard einhergehen, wenn die Mietkosten der eigenen Wohnung ebenfalls steigen (Blasius 1993: 235; Mösgen & Schipper 2017: 132).

Neben den unterschiedlichen Typologien und konzeptionellen Zugängen verkompliziert die uneinheitliche Terminologie in der Verdrängungsforschung einen zusammenfassenden Überblick zusätzlich. Zum Beispiel bezeichnet Holm (2012b: 14) den Verdrängungsdruck nach Marcuse als kulturelle Verdrängung, während Green et al. (2017) bei ähnlichen Phänomenen von indirekter Verdrängung sprechen. Hier werden für vergleichbare, teils auch identische Sachverhalte unterschiedliche Begriffe verwendet. Zudem wird teilweise derselbe Begriff für verschiedene Phänomene gebraucht (zum Beispiel „direkte Verdrängung“ bei Marcuse im Gegensatz zu Kearns & Mason, siehe oben).

Festzuhalten ist, dass in der Erforschung von Verdrängung eine große Vielfalt von Begrifflichkeiten und Konzepten zum Einsatz kommt, die häufig nicht miteinander kompatibel sind. Auch wenn diese Vielfalt an dieser Stelle nicht vollständig entwirrt werden kann, lässt bereits die knappe Auseinandersetzung mit den einschlägigen Begriffen wesentliche Aspekte und Fragen der Verdrängungsdebatte erkennen. Die Definition von Verdrängung, die dieser Studie zugrunde liegt, wird in Kapitel 2.5 erläutert.

Ein im Zusammenhang mit Verdrängung häufig diskutierter Prozess ist außerdem die sogenannte Gentrifizierung (engl. *gentrification*), die etwa Ley (2009: 273f.) als eine immobilienwirtschaftliche und soziale Aufwertung ehemals vernachlässigter Wohnviertel definiert, die einen Bevölkerungsaustausch induziert. Dass der Austausch der Wohnbevölkerung dabei von Verdrängungsprozessen bestimmt ist, lässt sich bereits der ersten „wegweisende[n] Definition“ (Helbrecht 2016: 9) von Ruth Glass entnehmen. Sie verwendet den Begriff *gentrification* zum ersten Mal im Jahr 1964, um die Aufwertung ehemaliger Arbeiterviertel in London zu beschreiben:

*„One by one, many of the working class quarters of London have been invaded by the middle class – upper and lower. Shabby, modest mews and cottages [...] have been taken over [...] and have become elegant, expensive residences. [...] Once this process of ‘gentrification’ starts on a district it goes on rapidly until all or most of the original working class occupiers are displaced“* (Glass 1964, zitiert nach Lees 2015: 46).

Die mit Gentrifizierung einhergehende funktionale und bauliche Aufwertung eines Quartiers wird einerseits als Begleiterscheinung von Verdrängungsprozessen begriffen, andererseits kann der resultierende Anstieg der Miet- und Immobilienpreise auch als zentrale Ursache für Verdrängung begriffen werden (Helbrecht 2016: 9; Krajewski 2015: 80). Über den exakten Ablauf von Gentrifizierung und

darüber, welche Prozesse als Teil von Gentrifizierung zu verstehen sind, herrscht (ähnlich dem Verdrängungsbegriff) Uneinigkeit (Diller 2014: 15ff.; Glatter 2006: 157). Nach dem doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus nach Clay (1979: 37ff.) ziehen zunächst die sogenannten Pioniere (Studierende, Künstler:innen) auf der Suche nach günstigem Wohnraum in eine Umgebung mit niedrigen Mieten. Diese „jungen Kreativen“ werten das Viertel durch ihre kulturelle Prägung auf. Die steigende Attraktivität des Viertels lockt nun auch Investor:innen und den zahlungskräftigen Mittelstand (Gentrifier), der die Bevölkerungsstruktur schließlich beherrscht. Solche Phasenverlaufsmodelle sind allerdings empirisch oft nicht nachzuweisen (Jensen & Schipper 2018: 317f.). Auch ist der Zusammenhang zwischen der Aufwertung eines Viertels und der Verdrängung von Wohnbevölkerung nicht immer eindeutig festzustellen (Diller 2014: 21ff.). Versteht man Verdrängung jedoch als zentralen Bestandteil von Gentrifizierung (z.B. Holm 2020: 152; Jensen & Schipper 2018: 317f.; Marcuse 1985: 198f.), drängt sich bei der Suche nach Verdrängungsursachen zwangsläufig die Frage nach der Entstehung von Gentrifizierungs- und damit verbundenen Aufwertungsprozessen auf. Diesbezüglich werden in der Forschung sowohl nachfrage- als auch angebotsseitige Ansätze diskutiert.

Nachfrageseitige Erklärungsangebote stellen urbane Entwicklungsprozesse in den Kontext gesellschaftlicher Veränderungen, die veränderte Nachfragemuster nach sich ziehen. Genauer beschreibt Ley (1994: 54ff.) die Entstehung einer seit den 1970er Jahren wachsenden, neuen Mittelschicht, deren Berufsfelder vor allem im urbanen Kontext existieren. Diese Gruppe stellt bestimmte Wohnansprüche, die besonders in den Innenstadtlagen der Metropolen bedient werden können (Holm 2012a: 669f.; Ley 1994: 57) und die Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum ansteigen lässt. Gleichzeitig formen die Zuziehenden die innerstädtischen Wohnlagen ihren Alltags- und Konsumansprüchen entsprechend um, werten sie damit auf und machen sie für Investor:innen attraktiver (Ley 1994: 58; Zukin 1987: 130; Zukin 2009: 1, 4ff.). Wie beim doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus (siehe oben) geht dann der Zuzug sogenannter *Gentrifier* mit einer baulichen und funktionalen Aufwertung der betreffenden Gebiete einher und setzt damit einen Bevölkerungsaustausch innerhalb der Innenstädte in Gang. Der Ursprung für Gentrifizierungsprozesse ist diesem Ansatz zufolge also insbesondere in kulturellen Phänomenen zu finden.

Angebotsseitige Ansätze hingegen fokussieren ökonomische und politische Entwicklungen. Hier relativiert etwa Smith (1979) die Rolle kultureller Aspekte im Gentrifizierungsprozess, indem er auf die Mechanismen immobilienwirtschaftlicher Inwertsetzung deutet. Er identifiziert die sogenannte *Rent Gap* in Wohngebieten mit vernachlässigtem Gebäudebestand als die Differenz zwischen dem gegenwärtig erzielten und dem potenziell erzielbaren Ertrag einer Immobilie aus Mieteinnahmen. Investor:innen zielen in ihren Gewinnbestrebungen auf das Schließen dieser Ertragslücke und werten Immobilien beziehungsweise Wohngebiete entsprechend auf (ebd.: 545f.). Dabei führt die Schließung der *Rent Gap* durch bauliche Aufwertung wiederum zur Verdrängung der ansässigen Bevölkerung, welche sich die höheren Mietpreise nicht mehr leisten kann (Holm 2019: 121).

Dass Wohnimmobilien auch in Deutschland vermehrt als Anlageprodukt dienen, stellt Heeg (2013) zudem in den Kontext neoliberaler Handlungsmuster aus Finanzialisierung und Responsibilisierung,

die den hiesigen Immobilienmarkt zunehmend prägen: Einerseits führt die Privatisierung von Wohnbeständen sowie das Auftreten internationaler Finanzmarktakteure am Immobilienmarkt dazu, dass die Wohnraumversorgung zunehmend (finanz-)marktwirtschaftlichen Mechanismen unterworfen wird. Andererseits sorgt der Abbau wohlfahrtsstaatlicher Sicherungssysteme für eine steigende Notwendigkeit, private Vorsorgestrategien auf Individualebene zu entwickeln, wozu auch der Erwerb von Wohneigentum als Finanzanlage gehört (Heeg 2013: 78ff.; Glass et al. 2014: 218f.).

Aus diesen Beobachtungen lässt sich bereits der starke Einfluss politischer Rahmenbedingungen auf urbane Entwicklungsprozesse um Aufwertung und Verdrängung ableiten. Den globalen Trend einer zunehmenden Orientierung stadtpolitischer Entscheidungen an der neoliberalen Praxis sieht Smith (2002) in engem Zusammenhang mit Gentrifizierungsprozessen. Im Zuge einer liberalisierenden Agenda werden politische und gesetzliche Rahmenbedingungen geschaffen, welche „die Städte in erster Linie an wirtschaftlichen Erfordernissen“ (Holm et al. 2009: 91) ausrichten. Dieser Logik folgend werden Bedürfnisse der Stadtbevölkerung – wie die vergleichsweise unökonomische Schaffung bezahlbaren Wohnraums – oftmals (immobilien-)investorenfreundlichen Maßnahmen untergeordnet (Margraf et al. 2019: 7). Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse können also auch als logische Konsequenz angebotsorientierter Politik verstanden werden.

Neben den bestehenden (wirtschafts-)politischen Rahmenbedingungen kann die politische Verantwortung für Verdrängungsprozesse auch auf konkrete stadtpolitische Einzelmaßnahmen zurückgeführt werden. Im deutschen Kontext können zum Beispiel Umsiedlungen in Folge sogenannter Kahlschlagsanierungen in den 1960er und 1970er Jahren als staatlich initiierte Verdrängung bezeichnet werden. Öffentlich finanzierte (bzw. seit den 1990er Jahren vermehrt privat finanzierte, aber staatliche forcierte) Stadterneuerungsprogramme formulieren auch heute noch Ziele der ‚sozialen Durchmischung‘ in solchen Wohngebieten, deren Sozialstruktur als problematisch gilt. Die Attraktivitätssteigerung eines Viertels und der induzierte Zuzug besser situierter Haushalte sind dabei ausdrücklich erwünscht (Holm 2013: 45ff.). Auch im internationalen Kontext finden sich zahlreiche Beispiele für staatlich unterstützte Aufwertungsmaßnahmen, welche die Verdrängung angestammter Bewohner:innen in Kauf nehmen oder gar forcieren (z.B. Asante & Helbrecht 2020; Lukens 2020; Weinstein 2020). Hierbei findet in vielen Untersuchungen der Begriff „State-Led-Gentrification“ (Mösgen et al. 2019: 421) Verwendung, der auf die (stadt-)politische Einflussnahme im Aufwertungs- und Verdrängungsprozess verweist.

Der Streit um Deutungshoheit zwischen Vertreter:innen der nachfrageseitigen Ansätze und Unterstützer:innen angebotsseitiger Erklärungsversuche spaltete die Gentrifizierungsforschung bis in die 1990er Jahre. Mittlerweile ist jedoch anerkannt, dass sowohl kulturelle als auch ökonomische und politische Aspekte eine Rolle spielen (Diller 2014: 18) und demnach auch in der Untersuchung von Verdrängungsprozessen Berücksichtigung finden sollten.

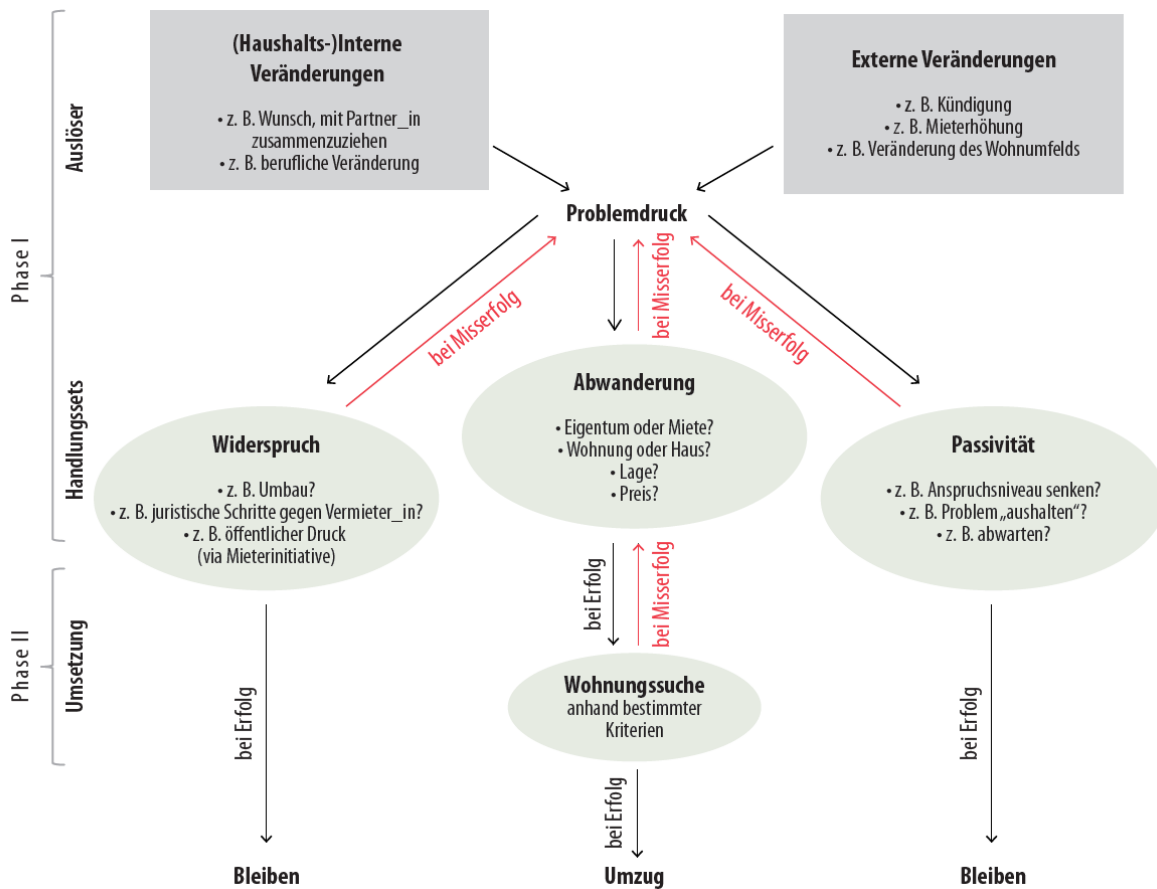
### 2.3 Entscheidungstheoretische Wanderungsforschung

Der Erforschung von Verdrängungsphänomenen können verschiedene theoretische Ansätze zugrunde gelegt werden, die sich durch unterschiedliche Schwerpunktsetzungen auszeichnen. Verdrängung wird häufig mit Umzügen assoziiert (siehe Kapitel 2.2). Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass einerseits selbstverständlich immer nur ein bestimmter (schwer zu bestimmender) Teil des Umzugsgeschehens Züge einer Verdrängung aufweist (siehe Kapitel 2.4.1) und dass es andererseits auch Formen der Verdrängung auf dem Wohnungsmarkt gibt, die gar nicht mit einem Umzug einhergehen (ausführlicher dazu Beran & Nuissl 2019: Kap. 8). Als Grundlage einer Untersuchung von Verdrängung eignen sich Theorien der sozialwissenschaftlichen Wanderungsforschung (z.B. Kalter 2000: 438, Oostendorp 2014: 17, Steinführer 2004: 21, Wagner 1989: 20).

Makrotheorien gehen hierbei unter anderem auf die jeweiligen ökonomischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen (zum Beispiel Arbeitsplatz-, Wohnungsangebot) ein, mit denen ein Haushalt hinsichtlich seiner Wohnstandortwahl konfrontiert ist. Dabei wird davon ausgegangen, dass die betroffenen Individuen Entscheidungen fällen, die auf einem objektiven Vergleich der Gegebenheiten am Ausgangsort und einem potenziellen Zielort beruhen. Zwar bieten diese Theorien durchaus Erkenntnisse zu wichtigen Einflussgrößen, allerdings liefern sie keine Erklärungen für die Beobachtung, dass verschiedene Haushalte bei gleichen Rahmenbedingungen unterschiedliche Entscheidungen treffen (Frick 1996: 40f., Kalter 2000: 450f.).

Mikrotheoretische Ansätze hingegen berücksichtigen diverse Einflussfaktoren, die sowohl haushaltsinterner (zum Beispiel Familienzuwachs) als auch externer Natur (zum Beispiel Mieterhöhungen) sein können, und bei betroffenen Haushalten Abwägungsprozesse in Gang setzen, aus denen verschiedene Entscheidungen, etwa die zu einem Umzug, resultieren können (z.B. Steinführer 2004: 18). Im hiermit verbundenen Konzept der *place utility* wird davon ausgegangen, dass Individuen beziehungsweise Haushalte Entscheidungen zur Wohnstandortwahl nicht mit dem Bestreben einer Nutzenmaximierung treffen, sondern dass sie vor allem eine zufriedenstellende Lösung anstreben (Wolpert 1965: 162). Führt eine interne oder externe Veränderung dazu, dass der Nutzen des Wohnortes dem Anspruch des Haushaltes nicht mehr genügt, wird der betreffende Haushalt Überlegungen dazu anstellen, wie diese Diskrepanz aufzulösen ist (ebd.). Ein solcher Prozess kann im entscheidungstheoretischen Ansatz idealtypisch in ein zweiphasiges Modell übersetzt werden (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Entscheidungstheoretische Konzeptualisierung einer Umzugsentscheidung sowie ihrer Alternativen



Quelle: Beran & Nuissl 2019: 76, Graphik: A. Aumann

In der ersten Phase führen interne und/oder externe Faktoren zu einer als unzureichend wahrgenommenen *place utility* am aktuellen Wohnort und damit zu einem Problemdruck, dessen Reduktion angestrebt wird. Zu internen Faktoren gehören etwa die Geburt eines Kindes und damit ein erhöhter Platzbedarf in der Wohnung oder berufliche Veränderungen, die neue Wohnbedürfnisse nach sich ziehen. Bei haushaltsexternen Faktoren kann es sich sowohl um direkte (z.B. Mieterhöhungen, Kündigungen) als auch indirekte Verdrängungsauslöser (z.B. Veränderung des Wohnumfeldes) handeln (siehe Kapitel 2.2) sowie auch um Einflüsse, die nicht im Bezug zur Verdrängung stehen (z.B. Verlust des Arbeitsplatzes). Es ist also bereits diese erste Phase, in der das „Problem der Verdrängung“ entsteht. Für die Reduktion des Problemdrucks stehen drei verschiedene Handlungssets zur Verfügung: Das Set (1) ‚Widerspruch‘ kann beispielsweise Überlegungen zu juristischen Schritten gegen den/die Vermieter:in oder eine Anpassung der Wohngegebenheiten durch einen Umbau beinhalten. Außerdem kann ein Haushalt einen Umzug anstreben, um den Problemdruck durch (2) Abwanderung zu verringern. Schließlich kann (3) Passivität in Form einer Anpassung an die neuen Rahmenbedingungen oder das Aushalten des Problems zu einer Reduktion des Drucks führen (Beran & Nuissl 2019: 78ff.; Kecskes 1994, 130ff.). In der zweiten Phase folgt schließlich die Umsetzung des gewählten Handlungssets, wobei nach einer erfolglosen Umsetzung (zum Beispiel aufgrund eines unzureichenden Angebots an kostengünstigem Wohnraum) die Rückkehr zu Phase eins folgen kann (ebd.). Der



verdrängungsbedingte Umzug ist demnach nur eine Möglichkeit, in der das Problem der Verdrängung seinen Ausdruck finden kann.

Die entscheidungstheoretische Wanderungsforschung liefert damit eine theoretisch präzise konzeptionelle Grundlage für die Untersuchung von Verdrängung als einem möglichen Fall des Wanderungsgeschehens. Insbesondere erlaubt sie, zwischen unterschiedlichen Ausprägungen von Verdrängung bzw. zwischen unterschiedlichen Anpassungsstrategien, die Haushalte aufgrund eines auf sie wirkenden Verdrängungsdrucks wählen, zu differenzieren. Mit dem beschriebenen Modell werden nicht nur Verdrängungsformen berücksichtigt, die in einem Wegzug betroffener Haushalte und damit im Handlungsset ‚Abwanderung‘ resultieren. Durch die Formulierung weiterer Handlungssets kann einem erweiterten Verständnis von Verdrängung Rechnung getragen werden, indem nicht mit einem Umzug verbundene Verdrängungsformen – wie die Verdrängung aus dem Lebensstandard – einbezogen werden.

## 2.4 Empirische Erkenntnisse zu Verdrängung

Dass die Untersuchung von Verdrängungsphänomenen mit Schwierigkeiten verbunden ist, lässt die Heterogenität der Begriffsverständnisse (siehe Kapitel 2.2) bereits erahnen. Dennoch gibt es zahlreiche empirische Studien zum Ablauf und zu den Einflussfaktoren von Verdrängung. Im Folgenden soll beleuchtet werden, inwiefern Verdrängung quantifizierbar ist, welche Akteure an Verdrängungsprozessen beteiligt sind und welche individuellen und sozialräumlichen Folgen verschiedene Formen von Verdrängung nach sich ziehen.

### 2.4.1 Ausmaß von Verdrängung

Viele Untersuchungen zu Gentrifizierungs- und Verdrängungsprozessen versuchen, das Phänomen der Verdrängung zu quantifizieren, um das Ausmaß der mit ihm verbundenen Probleme zu erfassen. Entsprechend der uneinheitlichen Definition von Verdrängung basieren diese Untersuchungen auf unterschiedlichen theoretischen Grundannahmen und Untersuchungsdesigns und gelangen daher auch zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen (Beran & Nuissl 2019: 22).

Ein grundlegendes Problem quantitativer Forschungsansätze formuliert Atkinson (2000a: 163) treffend: *„measuring displacement is like measuring the invisible: [...] displaced households are, by definition, gone from the places where census takers go to look for them“*. Daher verzichten viele Quantifizierungsversuche auf eine empirische Erhebung und beschränken sich auf die Analyse leichter zugänglicher Sekundärdaten (Carlson 2020: 578). Dabei wird meistens versucht festzustellen, inwiefern Umzüge oder Veränderungen der Bevölkerungsstruktur innerhalb eines Gebietes auf Verdrängungsursachen zurückzuführen sind (Beran & Nuissl 2019: 23-24). In einem Vergleich entsprechender Untersuchungen argumentiert Carlson (2020), dass die Ergebnisse einer Studie je nach Methode und Operationalisierung variieren und dass gewisse Methoden besser geeignet scheinen, um Verdrängung zu erfassen, als andere. Die geringste Aussagekraft über Verdrängungsprozesse besitzen demnach Analysen aggregierter Bevölkerungsdaten über die Zeit, die Carlson unter dem Begriff *„population approach“* (2020: 576) zusammenfasst. So kann zwar beispielsweise der Anstieg des

Durchschnittseinkommens einer Nachbarschaft Hinweise über den Austausch einkommensschwacher durch einkommensstarke Haushalte geben, er kann aber ebenso in einem Einkommensanstieg bei Bestandshaushalten begründet sein (Atkinson & Wulff 2009: 12). Neben sozio-ökonomischen und demographischen Daten ziehen viele Studien auch Aufwertungsindikatoren wie Bauaktivitäten, die Wertentwicklung von Immobilien und Grundstücken, die Entwicklung öffentlicher Räume und Infrastrukturen sowie Indikatoren zur Anspannung des Wohnungsmarktes heran, um Gentrifizierungs- und Verdrängungstendenzen zu diagnostizieren (Chapple & Zuk 2016: 113f.). Für die Gentrifizierungsforschung sind solche Analysen aggregierter Längsschnittdaten unverzichtbar, um den Wandel von Nachbarschaften über die Zeit nachzuweisen (Holm & Schulz 2016: 293). Allerdings bieten sie in der Regel keine verlässlichen Aussagen zum Ausmaß der Umzugsmobilität (Carlson 2020: 576).<sup>3</sup>

Neben dem weit verbreiteten „*population approach*“ identifiziert Carlson weiterhin den „*individual-level approach*“ (2020: 576), der diese Schwächen zu beheben versucht. Dabei werden individuelle Haushalts- oder Personendaten analysiert, um das Mobilitätsverhalten der jeweiligen Bewohner:innen nachzuzeichnen. Ding et al. (2016: 41) ermitteln zum Beispiel zunächst, ob eine Person umgezogen ist, und bestimmen sodann deren sozio-ökonomischen Status anhand der Indikatoren Kreditwürdigkeit und Lebensalter. Auf dieser Grundlage arbeiten sie heraus, dass Mobilitätsraten in gentrifizierten Stadtteilen Philadelphias höher sind als in nicht-gentrifizierten und dass sich die Umzugsziele statusniedriger Personen von denen statushöherer Personen unterscheiden (ebd.: 46f.). Ob ein Umzug tatsächlich aufgrund von Verdrängung erfolgt, kann mit diesem Ansatz allerdings nicht zweifelsfrei festgestellt werden – auch wenn statistische Zusammenhänge zwischen dem Mobilitätsverhalten verschiedener Einkommensgruppen und den Aufwertungs dynamiken der jeweiligen Nachbarschaften Hinweise in dieser Richtung geben.

Bei der dritten Variante, Sekundärdaten zu analysieren, die Carlson als „*motivational approach*“ (2020: 576f.) bezeichnet, wird daher versucht, noch schärfer abzubilden, welche Umzüge als Verdrängung zu bezeichnen sind und welche nicht. Hierfür wird der Umzugsgrund als entscheidende Ergänzung berücksichtigt. So kann festgestellt werden, ob ein Umzug mit Verdrängungsursachen in Verbindung steht oder ob er aus anderen Gründen stattfindet. Prominente Beispiele für diese Art der Untersuchung liefern Freeman (2005), Wylie et al. (2010), oder Martin & Beck (2018). Vergleichsweise wenige Sekundärdatensätze beinhalten jedoch präzise Fragen nach Umzugsgründen (Carlson 2020: 577). So kann meist nicht vermieden werden, dass auch Umstände, die nicht zu der jeweils verwendeten Verdrängungsdefinition passen, in die Ermittlung von Verdrängungsraten einfließen (Freeman 2005: 469).

Entsprechend der unterschiedlichen Herangehensweisen unterscheiden sich die über Sekundärdaten geschätzten Verdrängungsraten mitunter stark. Die auf Stadt- oder Nachbarschaftsebene ermittelten Werte variieren dabei von knapp über ein Prozent in New York (Freeman 2005) bis zu 41 Prozent in Sydney (Atkinson et al. 2011). Ein internationaler Vergleich der Studien ist allerdings ohnehin nicht

---

<sup>3</sup> Diese Behauptung Carlsons kann allerdings in Frage gestellt werden. Unter Einbezug aggregierter Wanderungsdaten können auch Studien, die Aggregatdatensätze nutzen, Aussagen über das Mobilitätsausmaß und sogar über mögliche Zusammenhänge zu Aufwertungs dynamiken treffen (z.B. Schulz 2019).

zielführend, da sich entscheidende Gegebenheiten (z.B. Gesetzgebung, Eigentumsverhältnisse) von Land zu Land unterscheiden (Blasius 2004: 33). Doch sogar bei gleichem Untersuchungskontext können verschiedene Studien abweichende Verdrängungsraten ergeben (z.B. zwischen fünf Prozent (Freeman & Braconi 2002) und zehn Prozent (Newman & Wyly 2006) für das New York der 1990er Jahre). Eine Zusammenfassung bisheriger Studienergebnisse ist daher kaum in der Lage Klarheit über das tatsächliche Ausmaß von Verdrängung zu schaffen. Darüber hinaus zeigt sich, dass es den meisten Studien leichter fällt Gentrifizierungsprozesse nachzuweisen als Verdrängungsprozesse (Elliot-Cooper et al. 2020: 495).

Einen fundierteren, allerdings methodisch ambitionierteren Ansatz Verdrängung zu quantifizieren stellt die direkte empirische Datenerhebung dar. In standardisierten Befragungen können Personen gezielt zu den Hintergründen ihrer Umzüge befragt werden, um damit trennscharf zwischen verdrängungsbedingten und anderen Umzügen zu unterscheiden. Besonders schwierig ist es hierbei, über ein geeignetes Auswahlverfahren (für beispielhafte Beschreibungen siehe Beran & Nuissl 2019: 22f.) zu einer repräsentativen Stichprobe zu gelangen. Der Fragebogenkonstruktion kommt bei solchen Erhebungen eine enorme Bedeutung zu, um unterschiedliche Umzugsgründe – sowohl Verdrängungsauslöser als auch andere Auslöser von Umzügen – valide abzufragen und damit eine der genannten Schwächen des *motivational approach* (siehe oben) zu beheben. Auch in solchen Untersuchungsdesigns muss berücksichtigt werden, dass die zu Grunde liegende Begriffskonzeption das ermittelte Ausmaß von Verdrängung maßgeblich beeinflusst. Die Fragestellungen entsprechender Arbeiten können hierbei außerdem voneinander abweichen bzw. über die reine Quantifizierung von Verdrängung hinausgehen. Einige Untersuchungen fokussieren zum Beispiel auf Verdrängung als mögliches zukünftiges Ereignis und ermitteln, wohin Personen im Falle einer Verdrängung ziehen würden (Koch et al. 2016) oder inwiefern Bewohner:innen eines bestimmten Stadtviertels in dieser Hinsicht als vulnerabel gelten können (Betz et al. 2019). Kearns & Mason (2013) nehmen im Gegensatz dazu die Auswirkungen eines bereits vollzogenen Umzugs auf die Umzügler:innen in den Blick. Beran und Nuissl (2019) wiederum ermitteln über eine umfassend angelegte Befragung von Umzügler:innen in Berlin repräsentative Ergebnisse für die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte. Demnach wurden 22,5 % der zwischen 2013 und 2015 aus einer Wohnung in diesen Bezirken aus- und innerhalb Berlins umgezogenen Personen verdrängt (Beran & Nuissl 2019: 200). Dass fast ein Viertel der Umzüge im betrachteten Zweijahreszeitraum verdrängungsbedingt stattfanden, gibt einen starken Hinweis auf die Relevanz von Verdrängungsprozessen in bundesdeutschen Großstädten. Easton et al. (2020: 300) betonen die grundsätzliche Notwendigkeit valider Datengrundlagen und Forschungsmethoden zur Quantifizierung von Verdrängung: „*Until such data are collected or made available, the extent of residential gentrification-induced displacement will remain largely unrecorded and invisible*“.

#### 2.4.2 Akteure in Verdrängungsprozessen

Neben quantitativen Untersuchungen zum Ausmaß von Verdrängung ist zudem von besonderer Wichtigkeit, wer an Verdrängungsprozessen beteiligt ist. In dieser Hinsicht stellt sich zum einen die

Frage danach, wer auf dem Wohnungsmarkt verdrängt wird, zum anderen ist von Bedeutung, welche Akteure für die Verdrängung von Wohnbevölkerung verantwortlich sind.

Hinsichtlich der Bevölkerungsgruppen, die besonders von Verdrängung betroffen sind, ergibt sich in der Auswertung entsprechender Studien kein eindeutiges Bild. Auch wenn gemeinhin erwerbslose Personen und solche ohne Ausbildung und mit geringem Bildungsstand, Alleinerziehende, ältere Menschen und Personen mit Migrationshintergrund als besonders verdrängungsgefährdet gelten (z.B. Atkinson 2000b: 314ff.; Atkinson 2015: 379; Crieckingen 2009: 841), zeigen die wenigen überhaupt vorhandenen Untersuchungsergebnisse ein eher ambivalentes Bild.

So können zum Beispiel Newman & Wyly (2006: 36) feststellen, dass ein höheres Alter auch mit einer höheren Verdrängungswahrscheinlichkeit einhergeht, während Freeman (2005: 479) einen gegenteiligen Zusammenhang feststellt. Andere Studien erkennen hingegen keinen Einfluss des Alters auf die Wahrscheinlichkeit, von Verdrängung betroffen zu sein (Blasius 1993: 215; Schill & Nathan 1983: 107). Ähnlich verhält es sich bezüglich der ethnischen Zugehörigkeit untersuchter Bevölkerungsgruppen. Zum einen zeigen Ergebnisse hier, dass kein signifikanter Zusammenhang zwischen ethnischer Zugehörigkeit und Verdrängung zu bestehen scheint (Wyly et al. 2010: 2618), während andere wiederum feststellen, dass Personen mit Migrationshintergrund stärker (Blasius 1993: 216) oder im Gegenteil weniger stark von Verdrängung bedroht sind (Newman & Wyly 2006: 35). Auch hinsichtlich der Haushaltszusammensetzung und des Einkommens kommen lassen verschiedene Studienergebnisse unterschiedliche Schlüsse zu. So können Beran und Nuissl (2019: 151) für Alleinerziehende und Personen mit geringeren Einkommen eine höhere Vulnerabilität feststellen, während Wyly et al. (2010: 2618) eine erhöhte Betroffenheit alleinerziehender Personen nicht feststellen können und Lyons (1996: 51) zu dem Ergebnis kommt, dass auch besserverdienende Haushalte von Verdrängung betroffen sind.

Dass einige Studien bezüglich bestimmter Bevölkerungsmerkmale gänzlich gegensätzliche Ergebnisse hervorbringen, während andere überhaupt keine statistisch signifikanten Zusammenhänge zwischen sozioökonomischen Merkmalen und Verdrängung feststellen können, kann auch dahingehend interpretiert werden, dass Verdrängungsprozesse viel weiter greifen als allgemein angenommen. Insbesondere scheinen nicht nur die sozial weniger privilegierten Mieter:innen, sondern alle Bevölkerungsgruppen von Verdrängungsphänomenen betroffen zu sein (Beran & Nuissl 2019: 151).

Neben der Berücksichtigung der Vulnerabilität bestimmter Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt ist auch die Differenzierung der Akteure auf der Angebotsseite von Bedeutung, um die Wirkungsweise von Verdrängungsprozessen zu erfassen. Die verschiedenen Angebotsakteure (siehe Tabelle 1) zeichnen sich hierbei durch unterschiedliche Bewirtschaftungsstrategien aus, die sich wiederum auf den Mietpreis und damit auf das Verdrängungsgeschehen auswirken.

Tabelle 1: Eigentümerstruktur am deutschen Mietwohnungsmarkt 2011

Eigentümer:innen	Mietwohnungen in Tsd.	Anteil am Mietwohnungsbestand in %
Private Eigentümer:innen	14.980	64,4
Professionelle Eigentümer:innen (gesamt)	8.273	35,6
Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen	3.476	14,9
Öffentliche Wohnungsunternehmen	2.652	11,4
Genossenschaften	2.145	9,2

Quelle: Eigene Darstellung nach Beran & Nuisl 2019: 34 / Datenbasis: Zensus 2011

Unter den Eigentümer:innen am deutschen Mietwohnungsmarkt bilden Privatpersonen die größte Gruppe. Diese Gruppe ist sehr heterogen. Die meisten Privatpersonen verfügen (vermutlich) jeweils nur über eine geringe Anzahl an Wohnungen, die sie selbst verwalten und meist zu Zwecken der Altersvorsorge und Vermögensanlage vermieten (Mayer 1998: 50f.; Kofner 2004: 27). Viele private Eigentümer:innen dürften daher vergleichsweise langfristige Ziele der Wohnungsbewirtschaftung verfolgen, wobei der Erhalt einer sicheren Finanzanlage meist deutlich stärker im Vordergrund steht als die reine Gewinnmaximierung (Bölting & Niemann-Delius 2019: 27/43). Allerdings treten auf dem Wohnungsmarkt auch immer wieder Einzelpersonen als professionell agierende Eigentümer:innen einer Vielzahl an Wohnungen auf (BBSR 2015: 78f.), die durchaus eine primär renditeorientierte Bewirtschaftungsstrategie verfolgen (Bölting & Niemann-Delius 2019: 22/42f.). Dementsprechend stellen Beran und Nuisl (2011: 140) in ihrer Untersuchung von Verdrängung in Berlin fest, dass die Verdrängungswahrscheinlichkeit eines Mieterhaushalts signifikant erhöht ist, wenn dessen Vermieter:in eine Privatperson ist, was allerdings ein Stück weit auch damit erklärt werden kann, dass nur dieser Vermietertyp Eigenbedarfskündigungen aussprechen kann.

Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen verwalten in aller Regel eine große Zahl an Wohnungen und arbeiten professioneller und gewinnorientierter als die meisten privaten Anbieter:innen und tätigen mit einer höheren Wahrscheinlichkeit als andere Anbietertypen Investitionen in die Bausubstanz, die dann eine Mietsteigerung nach sich ziehen. Dies liegt einerseits daran, dass sie über hohe Investitionsmittel verfügen. Andererseits sorgen die hohen Boden- und damit Kaufpreise in den großen Verdichtungsräumen, die gleichzeitig das bevorzugte Ziel unternehmerischer Wohnungskäufe sind, für einen hohen Verwertungsdruck (Holm 2012: 666).

Auch wenn sie bislang den geringsten Marktanteil am Mietwohnungsmarkt haben, steigt die Bedeutung von Akteuren ohne wohnungswirtschaftlichen Hauptzweck durch die Finanzialisierung des Wohnens (Heeg 2013, siehe Kapitel 2.2). Dazu zählen privatwirtschaftliche Unternehmen wie Versicherungen, Banken und internationale Finanzinvestoren mit kurzfristigen Renditeerwartungen. Ihre dementsprechend häufig aggressiven Bewirtschaftungsstrategien orientieren sich an den Interessen der *Shareholder* und zielen meist darauf ab, erworbene Wohneinheiten nach Investitionen in die Bausubstanz oder einer Umwandlung in Eigentumswohnungen zu einem deutlich höheren Preis wieder zu verkaufen. Eine solche Strategie ist nicht auf eine langfristige Wertsteigerung der Immobilien sondern auf kurzfristige Ertragsmaximierung ausgerichtet und geht mit steigenden Preisen für Mieter:innen einher (Heeg 2013: 81f., 91; Holm 2010a: 391ff.; Kofner 2004: 28).

Den privaten Wohnungsanbieter:innen stehen die in öffentlichem Besitz befindlichen Wohnungsunternehmen mit ihrem Versorgungsauftrag für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten gegenüber. Ihren Bewirtschaftungsstrategien liegen auf der einen Seite ökonomische Erwägungen zugrunde, sie können sogar gewissen „Gewinnerwartungen ihrer kommunalen Gesellschafterin“ (Haltenberg 2006: 338) unterliegen. Auf der anderen Seite sind sie auch einem Versorgungsauftrag verpflichtet. Haushalte, die aufgrund ihrer finanziellen Lage am Immobilienmarkt benachteiligt oder ausgeschlossen werden, sind in besonderem Maße auf das von ihnen geprägte Wohnungsmarktsegment angewiesen (Kofner 2004: 29f.; Kuhnert 2016: 63; Mayer 1998: 52).

Wohnungsgenossenschaften agieren ebenfalls ohne eine Gewinnerzielungsabsicht im marktwirtschaftlichen Sinne. Sie sind lediglich ihren Mitgliedern verpflichtet, deren Versorgung mit Wohnraum ihr institutioneller Hauptzweck ist. Etwaige Überschüsse, Investitionen und Aufwertungsmaßnahmen kommen also den Bestandsbewohner:innen zu Gute und werden nicht als Gewinn abgeschöpft (Crome 2007: 211f.; König 2003: 192f.). Dementsprechend konnte in der bereits erwähnten Studie von Beran und Nuissl (2019: 140/151) festgestellt werden, dass sowohl Mieter:innen bei Genossenschaften als auch Mieter:innen bei öffentlichen Wohnungsunternehmen mit einer im Vergleich zu Mieter:innen bei privaten Eigentümer:innen deutlich geringeren Wahrscheinlichkeit von direkter Verdrängung betroffen sind.

### 2.4.3 Folgen von Verdrängung

Für Betroffene geht Verdrängung oftmals mit enormen finanziellen und emotionalen Belastungen einher. Dabei ist meist nicht nur ein bestimmtes Ereignis (etwa der schlussendliche Auszug) ausschlaggebend, sondern vielmehr der gesamte Verdrängungsprozess, der durch bestimmte Verdrängungsfaktoren (z.B. Ankündigung einer Modernisierung und/oder Mieterhöhung, stetige Veränderung des Wohnumfeldes) ausgelöst wird und sich mitunter über einen sehr langen Zeitraum erstrecken kann (Elliot-Cooper et al. 2020: 501f.; Kern 2016: 453). Begleitet wird dieser Prozess dabei oftmals mit Gefühlen der Wut, Machtlosigkeit und Exklusion (Atkinson 2015: 382) sowie der Angst, im Falle einer physischen Verdrängung keine bezahlbare Wohnung zu finden (Atkinson et al. 2011: 46).

In ihrer Studie zu Verdrängungsprozessen in Berlin-Lichtenberg kann beispielsweise Bernien (2017: 52f.) feststellen, dass der Verdrängungsbegriff bei den befragten Personen mit Verlustgefühlen oder dem Empfinden persönlicher Schwäche verbunden ist. Verdrängung wird unter anderem als ein „unfreiwillige[s] Wegräumen, zur Seite schieben und Platz schaffen für andere Menschen“ beschrieben. Im Aufwertungsprozess kann der sukzessive Austausch der Bewohnerschaft neben dem eigenen Wegzug auch dazu führen, dass im gleichen Wohngebiet lebende Freunde oder Familienmitglieder in ein anderes Stadtgebiet ziehen müssen. Größere Distanzen zum persönlichen sozialen Netzwerk oder eine fehlende Identifikation mit neu Zugezogenen können zum Verlust sozialer Kontakte führen. Dass hiermit auch starke emotionale Belastungen einhergehen können, zeigen zum Beispiel Atkinson (2015: 380) und Sakizlioğlu (2014: 250). Baeten et al. (2017) untersuchen Verdrängungsmuster im Kontext privater und öffentlicher Sanierungsprogramme in Schweden. Neben teilweise horrenden

Mieterhöhungen berichten Betroffene von vermierterseitigen Schikanen und aggressiven Entmietungsstrategien (z.B. Klageverfahren oder persönlichen Belästigungen und Drohungen), die in Verdrängung oder Angst vor Verdrängung münden. In diesem Zusammenhang werden auch die erheblichen psychischen Belastungen deutlich, die mit der Unsicherheit der Wohnsituation und der als gewaltsam empfundenen Kommunikation der Eigentümer:innen einhergehen. Außerdem wird auf den Verlust des nachbarschaftlichen Zugehörigkeitsgefühls hingewiesen, den verbliebene Bewohner:innen sanierter Wohnsiedlungen erleben, wenn ein großer Teil der Bevölkerung bereits verdrängt wurde (ebd. 642ff.). Ähnliche Erkenntnisse liefert eine Untersuchung von Xu (2020: 331) über die Erfahrungen verdrängter Haushalte in Shanghai, die versuchen, ihre ortsbezogene Identität über den Verlust ihrer Nachbarschaft hinweg zu erhalten, indem sie lokal-spezifische Alltagspraktiken aufrechterhalten bzw. reproduzieren. Twigge-Molecey (2014) nutzt ihre Beobachtungen zu Verdrängungsprozessen im Stadtteil Saint-Henri in Montréal, um eine Typisierung verschiedener indirekter Verdrängungsformen vorzunehmen und so auch konzeptionell ein noch detaillierteres Bild der Ursachen und Verläufe von Verdrängung im Gentrifizierungsprozess zu zeichnen. Dabei wird deutlich, dass insbesondere schon lange in einem Wohngebiet verwurzelte Bewohner:innen mit einem Verlust des Zugehörigkeitsgefühls (*sense of belonging*) zu ihrem Wohnumfeld konfrontiert sind. Die Ursachen hierfür finden sich unter anderem in Veränderungen des sozialen Umfelds und der Angebotsstrukturen im Viertel, die für eine neue, wohlhabendere Zielgruppe bestimmt sind und damit zu einem Ausschluss der alteingesessenen Bewohner:innen führen (ebd.: 10ff.).

Auf individueller Ebene reichen die Folgen von Verdrängung also unter anderem von einer höheren finanziellen Belastung über den Verlust des Zugehörigkeitsgefühls zum direkten Wohnumfeld bis hin zu starken psychischen Belastungen und können damit, je nach Kontext, sehr unterschiedlich ausfallen. Gemein ist jedoch allen Studienergebnissen, dass Verdrängungsprozesse starke Beeinträchtigungen nach sich ziehen können und in der Erforschung von Verdrängungsphänomenen daher verstärkt Berücksichtigung finden sollten.

Abgesehen von den Auswirkungen, die Verdrängung auf der Individualebene für Betroffene haben kann, ergibt sich außerdem eine Reihe übergeordneter Folgen, die Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse zu gesellschaftspolitisch relevanten Problemfeldern machen. Auch wenn Aufwertungs-dynamiken stadtökonomische Vorteile bedeuten können (Häußermann 1990: 35) und ebenfalls positive Effekte der Gentrifizierung unter Begriffen wie ‚Revitalisierung‘ oder ‚Renaissance der Städte‘ diskutiert werden (Hammel 2009: 366), dominieren in der aktuellen Forschungsdebatte aufwertungskritische Perspektiven.

So wird Verdrängung oft als „Motor der Segregation und Polarisierung“ (Glatter 2006: 164) angesehen. Die räumliche Konzentration sozio-ökonomisch ähnlicher Bevölkerungsgruppen reproduziert, konsolidiert und verstärkt die jeweiligen sozialen Verhältnisse und somit bestehende Ungleichheiten zwischen arm und reich (Bürkner 2020: 158f.). Im Kontext von Gentrifizierung und Verdrängung werden genau diese Tendenzen sozialer Segregation verschärft (Holm 2020: 153). Das Wohnungsangebot unterscheidet sich hinsichtlich der Lage und Qualität, was sich unter anderem im Preis nieder-

schlägt. Die Wahlfreiheit auf dem Wohnungsmarkt ist also in erster Linie von den finanziellen Ressourcen eines Haushaltes abhängig. Werden Wohngebiete aufgewertet und wird bislang günstiger Wohnraum teuer, müssen einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen in weniger attraktive Lagen ausweichen. Gleichzeitig kommt es zu einer Konzentration einkommensstärkerer Haushalte innerhalb der aufgewerteten Quartiere (Farwick 2012: 383ff.). Ironischerweise können politische Eingriffe zur ‚sozialen Durchmischung‘ in Form von Sanierungsprogrammen (siehe Kapitel 2.2) also im Gegenteil soziale Segregation bewirken. Als anschauliches Beispiel nennt Holm (2013: 48) das Sanierungsgebiet Kollwitzplatz in Berlin-Prenzlauer Berg. Nach Abschluss der staatlich geförderten Sanierungsmaßnahmen wurde die gesteigerte Attraktivität und ‚verbesserte‘ Sozialstruktur als Erfolg kommuniziert, doch zogen seit Beginn der Maßnahmen etwa 80 % der ehemaligen Bewohner:innen aus. Die Umwandlung ärmerer Wohnquartiere und die Verdrängung der dort lebenden Bevölkerung verlagert Probleme der sozialen Segregation also lediglich räumlich, löst sie jedoch in keiner Weise auf.

Die strukturelle Homogenisierung bestimmter Stadtviertel beschränkt sich nicht nur auf die Zusammensetzung der Bewohnerschaft. Im Zuge von Aufwertungsprozessen passen sich auch Gewerbe-, Freizeit- und Kulturangebote an veränderte Nachfragemuster an. Somit verdrängen steigende Mieten nicht nur Bewohner:innen, sondern auch Gewerbetreibende aus ihren angestammten Quartieren. Ehemalige Nutzungen müssen neuen, rentableren Geschäftsmodellen weichen, die den Bedürfnissen einer wohlhabenderen Bevölkerungsschicht gerechter werden (Vollmer 2018: 62f.). Besonders in den Zentren der Metropolen bedienen neu geschaffene Strukturen außerdem das Konsumverhalten eines zunehmenden Städtetourismus. Diese international zu beobachtende „Touristifizierung“ (ebd.: 66) kann zum Verlust lokal-spezifischer Charakteristika zugunsten sich städteübergreifend angleichender Innenstädte führen (Holm 2013: 29). Menschen werden somit nicht nur aus ihren Wohnungen verdrängt, auch die Identität und Kultur betroffener Viertel kann im profitorientierten Inwertsetzungsprozess verloren gehen. Auch diese Entwicklungen sind mit einer gewissen Ironie behaftet: Der ‚Flair‘ eines Stadtviertels, der es lebenswert und interessant macht und somit – der nachfrageseitigen Perspektive folgend – die Impulse für Aufwertungsprozesse geben kann, fällt diesen in der Konsequenz zum Opfer.

Weiterhin kommt es durch die Umgestaltung von Quartieren zugunsten neuer und höherpreisiger Konsum- und Kulturangebote dazu, dass weniger wohlhabende Bevölkerungsschichten von deren Nutzung und somit von der Partizipation am städtischen Leben ausgeschlossen werden (Holm 2010b: 72ff.). Diese Exklusionsmechanismen ergänzen die ohnehin voranschreitende Exklusion am Wohnungsmarkt, die durch die Verknappung bezahlbaren Wohnraums entsteht. Soziale Exklusion wird im Kontext der Städte aber auch übergeordnet in einer gesamtgesellschaftlichen Betrachtung als problematische Folge der Verschärfung sozio-ökonomischer Disparitäten betrachtet. Während frühere Debatten um Exklusionsmechanismen vor allem Einkommensarmut in den Vordergrund stellten, „richtet sich der Fokus [inzwischen] auch auf Zugangsmöglichkeiten zu verschiedenen Ebenen gesellschaftlichen Lebens“ (Müller 2012: 422). Die Dominanz bestimmter Lebensstile, die sich in Aufwertungsgebieten durch Verdrängung und räumliche Aneignung verstärkt, nimmt denjenigen, die diesen Lebensstilen nicht entsprechen, die Möglichkeit der gesellschaftlichen Teilhabe (ebd.: 435).



Schließlich resultieren die beschriebenen Segregations-, Homogenisierungs- und Exklusionstendenzen in zunehmendem Unmut der Betroffenen, welcher sich in Form zivilgesellschaftlicher Proteste manifestiert. In vielen Städten organisieren sich soziale Bewegungen, die konkret gegen Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse vorgehen (Vollmer & Scheller 2018: 139). Dabei werden unter anderem Abwertungs- und Abschreckungsstrategien verfolgt, die sich gegen Symbole der Aufwertung und des Reichtums aber auch gegen Personen richten, die als potenzielle *Gentrifizier* und somit als plakative Feindbilder identifiziert werden (Holm 2013: 68f.). Die Versuche, Angehörige der ‚gentrifizierenden Mittelschicht‘ vom Zuzug abzuhalten, weichen jedoch zunehmend einer Kritik an politischen und ökonomischen Wirkmechanismen. Vollmer (2019: 114) schreibt diese Verschiebung der Bedeutungszunahme wissenschaftlicher Erkenntnisse im öffentlichen Diskurs zu:

*„Denn viele organisierte Mieter\*innengruppen können die Mechanismen, politischen Regelungen und Akteure sehr genau benennen, die für ihre Mietsteigerungen verantwortlich sind – auch dank der öffentlich geführten Debatte um Gentrifizierung, wie sie von kritischen Wissenschaftler\*innen betrieben wurde.“*

Hier spiegelt sich die Gegensätzlichkeit der angebots- und nachfrageseitigen Erklärungsansätze der Gentrifizierungsforschung (siehe Kapitel 2.2) wider. In der Forschungsdebatte wird zwar immer wieder die Überwindung dieser dichotomen Betrachtung gefordert (Diller 2014: 18; Lees 1994: 141), dennoch gilt der Fokus auf das polit-ökonomische Ursachengefüge als fundiertere Grundlage für soziale Mobilisierung, während der Protest gegen neue Geschäfte oder Bewohner:innen – also gegen die kulturellen Folgen der Gentrifizierung – als zu kurz gegriffene Perspektive angesehen wird (Holm 2013: 69; Vollmer 2019: 133ff.).

## 2.5 Schlussfolgerungen für das Forschungsprojekt

Der Blick in die Forschungsliteratur zeigt, dass Verdrängung ein durchaus intensiv untersuchtes Phänomen ist. Ein einheitliches Begriffsverständnis von Verdrängung hat sich bislang allerdings nicht herausgebildet. In der vorliegenden Studie werden Verdrängungsformen untersucht, die Folge direkter Verdrängungsfaktoren sind. Bei diesen Verdrängungsfaktoren handelt es sich im Einzelnen um bauliche Aufwertungen (z.B. Modernisierungen und energetische Sanierungen), Störungen des Wohnens durch Baulärm und/oder Wohnungsbesichtigungen, Verkäufe (z.B. des Hauses oder der Wohnung), Mieterhöhungen, Kündigungen (die nicht dadurch ausgelöst wurden, dass die Mieter:innen den Mietvertrag nicht erfüllt haben) und vermietetseitigen Druck, der die Mieter:innen zu einem Auszug bewegen soll. Solchen Verdrängungsauslösern liegen Aktivitäten bzw. Handlungen der Vermieterseite zugrunde; sie stellen aus der hier gewählten entscheidungstheoretischen Perspektive also externe Faktoren dar, die einen Problemdruck bei den betroffenen Haushalten erzeugen. Auf diesen Problemdruck können die Betroffenen unterschiedlich reagieren. Wenn sich die Haushalte zu einem Umzug entschieden haben, gelten sie als direkt (aus ihrer Wohnung) verdrängt. Falls sie sich (erst einmal) für ein Verbleiben in ihrer Wohnung entscheiden (oder zum Verbleiben gezwungen sind, weil sie keine leistbare Wohnung finden), sind sie von Verdrängung bedroht. Auf diese Bedrohung können

sie beispielsweise mit Widerstand (z.B. juristisch) oder passiv (z.B. Ausgaben für andere Lebensbereiche senken, wenn sie eine Mieterhöhung erhalten haben) reagieren. In der vorliegenden Studie werden sowohl direkt aus einer Wohnung verdrängte als auch direkt von Verdrängung bedrohte Personen untersucht.

Zum Thema Verdrängung liegen eine Reihe von Veröffentlichungen vor, die sowohl hinsichtlich des gewählten Forschungszugangs als auch hinsichtlich der Ergebnisse häufig schwer miteinander vergleichbar sind und hinsichtlich des Ausmaßes, der räumlichen Schwerpunkte oder der vornehmlich Betroffenen von Verdrängungsphänomenen zu nicht deckungsgleichen Einschätzungen gelangen. Nichtsdestotrotz dürften einige der in der Literatur angestellten Beobachtungen in der Tendenz auch auf die Landeshauptstadt München übertragbar sein. Dies gilt insbesondere für die Feststellung, dass Verdrängung auf dem Wohnungsmarkt ein signifikantes Problem in den deutschen Metropolen darstellt. In einer quantitativen Untersuchung in Berlin haben die Autoren dieser Studie ermittelt, dass in den Berliner Innenstadtbezirken über zwanzig Prozent der Umzüge als Verdrängung klassifiziert werden können – ein Wert, der bei allen Unterschieden zwischen den beiden Städten einen Anhaltspunkt auch für die Situation in München gibt. Da für München selbst bisher keine Verdrängungsstudien vorliegen,<sup>4</sup> fehlt es jedoch an genauen wissenschaftlichen Grundlagen für die Formulierung von gezielten, auf den lokalen Kontext abgestimmten politischen und planerischen Maßnahmen zur Verhinderung oder zumindest Eindämmung von Verdrängung. Die vorliegende Fallstudie versucht, diese Lücke zu schließen.

---

<sup>4</sup> Eine Ausnahme bildet die Arbeit von Anja Speyer, die mit einem qualitativen Forschungsdesign den Umgang mit Verdrängungsdruck und Verdrängungserfahrungen in Giesing untersucht hat. Bei dieser Studie handelt es sich jedoch um eine unveröffentlichte und nicht frei zugängliche Masterarbeit an der Leopold-Franzens -Universität Innsbruck.

### 3 Forschungsdesign

Das Wichtigste in Kürze:

- Der vorliegenden Studie liegt ein mehrstufiges qualitatives Fallstudiendesign zugrunde
- Es wurden vier Untersuchungsgebiete in München ausgewählt, die sich hinsichtlich städtebaulicher und sozialer Gegebenheiten (insbes. Raumimage und Wohnungsmarkt) unterscheiden: Schwabing, Obergiesing, Milbertshofen, Ramersdorf/Neuperlach-Nord
- Es wurden sechs Experteninterviews durchgeführt mit Personen, die über ein spezielles Kontext- und/oder Betriebswissen verfügen und die zudem die Akteursgruppen der Wohnungsanbieter, der Zivilgesellschaft und der Verwaltung repräsentieren
- Es wurde eine Presseanalyse von 408 Zeitungsartikeln durchgeführt, die zwischen 2016 und 2020 zum Thema Verdrängung/Gentrifizierung in München erschienen sind
- Es wurden 51 qualitative Interviews mit Mieter:innen aus München durchgeführt, die bereits aus ihrer Wohnung verdrängt wurden oder sich in ihrer aktuellen Wohnsituation von Verdrängung bedroht fühlen

Um ihre Ziele zu erreichen, bedient sich die vorliegende Untersuchung eines mehrstufigen qualitativen Fallstudiendesigns. Die qualitative empirische Forschung zeichnet sich im Gegensatz zur quantitativen durch die Berücksichtigung struktureller und situativer Kontexte sowie eine generelle Offenheit gegenüber den Forschungsobjekten und dem Forschungsfeld aus – mit dem Ziel, die Komplexität der untersuchten Sachverhalte abzubilden und nicht von vornherein mit Hilfe präziser Vorannahmen zu reduzieren (Lamnek 1995: 17f). Als Untersuchungsgebiete wurden in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München (als Auftraggeberin der vorliegenden Studie) vier Stadtbereiche ausgewählt, die jeweils einen bestimmten Gebietstyp repräsentieren. Diese Untersuchungsgebiete standen im Fokus der empirischen Erhebungs- und Auswertungsverfahren, die im Zuge der vorliegenden Untersuchung durchgeführt wurden: 51 qualitative Interviews mit von Verdrängung bzw. Verdrängungsdruck betroffenen Münchner:innen, sechs Experteninterviews, eine Presseanalyse sowie ein Abschlussworkshop zur Validierung von Befunden und Schlussfolgerungen.

Im Folgenden werden zunächst die vier Münchner Untersuchungsgebiete sowie die ihrer Auswahl zugrundeliegenden Überlegungen vorgestellt (3.1). Sodann wird erläutert, mit wem, zu welchem Zweck und auf welche Weise die Experteninterviews geführt wurden (3.2). Anschließend wird die Vorgehensweise der Presseanalyse dargelegt, die nicht zuletzt darauf abzielte, Anhaltspunkte zu Verkaufsformen und räumlichen Schwerpunkten von Verdrängung in München zu gewinnen (3.3). Daraufhin werden die Vorgehensweise beim Sampling sowie bei der Durchführung der qualitativen, leitfadengestützten Interviews mit Münchner Mieter:innen beschrieben, die entweder bereits aus ihrer Wohnung in einem der Untersuchungsgebiete verdrängt wurden oder aber zum Zeitpunkt des Interviews mit Umständen konfrontiert waren, die potenziell zu Verdrängung führen könnten (3.4). Diese Interviews bilden den empirischen Schwerpunkt der vorliegenden Studie und zielten darauf ab, die soziale Wirklichkeit in Bezug auf Verdrängung sowie auf den angespannten Münchner Wohnungsmarkt aus Sicht der handelnden Akteure selbst zu erforschen. Im Anschluss an die Darstellung der

drei empirischen Erhebungsmethoden und Datenkorpora (Presseartikel, Experteninterviews, qualitative Interviews) wird die Vorgehensweise bei der qualitativen Inhaltsanalyse erläutert, mit deren Hilfe die drei Datenkorpora ausgewertet und interpretiert wurden (3.5). Abschließend werden Funktion und Ablauf des am Ende der empirischen Untersuchung durchgeführte Workshop dargestellt (3.6).

### 3.1 Untersuchungsgebiete

München ist eine wirtschaftlich und demographisch dynamisch wachsende Stadt mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Durch Wanderungsgewinne und in kleinerem Umfang auch durch Geburtenüberschüsse ist die Bevölkerung Münchens im Zeitraum von 2009 bis 2018 um ca. 13 % auf 1.542.307 Einwohner:innen deutlich gewachsen. Dieser Trend wird sich laut Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt München in Zukunft weiter fortsetzen (Landeshauptstadt München 2019a).<sup>5</sup>

Die Schaffung neuen Wohnraums – in den letzten zehn Jahren wurden etwa 70.000 neue Wohnungen fertiggestellt – konnte bislang nicht mit dem gestiegenen Wohnungsbedarf Schritt halten. Der Münchner Wohnungsmarkt ist seit Langem durch einen Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Im Jahr 2018 standen etwa 826.000 Haushalten nur knapp über 800.000 Wohnungen gegenüber. Die große Mehrheit der Münchner Haushalte (etwa 75 %) wohnt dabei zur Miete.

Die mit dieser Marktkonstellation verbundenen immobilienwirtschaftlichen Ertragserwartungen haben zu einem rasanten und im Vergleich mit anderen deutschen Großstädten überdurchschnittlichen Anstieg der Immobilien- und Mietpreise in der letzten Dekade geführt. Die Angebotsmieten bei Wiedervermietung und Erstbezug sind allein im Zeitraum von 2015 bis 2018 im Durchschnitt um über 18 % auf ca. 17,80 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 20,00 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt gestiegen<sup>6</sup>. Hinsichtlich der Angebotsmieten ist München damit die mit einigem Abstand teuerste Stadt Deutschlands.

Obleich alle Segmente des freifinanzierten Wohnungsmarktes von einer Verteuerung betroffen sind, führt der starke Mietenanstieg insbesondere zu einer Verknappung bezahlbaren und angemessenen Wohnraums für einkommensschwache Haushalte. Mit einem Bestand von etwa 40.000 kommunalen sowie weiteren 40.000 öffentlich geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen und Belegrechte) kann die Stadtverwaltung aktuell auf die Belegung von etwa zehn Prozent aller Wohnungen in der Stadt im Sinne einer sozial orientierten Wohnraumversorgung Einfluss nehmen.

Die Strukturen und Dynamiken des Wohnungsmarktes variieren in Abhängigkeit von wohnungs-/immobilienbezogenen Kriterien sowie der räumlichen Lage innerhalb der Stadt. Die vorliegende Studie

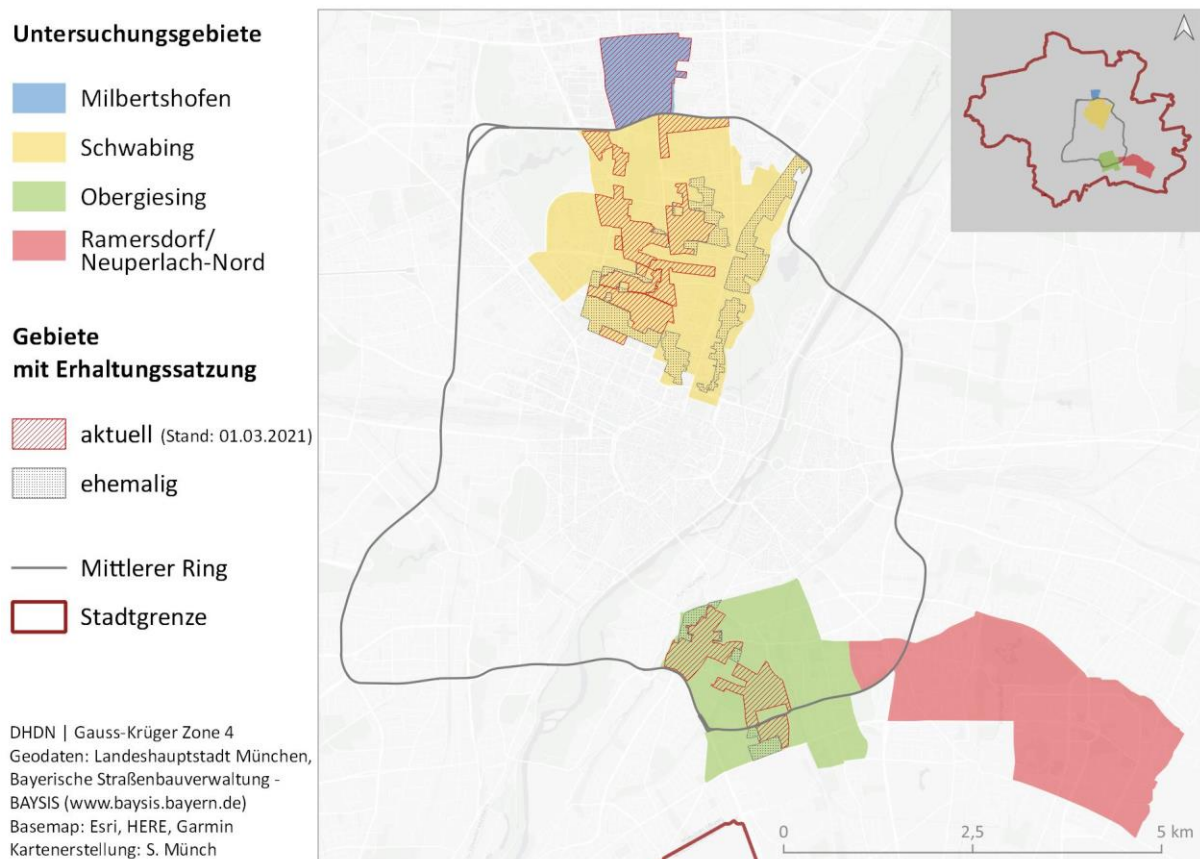
---

<sup>5</sup> Wenn nicht anders angegeben, sind die nachfolgend referierten Daten einem Datensatz entnommen, den die Auftraggeberin im Rahmen des Projektes freundlicherweise erstellt und der Auftragnehmerin zur Verfügung gestellt hat. Ergänzend dazu wurden Daten über den Online-Indikatorenatlas des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt bezogen. Datenquelle ist in beiden Fällen die Zimas-Datenbank (Zentrales Informationsmanagement- und Analysesystem) der Landeshauptstadt München. Das Bezugsjahr ist in der Regel 2018. Abweichende zeitliche Bezüge sind angegeben.

<sup>6</sup> Die Werte basieren auf systematischen Auswertungen des Online-Portals ImmobilienScout24, welche die Stadt München im Zuge ihrer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung durchführt. Im Vergleich zum Jahr 2010 sind Erstbezugs- und Wiedervermietungs-mieten sogar um 52 bzw. 46 Prozent gestiegen.

nimmt vier Untersuchungsgebiete in den Blick (siehe Abbildung 2), die zum Teil beträchtliche Unterschiede hinsichtlich städtebaulicher und sozialräumlicher Gegebenheiten, Raumimage und Wohnungsmarkt aufweisen. Bei zwei der Untersuchungsgebiete (Schwabing und Obergiesing) handelt es sich um innerstädtische Gebiete innerhalb des Mittleren Rings (INRA). Das Untersuchungsgebiet Milbertshofen schließt unmittelbar nördlich an den Mittleren Ring an. Das Untersuchungsgebiet Ramersdorf/Neuperlach-Nord wiederum liegt zum größten Teil außerhalb des Mittleren Rings in eher peripherer Lage.

Abbildung 2: Untersuchungsgebiete



Quelle: Eigene Darstellung

Die Grenzen der Untersuchungsgebiete folgen, soweit möglich, den administrativen Grenzen von Münchner Stadtbezirksteilen. Der (kontrastierenden) Auswahl dieser Gebiete wie auch ihrer genauen Abgrenzung liegen im Wesentlichen drei Kriterien zugrunde: Erstens sollten Verdrängungsdynamiken sowohl innerhalb als auch außerhalb des Mittleren Rings untersucht werden. Zweitens sollte die Gebietskulisse einen Vergleich zwischen solchen Gebieten, für die eine Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Satz 1, Nr. 2 BauGB erlassen wurde, und Gebieten, für die das nicht der Fall ist, ermöglichen. Drittens sollten neben Stadtgebieten, die einer ausgeprägten Verdrängungsdynamik verdächtig sind, auch Gebiete untersucht werden, die bislang nicht im Fokus der diesbezüglichen öffentlichen und stadtpolitischen Debatten stehen.

### 3.1.1 Schwabing

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des Mittleren Rings (INRA) zwischen dem Olympiapark im Westen und dem Englischen Garten im Osten. Es erstreckt sich über den gesamten Stadtbezirk Schwabing-West sowie über die beiden östlich angrenzenden Stadtbezirksteile Münchner Freiheit und Schwabing-Ost im Stadtbezirk Schwabing-Freimann und die südlich angrenzenden Stadtbezirksteile Josephsplatz, Am alten nördlichen Friedhof, Universität und Schönfeldvorstadt im Stadtbezirk Maxvorstadt. Es umfasst damit u.a. die am dichtesten besiedelten Stadtteile Münchens. Insgesamt leben im Untersuchungsgebiet ca. 125.000 Menschen in etwa 76.000 Wohnungen.

In städtebaulicher Hinsicht dominiert eine dichte, vier- bis sechsgeschossige Block(rand)bebauung bestehend aus gründerzeitlichen Altbauten und Baulückenschließungen der Nachkriegszeit, wobei der nördliche Teil Schwabings etwas aufgelockerter bebaut ist. In vielen Quartieren innerhalb des Untersuchungsgebietes liegt der Anteil von Wohngebäuden, die vor 1969 erbaut wurden, an allen Wohngebäuden zwischen 80 und 95 % und damit weit über dem Durchschnitt für den Bereich des Mittleren Rings (ca. 7 %). Insbesondere im östlichen Teil Schwabings machen Altbauten einen großen Teil der Bausubstanz aus, wie etwa in den ehemaligen Erhaltungssatzungsgebieten Altschwabing (ca. 55 %) oder um den Viktoriaplatz (ca. 75 %). Bei dem Bereich um die Münchner Freiheit und die Leopoldstraße handelt es sich um eines der bekanntesten Vergnügungsviertel und touristischen Hotspots der Stadt, die stark durch das Gastgewerbe geprägt werden. Ganz im Westen des Untersuchungsgebietes wiederum ist in den letzten beiden Jahrzehnten ein neues Stadtquartier („Am Ackermannbogen“) mit gemischten Baustrukturen und großzügigen Freiflächen auf einer Konversionsfläche entstanden.

Die zentrale Lage, die attraktive Altbausubstanz und das Image von Schwabing als ‚Bohème-Viertel‘ haben seit den 1980er Jahren vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Entwicklung der Münchner Metropolregion und Reurbanisierungsprozessen die fortschreitende Gentrifizierung des Stadtteils begünstigt. In sozialer Hinsicht zählen der Bezirk Schwabing-West und die im Süden und Osten angrenzenden Quartiere heute zu den wohlhabendsten Stadtteilen Münchens. In weiten Teilen Schwabings verfügen bis zu 50 % der Haushalte über ein monatliches Nettoeinkommen von mehr als 4.000 Euro. Für ganz München beträgt dieser Anteil nur knapp 38 %. Auch die Kaufkraft je Einwohner:in liegt in Schwabing über dem Münchner Durchschnitt; wobei kleinräumig einzelne Bereiche wie etwa das Gebiet um die Kunigundenstraße in Altschwabing oder um die Hohenzollernstraße in Schwabing-West besonders herausstechen. Auf der anderen Seite zeigen die Indizes des Sozialmonitorings des Sozialreferats der Landeshauptstadt für alle Planungsräume innerhalb des Untersuchungsgebietes geringe bis sehr geringe soziale Herausforderungen an (Landeshauptstadt München 2020). So schwankt beispielsweise der Anteil von Bezieher:innen von Arbeitslosengeld II an der erwerbsfähigen Bevölkerung in den einzelnen Stadtteilen auf unterdurchschnittlichen Niveau zwischen ca. 1,0 und 2,9 % im Jahr 2019 (Landeshauptstadt München gesamt: 4,1 %). Der Anteil von Sozialgeld-Empfänger:innen (§ 19 SGB II) an der unter 15-jährigen Bevölkerung liegt mit Werten zwischen

0,0 und 7,3 % in allen Quartieren Schwabings (in den meisten Fälle sehr deutlich) unter dem Münchner Durchschnitt von 10,3 %. Die höchsten Werte weisen jeweils die Stadtbezirksteile Ackermannbogen und Luitpoldpark im Westen des Untersuchungsgebietes auf.

Mehrere Indikatoren des Münchner Erhaltungssatzung-Monitorings zeigen aktuell und insbesondere in bereits stark aufgewerteten Quartieren anhaltend dynamische, bauliche und immobilienwirtschaftliche Aufwertungsprozesse in Schwabing an, was statistisch auf die Gentrifizierung bereits gentrifizierter Gebiete – eine sogenannte super-gentrification (Lees 2003, Holm 2014) – hindeutet. So sind die Wiedervermietungsmieten im Bezirk Schwabing-West im Zeitraum von 2015 bis 2018 um ca. 20 % gestiegen. Dieser Wert ist im Vergleich zu den Gebieten innerhalb des Mittleren Rings insgesamt zwar leicht unterdurchschnittlich. Auf kleinräumiger Ebene zeigen sich im Untersuchungsgebiet bei Neuvermietungen aber zum Teil Mietsteigerungen von 25 bis fast 40 % (z.B. um die Kaulbachstraße oder den Josepshplatz).

Zudem ist das Untersuchungsgebiet durch eine überdurchschnittlich hohe Zahl von Umbauaktivitäten und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen gekennzeichnet. In vielen Quartieren waren im Zeitraum 2014-2018 mindestens 5 % aller Wohnungen von Umbaumaßnahmen im bzw. am Wohnhaus betroffen (INRA: insgesamt weniger als 4 %); in den Erhaltungssatzungsgebieten Pündtnerplatz/Bonner Platz und um den Viktoriaplatz sogar 11 bzw. über 14 % aller Wohnungen. Im gleichen Zeitraum wurden für 2,5 % aller Bestandswohnungen im Bezirk Schwabing-West Abgeschlossenheitsbescheinigungen<sup>7</sup> erteilt (INRA: 1,4 %). Kleinräumig ragen diesbezüglich wiederum einzelne Quartiere mit Anteilen von deutlich über 5 % heraus (z.B. das Gebiet um die Hohenzollernstraße oder die Kaulbachstraße), wohingegen für Wohnungen in anderen Gebieten (z.B. Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße) kaum Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt wurden.

Angesichts der sozialräumlichen Folgen des anhaltenden Aufwertungsprozesses hat die Landeshauptstadt München in den letzten Jahrzehnten zahlreiche Erhaltungssatzungsgebiete in Schwabing ausgewiesen und zum Teil mit verändertem Gebietsumfang erneuert. Während die Satzungsgebiete Pündtnerplatz/Bonner Platz, Josepshplatz und Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße in ihrem aktuellen Umfang seit Mitte 2017 bzw. Anfang 2019 bestehen und derzeit noch auf jeweils fünf Jahre befristet sind, sind für Birnauer Straße sowie für die Agnesstraße erst Ende 2020 Erhaltungssatzungen unbefristet<sup>8</sup> in Kraft getreten. Das seit 2019 bestehende Satzungsgebiet Hohenzollernstraße wiederum wurde in leicht verändertem Umfang für die Dauer von einem Jahr bis Anfang 2021 verlängert. Darüber hinaus schließt das Untersuchungsgebiet kleine Teile der Satzungsgebiete Maxvorstadt (nördlich der Theresienstraße) und Milbertshofen (innerhalb des Mittleren Rings) ein. Aktuell gibt es

---

<sup>7</sup> Eine amtliche Abgeschlossenheitsbescheinigung ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz erforderlich, um neu geschaffenes Wohneigentum/Teileigentum (infolge der Aufteilung/Umwandlung eines Miethauses) im Grundbuch eingetragen zu können. Sie bescheinigt, dass die jeweilige Wohnung baulich von anderen Wohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus mit einem eigenen, abschließbaren Zugang abgetrennt ist.

<sup>8</sup> Im Sommer 2019 hat der Planungsausschuss des Stadtrates der Landeshauptstadt München den Beschluss gefasst, Erhaltungssatzungsgebiete (bei Fortschreibung bestehender und Ausweisung neuer Erhaltungssatzungsgebiete) unbefristet zu erlassen. Gemäß dem Beschluss ist weiterhin im Turnus von (maximal) fünf Jahren zu prüfen, ob die Kriterien für den Erlass noch zutreffen.

im Untersuchungsgebiet Schwabing somit acht Erhaltungssatzungen (von denen eine mit dem Josephsplatz den im Stadtbezirk Maxvorstadt gelegenen Teil des Untersuchungsgebiets betrifft), die etwa ein Drittel aller Wohnungen im Untersuchungsgebiet einschließen. Für weite Teile der angrenzenden Bezirksteile im Osten und Süden des Untersuchungsgebietes haben in der Vergangenheit zwar auch Erhaltungssatzungen gegolten. Diese ehemaligen Satzungsgebiete haben ihren Status aber bereits zwischen 2000 und 2006 verloren. Dazu zählen die ehemaligen Satzungsgebiete Altschwabing/Kunigundenstraße, Kaulbachstraße und Amalienstraße sowie Bereiche, die aus dem Umgriff des aktuellen Erhaltungssatzungsgebietes Maxvorstadt gefallen sind.

### 3.1.2 Obergiesing

Das Untersuchungsgebiet umfasst den gesamten Stadtbezirksteil Obergiesing im Stadtbezirk Obergiesing-Fasangarten, weite Teile des Stadtbezirksteils Balanstraße-West sowie einen kleinen Teil des Stadtbezirksteils Ramersdorf östlich der Balanstraße. Es liegt zum größten Teil innerhalb des Mittleren Rings, schließt aber auch Bereiche außerhalb des Mittleren Rings ein. Hier leben insgesamt etwa 60.000 Menschen in 32.000 Wohnungen.

In städtebaulicher Hinsicht ist das Untersuchungsgebiet heterogen und umfasst sowohl Quartiere mit einer verdichteten Blockrandbebauung (vor allem im nördlichen Bereich des Untersuchungsraumes) als auch Gebiete mit aufgelockertem Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise (im zentralen und südlichen Bereich) sowie Ein- und Zweifamilienhausquartiere (vor allem im östlichen Bereich). Der größte Teil des Gebäudebestandes (ca. 40 %) wurde in der Nachkriegszeit im Zuge des Wiederaufbaus errichtet. Altbauten sind insbesondere im nördlichen Bereich um die Tegernseer Landstraße vorhanden.

Giesing hat traditionell den Ruf eines ‚Arbeiter Viertels‘ oder auch ‚Glasscherbenviertels‘. Die Bewohnerstruktur hat sich allerdings in den letzten zwei Jahrzehnten durch den Zuzug von Menschen aus allen Einkommens- und Bildungsschichten gewandelt. Die Bevölkerung des Stadtteils ist entsprechend der Dynamik auf gesamtstädtischer Ebene insgesamt stark angewachsen. Dazu hat nicht zuletzt die Errichtung des ‚Parkviertels‘, eines komplett neuen Stadtquartiers mit 1.200 Wohneinheiten auf dem ehemaligen Agfa-Gelände, beigetragen. Mit den soziostrukturellen Veränderungen kam es (kleinräumig differenziert) auch zu einer funktionalen Aufwertung des Stadtteils durch neue, höherpreisige Konsum- und Kulturangebote sowie zu einer symbolischen, „mittelschichtorientierten“ Aufwertung des Stadtteil-Images (BBSR: 64ff.). Auch die Wiedervermietungsrenten sind in den letzten drei Jahren stark (um mehr als 16 %) angestiegen, wenn auch nicht so stark wie im Durchschnitt aller innerhalb des Mittleren Rings gelegenen Teile der Stadt (INRA: fast 24 %).

Nichtsdestotrotz sind Obergiesing und das Gebiet um die Balanstraße aufgrund ihres relativ geringen Mietenniveaus – die Wiedervermietungsrenten liegen hier ca. acht bzw. sieben Prozent unter dem Mietniveau der Gebiete innerhalb des Mittleren Rings – weiterhin für einkommensschwache Haushalte als Wohnorte attraktiv. Etwa ein Drittel aller Haushalte im Untersuchungsgebiet, und damit ein im gesamtstädtischen Vergleich deutlich überdurchschnittlicher Anteil, verfügt über ein Nettoeinkommen von nicht mehr als 2.000 Euro. Darüber hinaus sind überproportional viele Bewohner:innen



auf Sozialleistungen angewiesen. Allerdings bestehen auch hier kleinräumige Unterschiede. Während im nördlichen Teil Obergiesings prozentual nur geringfügig mehr Menschen ALG II (ca. 5 %) oder Sozialgeld (§ 19 SGB II, ca. 12 %) beziehen als im Münchner Durchschnitt (ca. 4 bzw. 11 %), sind es im Gebiet um die Balanstraße mit etwa 10 bzw. 21 % ungefähr doppelt so viele. Das Sozialmonitoring der Stadt weist für das Untersuchungsgebiet durchschnittliche (nördlicher Teil Obergiesings) bis sehr große (Balanstraße) soziale Herausforderungen aus (Landeshauptstadt München 2020).

Die Bewohnerstruktur des Untersuchungsgebiets ist durch einen im gesamtstädtischen Vergleich überdurchschnittlichen Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund gekennzeichnet. Im Bezirksteil Obergiesing haben ca. 50 %, im Bezirksteil Balanstraße-West sogar 60 % der Bewohner:innen einen Migrationshintergrund. Tatsächlich sind auch die Wanderungsgewinne der beiden Bezirksteile in den letzten Jahren überproportional stark vom Zuzug aus dem Ausland getragen worden (Landeshauptstadt München 2019c: 58).

Angesichts der Aufwertungsprozesse in Obergiesing hat die Landeshauptstadt dort bereits Mitte der 1990er Jahre die ersten Erhaltungssatzungsgebiete ausgewiesen. Die drei aktuell bestehenden Erhaltungssatzungen im Untersuchungsgebiet (Tegernseer Landstraße, Trauchberg/Forggenseestraße und Scharfreiterplatz) wurden Ende 2020 unter Vergrößerung des Gebietsumgriffs auf unbefristete Zeit erlassen. Ihr Geltungsbereich deckt etwa die Hälfte aller Wohnungen (13.000) und Bewohner:innen (23.000) des Stadtbezirksteils Obergiesing ab.

### 3.1.3 Milbertshofen

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich über Teile der beiden Stadtbezirksteile Milbertshofen und Am Riesenfeld, die zum Stadtbezirk Milbertshofen-Am Hart gehören und schließt unmittelbar nördlich an das Untersuchungsgebiet Schwabing an. Sein Zuschnitt entspricht dem Erhaltungssatzungsgebiet Milbertshofen, ausschließlich des südlich des Mittleren Rings gelegenen Schwabinger Teils des Satzungsgebietes. Im Untersuchungsgebiet leben etwa 24.000 Menschen in ca. 13.000 Wohnungen. Die für das gesamte Untersuchungsgebiet geltende Erhaltungssatzung wurde Ende 2016 auf fünf Jahre befristet erlassen.

Die städtebauliche und soziostrukturelle Entwicklung Milbertshofens wurde seit dem frühen 20. Jahrhundert stark durch die Ansiedlung industrieller (Groß-)Betriebe geprägt. Eine herausragende Bedeutung hatte und hat dabei der BMW-Konzern, dessen Stammwerk und Hauptgeschäftssitz unmittelbar westlich an das Untersuchungsgebiet anschließen. Die Nutzungsstruktur des Stadtteils ist durch eine ausgeprägte Mischung aus Industrie, Gewerbe und Wohnen gekennzeichnet. Beim Untersuchungsgebiet selbst handelt es sich jedoch um ein ruhiges Wohn- und Mischgebiet. Seine dichte, überwiegend vier- bis sechsgeschossige Wohnbebauung stammt zum Großteil aus der Nachkriegszeit, da Milbertshofen als Industriestandort stark von Kriegszerstörungen betroffen war.

Milbertshofen gilt als traditionelles ‚Arbeiterviertel‘. Nicht zuletzt durch das BMW-Stammwerk ist auch heutzutage noch ein vergleichsweise hoher Anteil der dort lebenden Erwerbstätigen im produzierenden Gewerbe beschäftigt. Zudem liegt der Anteil von einkommensschwächeren Haushalten mit

einem monatlichen Netto-Einkommen von unter 2.000 Euro im Untersuchungsgebiet mit etwa 40 % deutlich über dem Münchner Durchschnitt. Die mittlere jährliche Kaufkraft pro Einwohner:in beträgt 26.000 Euro. Überproportional viele Menschen im Stadtteil sind auf Transferleistungen wie ALG II oder Sozialgeld (§ 19 SGB II) angewiesen. Das Sozialmonitoring weist für die beiden Planungsregionen, an denen das Untersuchungsgebiet einen Anteil hat, dementsprechend überdurchschnittlich hohe soziale Herausforderungen aus (Landeshauptstadt München 2020). Die Bewohnerstruktur ist darüber hinaus durch einen hohen Anteil von Menschen mit ausländischem Pass und Migrationshintergrund gekennzeichnet (ebd.).

Gleichzeitig wächst im Stadtteil der Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt, wobei Wanderungsgewinne vor allem durch den Zuzug aus dem Ausland getragen werden (Landeshauptstadt München 2019c: 56). Begünstigt durch die Nähe zum Olympiapark, städtebauliche Sanierungsprojekte und das breite Arbeitsplatzangebot, auch für Hochqualifizierte, in der Umgebung ist es in Milbertshofen in den letzten Jahrzehnten zu einer städtebaulichen und funktionellen Aufwertung und einem vermehrten Zuzug einkommensstärkerer Haushalte gekommen. Auf eine immobilienwirtschaftliche Aufwertung im Untersuchungsgebiet weist ein überdurchschnittlich starker Anstieg der Wiedervermietungs-mieten in den letzten Jahren (über 20 % zwischen 2015 und 2018) hin. 2018 lagen die Wiedervermietungs-mieten hier fast zehn Prozent über dem gesamtstädtischen Niveau.<sup>9</sup> Dies deutet unter Berücksichtigung der sozialräumlichen Merkmale des Gebiets auf einen besonderen Verdrängungsdruck im freifinanzierten Wohnungsmarktsegment hin.

### 3.1.4 Ramersdorf/Neuperlach-Nord

Das Untersuchungsgebiet liegt im Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach im Südosten Münchens und befindet sich größtenteils außerhalb des Mittleren Rings. Es umfasst zum einen den nördlichen Bereich des Stadtbezirksteils Neuperlach (bis zur Putzbrunner Straße) und damit große Teile der gleichnamigen Großwohnsiedlung (Quiddestraße/Ostpark, Marx-Zentrum, Wohnring/Zentrum, Sudermann-Zentrum) sowie zum anderen mehrere Quartiere des westlich daran anschließenden Stadtbezirksteils Ramersdorf (Hofanger, Neue Heimat, Mustersiedlung). Im Untersuchungsgebiet leben insgesamt etwa 45.000 Einwohner:innen in ca. 20.000 Wohnungen, davon rund drei Viertel im zu Neuperlach und ein Viertel im zu Ramersdorf gehörenden Teilbereich.

Die beiden Teilbereiche des Untersuchungsgebiets stehen in einem deutlichen siedlungs- und soziostrukturellen Kontrast zueinander. Während Neuperlach im Wesentlichen aus der größten westdeutschen Großwohnsiedlung besteht, in der sich die für diesen Siedlungsstrukturtyp typischen sozialstrukturellen, aber auch städtebaulichen Herausforderungen finden, überwiegt in Ramersdorf eine Reihen- und Einfamilienhausbebauung. Anders als in Neuperlach ist dort der Anteil von Menschen, die Sozialleistungen beziehen im gesamtstädtischen Vergleich unterdurchschnittlich. Kaufkraft, Altersstruktur, Ausländeranteil und Migrationshintergrundquote wiederum entsprechen weitgehend

---

<sup>9</sup> Hierbei gilt es allerdings zu berücksichtigen, dass das Wohnungsangebot in diesem Teil Milbertshofens durch viele kleine Wohnungen geprägt ist, für die im Allgemeinen vergleichsweise hohe Mietpreise pro Quadratmeter aufgerufen werden.

der gesamtstädtischen Ausprägung. Niveau und Dynamik der Wiedervermietungsrenten sind in Ramersdorf leicht unterdurchschnittlich.

Die Großwohnsiedlung Neuperlach entstand zwischen 1967 und 1982 als „Entlastungsstadt“ in der Münchner Peripherie, um dem damaligen Bevölkerungswachstum und der damit verbundenen Wohnungsnot gerecht zu werden. Das seinerzeit größte Städtebauprojekt in der Bundesrepublik war maßgeblich beeinflusst von den städtebaulichen Leitbildern der autogerechten Stadt und der Urbanität durch Dichte. Die Siedlungsstruktur ist dementsprechend homogen und geprägt von Wohnhochhäusern, überdimensionierten Straßenräumen, großflächigen Grün- und Freiräumen sowie einer konsequenten Trennung der Verkehrsarten.

Entgegen dem Planungsziel, mithilfe einer Mischung aus öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau und Wohneigentum ausgewogene Sozialstrukturen zu etablieren, kam es ab den 1980er Jahren zu einer sozialen Entmischung durch den Wegzug von besser verdienenden Haushalten (Schreiber und Göppert 2018: 3). Gleichzeitig ist der Anteil an gefördertem Wohnraum von ehemals fast 50 % auf aktuell nur noch 30 % zurückgegangen. Allein zwischen 2014 und 2020 sind 2.400 Wohnungen aus der Bindung gefallen (Landeshauptstadt München 2021a).

Aktuell weist das Münchner Sozialmonitoring für Neuperlach überdurchschnittlich große soziodemographische Herausforderungen aus (Landeshauptstadt München 2020).<sup>10</sup> So liegt beispielsweise der Anteil von Menschen, die ALG II beziehen mit ca. 8,4 % im Jahr 2018 beinahe doppelt so hoch wie im Münchner Durchschnitt (ca. 4,4 %). Das gleiche gilt für den Anteil von Sozialgeld-Empfänger:innen (§ 19 SGB II) an der unter 15-jährigen Bevölkerung, der in Neuperlach ca. 20 % beträgt. Die vergleichsweise schwache sozioökonomische Lage vieler Haushalte spiegelt sich auch in der jährlichen Kaufkraft pro Kopf wider, die in den verschiedenen Neuperlacher Quartieren zwischen 21.000 bis 23.000 Euro schwankt und damit ein Viertel bis ein Drittel unter dem Münchner Durchschnitt liegt.

Die Einwohner:innen Neuperlachs sind im gesamtstädtischen Vergleich mit einem Altersdurchschnitt von 44 Jahren überdurchschnittlich alt. Gleichzeitig ist die Bevölkerung hier wesentlich internationaler und diverser als in der Stadt insgesamt. Etwa 37 % der Menschen haben einen ausschließlich ausländischen Pass und knapp 63 % einen Migrationshintergrund (München insgesamt: 28 und 44 %, Landeshauptstadt München 2020). In Anbetracht der städtebaulichen und soziodemographischen Herausforderungen hat die Landeshauptstadt den nördlichen Teil von Neuperlach als einen von zehn prioritären Handlungsräumen im Stadtentwicklungskonzept und gleichzeitig als städtebauliches Sanierungsgebiet ausgewiesen.

Obwohl auch im Bezirk Ramersdorf-Perlach ein deutliches Bevölkerungswachstum und eine dementsprechend steigende Wohnungsnachfrage zu verzeichnen ist, gehört vor allem Neuperlach nach wie vor zu den günstigsten Wohnlagen in München. Sowohl das aktuelle Niveau der Wiedervermietungsrenten als auch deren Dynamik in den letzten Jahren liegen in den verschiedenen Quartieren Neuperlachs deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

---

<sup>10</sup> Die Angaben sind sich nicht hundertprozentig gebietsscharf, da sich das gewählte Untersuchungsgebiet und die Raumsystematik des Sozialmonitoring etwas unterscheiden.

### 3.2 Experteninterviews

Zu Beginn der Studie wurden zunächst sechs Experteninterviews mit Akteuren aus der Verwaltung, der Immobilienwirtschaft, der Wissenschaft und aus Initiativen geführt (siehe Tabelle 2). Mittels dieser Experteninterviews können das Forschungsdesigns – wie die Raumauswahl, die Forschungsfragen und die Leitfäden für die Interviews mit Verdrängten und von Verdrängung Bedrohten – konkretisiert und plausibilisiert und zudem explizites und implizites Kontext- und Betriebswissen zum Münchner Wohnungsmarkt und zu in der Landeshauptstadt stattfindenden Verdrängungsprozessen von wichtigen Akteuren abgefragt werden. Neben der generellen Felderschließung sowie der Ermittlung relevanter Rahmeninformationen zum Untersuchungsgegenstand sollten die Experteninterviews auch Anhaltspunkte für die Auswertung der qualitativen Interviews liefern (Gläser & Laudel 2010: 13). Ferner wurden sie genutzt, um das Forschungsdesign zu konkretisieren und die getroffene Raumauswahl zu überprüfen. Ein weiteres Ziel bestand darin, Zugang zu weiteren Multiplikator:innen und Interviewpartner:innen zu erlangen (siehe Kapitel 3.4.1).

Tabelle 2: Auswahl der Expert:innen

Auswahlkriterien	Stadt-/Sozialplanung	Städtebaurecht	Vermieterseite I: große private Bestandhalter	Vermieterseite II: kleine private Bestandhalter	Mieterseite I: Mieterverein	Mieterseite II: Initiative „Ausspekuliert“
<b>Kontextwissen</b>						
Raumwissen	x		x	x	x	
Rechtswissen		x		x	x	
Wohnraumwissen	x		x	x	x	x
<b>Betriebswissen</b>						
juristisches Wissen		x		x		
Wohnungspolitisches/ planerisches Wissen	x	x	x	x	x	x
<b>Verortung</b>						
Verwaltung	x	x				
Zivilgesellschaft					x	x
Wohnungsanbieter			x	x		
<b>Unterstützung beim Sampling</b>						
Kontakt zu Multiplikatoren					x	x
<b>ausgewählte Expert:innen</b>	M. Betzenbichler (Sozialreferat München, Amt für Wohnen und Migration)	Prof. Dr. Ing. S. Mitschang (TU Berlin)	F. Neumann (Geschäftsführer Vonovia Süd)	B. Noack (Stellvertr. Vorsitzende Haus und Grund München)	B. Zurek (Vorsitzende Deutscher Mieter- bund, Landesver- band Bayern)	T. Schaich

Quelle: Eigene Darstellung

Aus dem Sozialreferat des Amtes für Wohnen und Migration der Stadt München hat sich Frau Betzenbichler für ein Gespräch zur Verfügung gestellt. Herr Prof. Dr. Mitschang von der TU Berlin konnte als Experte für Planungsrecht im Allgemeinen und die (soziale) Erhaltungssatzung im Besonderen für ein Interview gewonnen werden. Als Vertreter:innen zweier zivilgesellschaftlicher Organisationen wurden die Vorsitzende des bayerischen Landesverbandes des Mietervereins, Frau Zurek, und Herr Schaich von der Initiative ‚Ausspekuliert‘ befragt. Vermieterseitig konnten schließlich Herr Neumann, Geschäftsführer der Vonovia Süd, und Frau Noack, die stellvertretende Vorsitzende von Haus & Grund München, interviewt werden. Als Rechtsanwältin konnte Frau Noack zusätzlich eine juristische Sichtweise auf die Thematik präsentieren.

Aufgrund der Covid19-Pandemie wurden die Interviews mittels (Video-)Telefonie geführt. Die Interviewführung erfolgte nach Meuser und Nagel (1991) anhand eines offenen Leitfadens (

Anhang 1). Dabei wurden die Fragen einerseits offen formuliert, um eine ungezwungene Gesprächsatmosphäre zu ermöglichen und den Interviewten genug Spielraum zu lassen, eigene Schwerpunkte zu setzen. Andererseits wurde angestrebt, die Fragen so weit zu fokussieren, dass die Befragten das gewünschte Expertenwissen artikulieren. Die Interviews wurden in verschiedene inhaltliche Themenblöcke unterteilt, wobei zunächst Einschätzungen zu Verdrängungsursachen, besonders von Verdrängungsprozessen betroffenen Bevölkerungsgruppen sowie städtebaulichen und sozialen Folgen von Verdrängung abgefragt wurden. Es folgten Fragen nach stadtplanerischen Instrumenten und möglichen Lösungsansätzen, die bezüglich der Verdrängungsproblematik Anwendung finden (könnten).

Die Gespräche wurden aufgezeichnet und anschließend anhand der Aufzeichnung und zusätzlichen Gesprächsnotizen protokolliert, wobei auch direkte Zitate aufgenommen wurden. Auf eine Anonymisierung der Interviews wurden mit dem Einverständnis der Interviewten verzichtet, nicht zuletzt, weil die meisten Gesprächspartner:innen aufgrund der unmittelbaren Verweise auf ihr Arbeitsumfeld und ihre berufliche Position im Interview leicht rückverfolgbar wären.

### 3.3 Presseanalyse

Um zu ermitteln, welche öffentliche Wahrnehmung des Phänomens der Verdrängung in München vorherrscht bzw. wie dieses Phänomen medial verhandelt wird, wurde eine Presseanalyse durchgeführt. Im Einzelnen verfolgte die Presseanalyse folgende Ziele: (1) Herausarbeitung des Images der ausgewählten Untersuchungsgebiete mit Blick auf das Problem der Verdrängung, (2) Rekonstruktion des in der Presse vermittelten Bildes von Verdrängung, einschließlich ihrer Triebkräfte und Folgen, im Allgemeinen sowie (3) der dem jeweiligen räumlichen Kontext zugewiesenen Bedeutung im Besonderen, (4) Ermittlung der medialen Repräsentation des städtebaurechtlichen Instruments der Erhaltungssatzung.

Zunächst wurde ein geeigneter Korpus an Pressebeiträgen zum Thema Verdrängung zusammengestellt, der dann in mehreren Schritten sowohl quantitativ als auch qualitativ untersucht wurde. Grundlage waren die Datenarchive der drei auflagenstärksten Münchner Tageszeitungen (Tabelle 3), die zwischen dem 01.01.2016 und dem 30.04.2020 erschienen sind; zusätzlich wurde das monatlich erscheinende Printmagazin BISS (,Bürger in sozialen Schwierigkeiten') nach Beiträgen durchsucht. Sowohl in den Online- als auch in den jeweiligen Printausgaben dieser vier Zeitungen wurden Artikel recherchiert, die die Begriffe ,Verdrängung', ,Gentrifizierung' oder ,Obdachlos\*+Miet\*' enthalten.<sup>11</sup> Die mit Hilfe dieser Suchbegriffe herausgefilterten Artikel wurden dann nach ihrer Relevanz für die

---

<sup>11</sup> Ursprünglich sollten Artikel der Münchner TZ ebenfalls berücksichtigt werden, allerdings waren keine entsprechenden Archive zugänglich. Da Münchner Merkur und Münchner TZ aber teilweise gemeinsame Redaktionen haben, überschneiden sich die Inhalte und es ist davon auszugehen, dass es sich bei einem Großteil der Artikel ohnehin um Doppelungen gehandelt hätte.

Thematik untersucht und, sofern diese Relevanz bei der ersten Durchsicht feststellbar war, dem Korpus hinzugefügt. Auf diese Weise ergab sich ein Datenkorpus von insgesamt 408 zwischen Januar 2016 und April 2020 in der Münchner Presse erschienenen Artikeln zum Thema Verdrängung.

Tabelle 3: Anzahl der analysierten Artikel nach Medium

	2016	2017	2018	2019	2020	Σ
Süddeutsche Zeitung*	43	44	44	26	21	178
Münchner Abendzeitung	12	21	37	25	4	99
Münchner Merkur*	15	35	37	24	9	120
BISS	4	2	1	4	-	11
Σ	74	102	119	79	34	408
*Hier wurden jeweils nur die Regionalausgaben für München berücksichtigt. Die Münchner Abendzeitung und das BISS-Magazin bieten keine regionsspezifischen Ausgaben an.						

Quelle: Eigene Darstellung

Nach der Zusammenstellung des Textkorpus' wurde für einen ersten quantifizierenden Überblick über die in den Artikeln behandelten Sachverhalte und Problemstellungen eine Frequenzanalyse durchgeführt. Eine häufige Erwähnung bestimmter Verdrängungsauslöser (z.B. Sanierung, Umwandlung) und die wiederkehrende Nennung bestimmter Stadtteile (z.B. Schwabing, Maxvorstadt) ermöglichen hierbei bereits eine erste, vorsichtige Einschätzung, welche Auslöser von Verdrängung in München eine entscheidende Rolle spielen und in welchen Stadtgebieten Gentrifizierung und Verdrängung besonders deutlich wahrgenommen werden.

Im Anschluss an die Frequenzanalyse erfolgte eine eingehende qualitative Inhaltsanalyse des Textkorpus. Um die eigentliche Interpretationsarbeit auf die relevantesten Textstellen zu fokussieren und den zu untersuchenden Textumfang zu reduzieren, wurden in einem ersten Schritt solche Textabschnitte gesucht, die bestimmte, im Zusammenhang mit Verdrängung und Gentrifizierung stehende Begriffe enthalten. Zu diesem Zweck wurden die folgenden Diktionäre (Wortgruppen) erstellt:

**Allgemeine Themenbegriffe (3):** Gentrifizierung, Verdrängung, Erhaltungssatzung

**Begriffe zu direkter Verdrängung (12):** Verkauf, Sanierung, Erhöhung, Kündigung, Druck, Renovierung, Modernisierung, Eigenbedarf, Ausbau, Aufwertung, Instand(-haltung), Vernachlässigung

**Begriffe zu indirekter Verdrängung (12):** Veränderung, Kultur, Gewerbe, Abriss, Charme, Nachverdichtung, Wandel, Angst, Charakter, Belastung, Leerstand, Zweckentfremdung

Mit Hilfe der Funktion ‚Autokodieren mit Diktionär‘ wurde der Korpus auf die genannten Begriffe durchsucht, und sowohl der betreffende Satz als auch die beiden vor- und nachgestellten Sätze wurden automatisch mit der entsprechenden Kategorie des Diktionärs (z.B. ‚direkte Verdrängung‘) markiert (wobei sich aufgrund der Nähe der gesuchten Begriffe im Text die markierten Textstellen teilweise überlappen). Die insgesamt 1.766 auf diese Weise identifizierten Textsequenzen wurden so dann einer eingehenden Inhaltsanalyse unterzogen.

### 3.4 Qualitative Interviews

#### 3.4.1 Sampling

Im Zentrum des Forschungsdesigns der hier vorgestellten Untersuchung stehen qualitative Interviews mit Münchner:innen, die verdrängt wurden oder sich von Verdrängung bedroht fühlen. Für diese Interviews galt es Gesprächspartner:innen in den zuvor festgelegten Untersuchungsgebieten (siehe Kapitel 3.1) zu gewinnen. Nicht zuletzt aufgrund der Einschränkungen, die sich bei der Ansprache möglicher Gesprächspartner:innen durch die Covid-19-Pandemie ergaben, erfolgte das Sampling der Interviewpartner:innen in zwei Phasen. Zunächst wurden mögliche Multiplikator:innen in den Gebieten ausfindig gemacht, die Kontakte zu potenziell von Verdrängung betroffenen Personen vermitteln können. Als Multiplikator:innen kamen beispielsweise Stadtteilläden oder andere soziale Einrichtungen im Quartier, Bürgerinitiativen, Mieterbüros oder Hausgemeinschaften, die sich gegen eine drohende Verdrängung zusammengeschlossen haben, in Frage. Mitte Juni 2020 wurden die identifizierten Multiplikator:innen (siehe Tabelle 4) mittels eines einheitlichen Anschreibens (Anhang 2) kontaktiert und gebeten, die schriftliche Einladung zur Teilnahme an der Studie zu verbreiten.

Tabelle 4: Anzahl der Multiplikator:innen des Samplings nach Art und Untersuchungsgebiet

Gebiet	Art der Multiplikator:innen				
	Stadtteil- arbeit/ soz. Infra- struktur	Organisierte Zivilgesell- schaft	Stadtverwal- tung	Sonstige (z.B. Medien)	$\Sigma$
gebietsübergreifend	2	9	2	8	21
Milbertshofen	5	2	0	2	9
Neuperlach/Ramersdorf	7	1	1	1	10
Obergiesing/Balanstraße	1	1	1	1	4
Schwabing	1	2	0	1	4
$\Sigma$	16	15	4	13	48

Quelle: Eigene Darstellung

Dieser Ansatz wurde durch gebietsübergreifende Formen der Online- (z.B. Anfragen in Facebook-Gruppen, die sich mit dem Thema Wohnen in München beschäftigen) und Offline-Rekrutierung (z.B. Flyer in öffentlichen Anlaufstellen für wohnungsbezogener Belange) ergänzt, wobei teils auch Verwaltungsstellen der Landeshauptstadt München sowie Organisationen wie der Mieterbund Unterstützung leisteten. Eine Liste aller kontaktierten Multiplikator:innen findet sich im Anhang 3. Die Kontaktaufnahme mit den Multiplikator:innen erfolgte ab Ende Mai 2020. Nachdem der darauf folgende Rücklauf von teilnahmebereiten Betroffenen abflachte, wurden Ende Juli 2020 diejenigen Multiplikator:innen erneut kontaktiert, die auf die erste Anfrage nicht reagiert hatten. Zugleich wurden weitere Multiplikator:innen neu hinzugewonnen. Des Weiteren trug eine Pressemitteilung durch der Stadt München am 20. August 2020 zur Verbreitung des Projektaufufes bei. Ein Artikel in der Süddeutschen Zeitung, der

die Pressemitteilung aufgreift und am gleichen Tag erschien, führte ebenfalls zu vielen Anrufen und Mails von Menschen, die an der Studie teilnehmen wollten.

Die Kriterien für die Auswahl potenzieller Interviewpartner:innen während des Samplings ergaben sich aus der für diese Studie verwendeten Konzeptualisierung von Verdrängung (Kapitel 2.5), so dass in diesem Sinne von einem theoretischen Sampling gesprochen werden kann: unter den Interessent:innen an einer Teilnahme an der Studie wurden für die qualitativen Interviews solche Personen ausgewählt, die in einem der vier Untersuchungsgebiete wohnen oder innerhalb der letzten Jahre wohnten und die dort im Sinne der hier zugrunde gelegten Definition Erfahrungen mit Verdrängung gemacht haben. Das heißt, dass sowohl Personen berücksichtigt wurden, die bereits aus einer Wohnung in einem der Untersuchungsgebiete verdrängt wurden, als auch solche, die zum Zeitpunkt des Samplings mit einer drohenden Verdrängung konfrontiert waren. Ob diese Kriterien erfüllt sind, wurde teils in einem Vorgespräch mit den potenziellen Interviewpartner:innen abgeklärt oder aber zu Beginn des jeweiligen Interviews geprüft (das dann, falls die Kriterien nicht erfüllt waren, nicht in die Auswertung einging). Angesichts des räumlich sehr ungleich verteilten und in sozialer Hinsicht eher homogenen Rücklaufs, den das Sampling erbrachte, wurde die Suche nach Interviewpartner:innen im August 2020 noch einmal intensiviert, indem gezielt versucht wurde, weitere Gesprächspartner:innen aus den Untersuchungsgebieten Milbertshofen und Neuperlach/Ramersdorf sowie aus bislang unterrepräsentierten demographischen Gruppen (Ältere, Geringverdienende) zu gewinnen.

### 3.4.2 Durchführung der qualitativen Interviews

Insgesamt wurden 51 Interviews mit von Verdrängung bedrohten und verdrängten Münchner:innen geführt (siehe Abbildung 3). Diese Zahl an Interviews wird als ausreichend erachtet, um einen qualitativen Einblick in die in München vorfindliche Verdrängungsdynamik zu gewinnen und typische Verlaufsformen von Verdrängung zu rekonstruieren. Von den 51 Interviewten erleb(t)en 18 Personen ihre Verdrängung (bzw. den Druck auszuziehen) in einem aktuellen Erhaltungssatzungsgebiet, zwölf in einem ehemaligen Erhaltungssatzungsgebiet und 21 in anderen Gebieten (siehe Tabelle 5). 13 Interviewte sind bereits umgezogen, 38 wohnen noch an Ort und Stelle (und sind dort akut von Verdrängung bedroht).

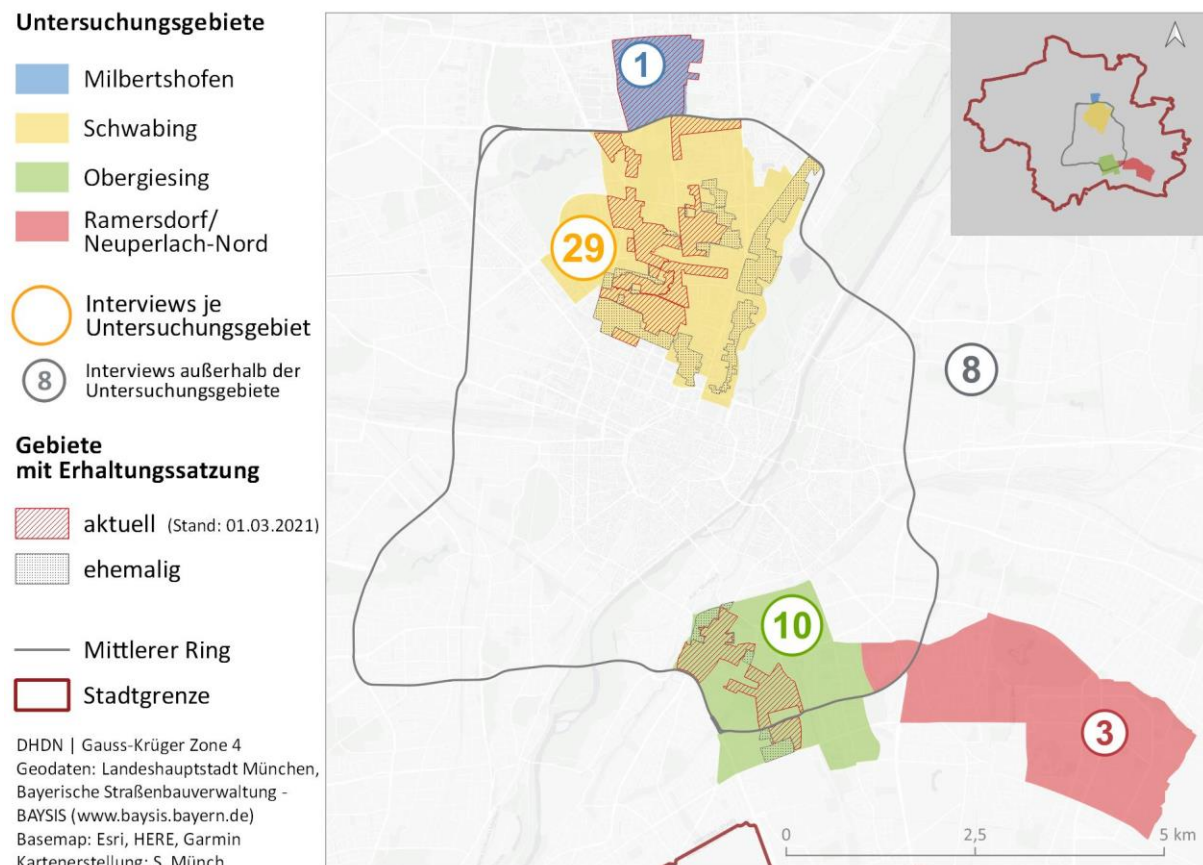
Tabelle 5: Anzahl der geführten Interviews nach aktuellen und ehemaligen Erhaltungssatzungsgebieten sowie keinen Erhaltungssatzungsgebieten

Untersuchungsgebiete	aktuelle Erhaltungssatzung	ehemalige Erhaltungssatzung	keine Erhaltungssatzung	$\Sigma$
Milbertshofen	1	0	0	1
Schwabing	10	11	8	29
Obergiesing und Balanstraße	7	0	3	10
Neuperlach und Ramersdorf	0	0	3	3
sonstige	0	1	7	8
$\Sigma$	18	12	21	51

Quelle: Eigene Darstellung



Abbildung 3: Anzahl der Interviews pro Untersuchungsgebiet



Quelle: Eigene Darstellung

Aufgrund der in Bezug auf die Experteninterviews bereits erwähnten Vorteile offener Leitfadeninterviews (siehe Kapitel 3.2) wurde diese Befragungsart auch für die Interviews mit Verdrängungsbetroffenen eingesetzt. Die Interviews zielten darauf ab, vorliegende Verdrängungsfaktoren, deren Wahrnehmung und die auf sie erfolgenden Reaktionen zu ermitteln sowie Verdrängungsverläufe und Bleibestrategien zu identifizieren. Da für die Untersuchung sowohl Menschen interviewt wurden, die bereits aus ihren Wohnungen verdrängt wurden, als auch solche, die von Verdrängung bedroht aber noch in ihren Wohnungen verblieben sind, wurden zwei verschiedene Leitfäden entwickelt (Anhang 4 und Anhang 5). Beide Leitfäden sind ähnlich aufgebaut: zu Beginn wird mit der Frage nach der bisherigen Wohnbiographie ein (narrativer) Gesprächsimpuls gesetzt, der zum Erzählen anregt und auf das restliche Interview einstimmt. Die Interviewer:innen agieren hierbei als Zuhörer:innen (Przyborski & Wohlrab-Sahr 2013: 85). Der weitere Leitfaden ist – in Anlehnung an Helfferich (2014: 560) – „so offen wie möglich, so strukturierend wie nötig“ gestaltet. Er untergliedert sich in Fragen zu Veränderungen im Quartier und zur Verdrängung bzw. zum empfundenen Verdrängungsdruck, wobei insbesondere die Ursachen, der zeitliche Verlauf und Informationen zum Vermietertyp abgefragt werden. Am Ende der Leitfäden stehen standardisierte Fragen, die sich unter anderem auf die Miethöhe, den Bautyp des Hauses, das Einkommen und die Haushaltsgröße beziehen.

Aufgrund der Covid-19-Pandemie wurden alle Interviews per Telefon oder Videocall (z.B. Zoom, Skype) geführt. Es war leider nicht möglich, die Interviews an einem Ort der Wahl der Interviewten

(z.B. ihrer Wohnung) zu führen, an dem sichergestellt ist, dass sich die Interviewten wohlfühlen und an dem den Interviewführenden ggf. auch aus erster Hand ein Einblick in deren Wohnsituation möglich wäre. Bis auf ein Interview konnten alle Interviews mit der Einwilligung der Befragten aufgezeichnet werden. Die Interviews dauerten durchschnittlich eine gute halbe Stunde. Als Aufwandsentschädigung erhielten die Interviewten 20,- Euro, wobei zahlreiche Befragte auf die Aufwandsentschädigung verzichteten. Mit Hilfe der Tonaufzeichnungen – bzw. im Falle desjenigen Interviews, das nicht aufgezeichnet wurde, anhand der während sowie unmittelbar nach dem Interview durch die Interviewenden angefertigten Notizen – wurden ausführliche Gesprächsprotokolle erstellt, die auch direkte Zitate aus den Interviews enthalten. Zusätzlich wurden besondere Umstände und nonverbale Aspekte der Interviewsituation notiert. Zur Anonymisierung der Befragten wurden alle Interviews mit einer Schlüsselnummer versehen; Namen und Adressdaten wurden getrennt aufbewahrt und zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts bereits vernichtet. Die sorgfältige Anonymisierung wurde als essenziell erachtet, da viele Interviewte – auf Grundlage der Zusage einer wirksamen Anonymisierung – sehr persönliche Einblicke in ihr Leben und in ihre mitunter schwierige Lebenssituationen gaben.

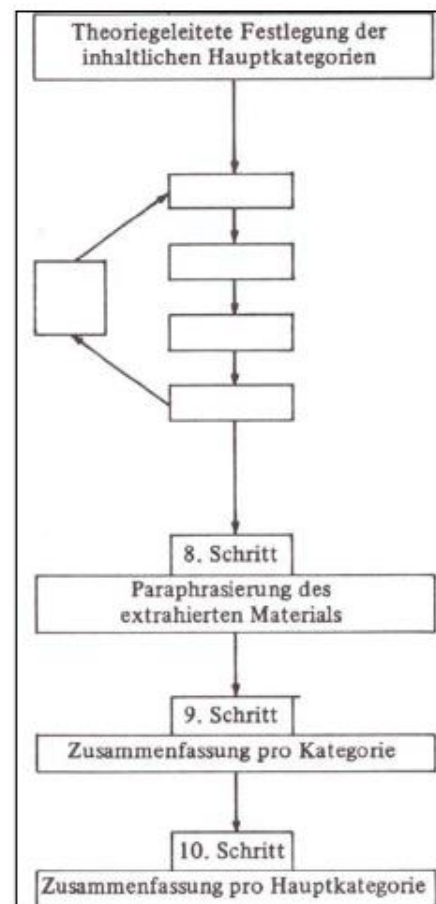
### 3.5 Auswertung der qualitativen Daten

Die Experteninterviews, die qualitativen Interviews mit von Verdrängung betroffenen oder bedrohten Münchner:innen und die Presseanalyse erbrachten insgesamt drei Textkorpora mit Interviewprotokollen bzw. Presseartikeln. Diese Textkorpora wurden jeweils einer qualitativen Inhaltsanalyse unterzogen, die mit dem Analyseprogramm MAXQDA durchgeführt wurde. Dieses Programm ermöglicht die qualitative Auswertung großer Datenmengen und erlaubt zusätzlich die gemeinsame Analyse durch mehrere Forscher:innen.

Die Auswertung der Experteninterviews erfolgte anhand der von Gläser und Laudel (2009) vorgeschlagenen Variante der qualitativen Inhaltsanalyse, deren Ziel eine Extraktion von Informationen und Expertenwissen ist. Diese Art der Inhaltsanalyse ist für das Kondensieren und induktive Kategorisieren von Aussagen sehr geeignet und bietet sich somit für die Extraktion von Expertenwissen an (ebd.: 46).

Die Auswertung der Presseartikel sowie der qualitativen Interviews mit von Verdrängung betroffenen Münchner:innen erfolgte als qualitative Inhaltsanalyse in Anleh-

Abbildung 4: Ablaufmodell der inhaltlichen Strukturierung



nung an Mayring (2015). Diese Auswertungsmethode eignet sich in besonderem Maße für eine theorie- und regelgeleitete Auswertung qualitativer Daten. Sie lässt Raum für die Berücksichtigung der individuellen Besonderheiten (Fallstrukturen) der einzelnen Texte bzw. Verdrängungsfälle, ohne dabei den Anspruch auf methodische Kontrollierbarkeit aufzugeben (Mayring 2015: 130). Die qualitative Inhaltsanalyse nach Mayring zielt darauf ab, das Material inhaltlich zu strukturieren (siehe Abbildung 4), um „bestimmte Themen, Inhalte, Aspekte aus dem Material herauszufiltern und zusammenzufassen“ (Mayring 2015: 103). Diese Strukturierung basiert auf einem Kategoriensystem, das entweder – wie im Fall der qualitativen Interviews – vorab entwickelt wird oder – wie im Fall der Presseanalyse – im Zuge der Auswertung des Datenmaterials, ausgehend von bestimmten Oberkategorien sukzessive erstellt bzw. erweitert wird.<sup>12</sup> Nach der Erstellung des Kategoriensystems wird das gesamte Textmaterial mit Hilfe eines Kodierleitfadens kodiert bzw. nachkodiert. Auf diese Weise werden die thematisch relevanten Textabschnitte festgelegten Kategorien zugeordnet um sie anschließend vertiefend interpretieren zu können (Mayring 2015: 63f.). Die Nutzung eines Kodierleitfadens stellt sicher, dass Codes über den gesamten Kodierungsprozess konsistent vergeben – inhaltlich ähnliche Textstellen also jeweils denselben Kategorien zugeordnet – werden, auch wenn mehrere Personen mit dem Material arbeiten (Mayring 2015: 124). In der vorliegenden Studie wurde diese sogenannte Interkoder-Übereinstimmung (Interkoderreliabilität) vor der endgültigen Kodierung des Materials getestet. Für die Presseanalyse wurden hierfür in zwei Durchgängen jeweils sechzig der automatisch markierten Textstellen zufällig ausgewählt und jeweils zwei Personen zur Kodierung vorgelegt. Deren Kodierungen wurden im Nachhinein besprochen. Da der Kodierleitfaden offen gestaltet war und im Zuge einer induktiven Kodierung anhand des Materials neue (Unter-)Kategorien gebildet werden sollten, war davon auszugehen, dass die Übereinstimmung nicht optimal ausfallen würde. So kann eine Textstelle zwar thematisch gleich eingeordnet, die neu gebildete Kategorie aber unterschiedlich benannt werden, wodurch keine Übereinstimmung erkannt wird. Daher diente die Testkodierung durch verschiedene Personen in diesem Fall insbesondere der Überprüfung der Vollständigkeit der deduktiv gebildeten Oberkategorien. Außerdem konnte der Kodierleitfaden durch zusätzliche Nachbesprechungen weiter angepasst und verbessert werden. Nach der Durchführung der beiden Testläufe und den daraus resultierenden Anpassungen des Kodierleitfadens wurde die Kodierung an allen für die Analyse ausgewählten Textstellen durchgeführt. Der so für die Presseanalyse entstandene Kodebaum ist in Anhang 6 dargestellt.

Für die Interviewauswertung wurde die Interkoder-Übereinstimmung auf eine andere Weise sichergestellt. Zunächst wurden alle 51 Interviews von einer Forscherin des Teams kodiert. Sodann kodierten zwei weitere Forscher:innen unabhängig voneinander fünf der Interviews noch einmal, wofür sie den im ersten Kodierdurchlauf entstandenen Kodebaum nutzten. Anschließend wurde überprüft, in-

---

<sup>12</sup> Kategorien können entweder a priori zum Beispiel durch Herleitung aus der Theorie (deduktiv) festgelegt oder aber direkt am zu kodierenden Material (induktiv) erarbeitet werden (Kuckartz 2018: 64ff.; Mayring 2015: 85). Für die Presseanalyse wurden beide Varianten vereint und zunächst deduktiv festgelegte (Ober-)Kategorien während der Kodierung durch weitere, induktiv hergeleitete (Unter-)Kategorien ergänzt (Kuckartz 2018: 95f.). Die Kodierung der qualitativen Interviews erfolgte zum größten Teil deduktiv, wobei einige Kategorien nach einer ersten Bearbeitung des Materials angepasst und dann für eine zweite Kodierung verwendet wurden.

wieweit die Kodierungen übereinstimmten, und es erfolgten entsprechende Anpassungen des Codesystems. Mit Hilfe dieses finalen Codesystems (Anhang 7) wurde der gesamte Korpus erneut bearbeitet, wobei die bereits vorgenommenen Kodierungen erforderlichenfalls angepasst wurden.

Nach erfolgreich durchgeführter Kodierung der Textkorpora erfolgte die eigentliche inhaltliche Analyse des Materials, die im Falle der Presseanalyse zur Beantwortung der für die Analyseziele relevanten Fragen beitragen sollte. Für die Analyse der Interviews erfolgte aufgrund der differenzierten Antworten der Interviewten zunächst eine fallbezogene Darstellung der Ergebnisse, bevor in einem weiteren Schritt die mit Hilfe der Kodierung erkannten Muster fallübergreifend rekonstruiert und im Lichte der wissenschaftlichen Literatur zu Verdrängung (siehe Kapitel 2) interpretiert wurden.

### 3.6 Workshop mit der Landeshauptstadt München

Mit dem Ziel einer kommunikativen Validierung der empirischen Befunde Untersuchungsergebnisse sowie der Erörterung von wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Schlussfolgerungen wurde am 1. Februar 2021 ein Workshop durchgeführt, an dem neben sechs Personen des Projektteams neun Personen unterschiedlicher Referate der Münchner Stadtverwaltung teilnahmen.<sup>13</sup> Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden zunächst zentrale vorläufige Befunde der empirischen Analysen präsentiert, um anschließend in drei parallelen Arbeitsgruppen zu erörtern, inwiefern sich diese Befunde mit der professionellen Wahrnehmung des Münchner Wohnungsmarkts durch die Workshopteilnehmer:innen decken und welche praktischen Schlussfolgerungen aus ihnen gezogen werden können. Neben den etablierten Instrumenten des Miet- und Städtebaurechts wurden hierbei auch informelle Wege der Einflussnahme auf Verdrängungsdynamiken thematisiert und vor dem Hintergrund der Erfahrungen der Teilnehmer:innen mit dem Münchner Wohnungsmarkt hinsichtlich ihrer Implementationsfähigkeit beurteilt. Die Diskussionen in den parallelen Arbeitsgruppen wurden mitprotokolliert und anschließend in einem gruppenübergreifenden Ergebnisprotokoll zusammengeführt. Dieses Ergebnisprotokoll dient als gleichsam informelle Quelle, auf die im Rahmen dieses Berichts (insbesondere in Kapitel 5) an einigen Stellen verwiesen wird.

---

<sup>13</sup> Wir danken allen Teilnehmer:innen des Workshops für ihre spannenden Ideen: Elke Englisch (LHM), Jutta Gebauer (LHM), Yannik Helmreich (LHM), Sebastian Huss (LHM) Nicolai Kley (LHM), Christian Piesch (LHM), Sabine Ruhnke (LHM), Eva Tippmann (LHM), Lisa Eibler Tippmann (LHM), Tina Willamowius (LHM), Philipp Winter (LHM).

## 4 Ergebnisse und Diskussion

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Experteninterviews (Kapitel 4.1), der Presseanalyse (Kapitel 4.2) und der Interviews mit verdrängten und von Verdrängung bedrohten Personen (Kapitel 4.3) erläutert und diskutiert.

### 4.1 Experteninterviews

Das Wichtigste in Kürze:

- Ebenso wie in der wissenschaftlichen Debatte existiert auch unter den Expert:innen und Akteuren des Wohnungsmarkts kein gemeinsam geteiltes Verständnis davon, was Verdrängung genau ist bzw. wie sie zu definieren ist
- Die Expert:innen sehen in einer zunehmenden Verdrängungsdynamik ein ernst zu nehmendes Problem für die Stadtentwicklung (Stichworte: soziale Entmischung von Stadtteilen)
- Das Phänomen der Verdrängung breitet sich nach Ansicht der Expert:innen aus: Sowohl in sozialer Hinsicht, da mittlerweile auch nicht benachteiligte Bevölkerungsgruppen betroffen seien, als auch in räumlicher Hinsicht auf bislang eher weniger im Fokus stehende Münchner Stadtteile
- Grundsätzlich lassen sich zwei Gruppen von Expert:innen unterscheiden, deren Einlassungen zu den Auslösern von sowie den Maßnahmen gegen Verdrängung jeweils von einem spezifischen Standpunkt aus erfolgen: Die Vertreter:innen der Vermieterseite betonen vor allem die Eigentumsrechte, die Vertreter:innen der Mieterseite betonen ein Recht auf Wohnen

Die Auswertung der Experteninterviews zeigt, dass sich das Begriffsverständnis von Verdrängung zwischen den Befragten unterscheidet. So definierte Herr Neumann von der Vonovia Verdrängung als „unfreiwilligen Umzug“. Herr Prof. Mitschang ergänzte, dass der Auszug oft in einer „Sanierung mit den einhergehenden Mieterhöhungen“ begründet sei. Frau Zurek fügte ihrer Definition zudem Eigenbedarfskündigungen hinzu. Herrn Schaich setzte Verdrängung hingegen mit dem Gentrifizierungsprozess gleich. Frau Noack betonte, dass Familien oft keine leistbaren Wohnungen mehr fänden und daher vermehrt ins Umland ziehen müssten. Damit umschrieb sie das Phänomen der ausschließenden Verdrängung, das auch von Frau Betzenbichler thematisiert wurde.

Hinsichtlich der Auslöser von Verdrängung galt die Aufmerksamkeit vor allem den Ursachen des immer weiter steigenden Mietniveaus in München. Hier wurden insbesondere ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage, unzureichende Neubautätigkeit und die „Spekulation mit Grund und Boden“ als treibende Faktoren erwähnt. Dabei argumentierten die Vertreter:innen der Wohnungswirtschaft und der Eigentümer:innen klar vor dem Hintergrund eines Rechts auf Eigentum, während von der Seite der Mieterinteressen und dem Sozialreferat für ein Recht auf Wohnen argumentiert wurde. Als konkrete Verdrängungsfaktoren wurden unter anderem Eigenbedarfskündigungen, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und darauffolgende Verkäufe und/oder Modernisierungsmaßnahmen genannt. Frau Noack von Haus und Grund ging außerdem darauf ein, dass auch

das Finanzamt zur Erhöhung der Mieten beitragen kann, indem eine besonders kostengünstige Vermietung als ‚Liebhaberei‘ eingestuft wird, so dass die betreffenden Vermieter:innen befürchten müssen, Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten nicht mehr steuerlich geltend machen zu können.

Als besonders von Verdrängung betroffene Bevölkerungsgruppe wurden mehrfach Familien genannt. Laut Frau Betzenbichler würden aufgrund eines fehlenden Wohnungsangebots Familien mit sehr vielen Kindern vermehrt auch in die Wohnungslosigkeit verdrängt. Insgesamt steige durch Verdrängung die Zahl der Wohnungslosen an, was durch die Covid19-Pandemie und damit einhergehende Arbeitsplatzverluste noch verstärkt würde. Frau Zurek und Herr Schaich betonten zudem, dass neben Geringverdienenden längst auch „mittlere Einkommensgruppen“ von Verdrängung betroffen seien. Daraus resultiert laut Frau Noack auch die „Verdrängung von Menschen, die in systemrelevanten Berufen“ wie der Altenpflege, Krankenpflege oder Kindererziehung arbeiten.

Neben der Ausweitung der von Verdrängung bedrohten Bevölkerungsgruppen beobachten die Expert:innen auch eine räumliche Ausbreitung des Phänomens. So seien Mieter:innen früher vor allem aus der Innenstadt heraus verdrängt worden, während „heute auch Viertel außerhalb des Mittleren Rings Verdrängung“ erleben, so Frau Zurek. Das Schlachthofviertel, Sendling und Giesing werden dabei als besonders von Verdrängungsprozessen betroffen beschrieben. Generell seien „Altbauviertel“, aber nun auch vermehrt „Nachkriegsviertel“ mit Aufwertungspotenzial anfällig für Gentrifizierung und damit auch für Verdrängung.

Bezüglich der Folgen von Verdrängung wurden unter anderem sozialräumliche Entwicklungen genannt, wie eine aus der Verdrängung resultierende soziale Entmischung. Die zunehmende Verdrängung aus der Innenstadt gehe zudem auch mit einem Verlust an Attraktivität der betreffenden Stadtviertel einher. Diese seien zunehmend leblos und unbewohnt, da die Wohnungen nur noch Renditeobjekte seien. Des Weiteren wurde die durch Verdrängung und Verdrängungsdruck entstehende psychische und finanzielle Belastung unter den Betroffenen erwähnt. Herr Scheich nennt außerdem die sogenannte Verdrängung aus dem Lebensstandard, von der Mieter:innen dann betroffen sind, wenn sie sich aufgrund einer Mieterhöhung in anderen Lebensbereichen einschränken müssen.

Die Expert:innen äußerten sich auch zu Besonderheiten des Münchner Wohnungsmarktes. So ist der Wohnungsmarkt Herrn Schaich zufolge so angespannt, dass es „wenig Möglichkeiten bei der Wohnstandortwahl“ gebe, weshalb gewachsene Nachbarschaften fehlen würden. Laut Herrn Neumann gibt es in München wenig Sozialhilfeempfänger:innen, aber mehr Menschen in der mittleren Einkommensklasse, die sich München nicht mehr leisten könnten. Von verschiedener Seite wird auch angesprochen, dass „alte Menschen große Wohnungen blockieren“, in die sie vor Jahrzehnten gezogen seien und aus denen sie unter anderem aufgrund steigender Mieten nicht auszögen, damit aber die Wohnungen für Familien blockierten (sog. Remanenzeffekt). Auch sei die „Fehlbelegungsquote bei Sozialwohnungen“ sehr hoch, mutmaßt Frau Noack.

Hinsichtlich bestehender Instrumente gegen Verdrängung betonte Prof. Mitschang, dass die Erhaltungssatzung ein städtebaurechtliches und kein Instrument des Mieterschutzes sei. Für die Eindämmung von Verdrängung müsste ein neues Instrument geschaffen werden, das direkt auf den Schutz

von Mieter:innen abzielt. Außerdem führten Erhaltungssatzungen dazu, dass der Ausstattungsstandard von Wohnungen im Satzungsgebiet niedriger sei als in anderen Gebieten der Stadt. Frau Noack kritisierte insbesondere Abwendungserklärungen, die einer Knebelung der Käufer:innen gleichkämen. Ebenso wurde mehrfach angemerkt, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts den städtischen Haushalt über Gebühr strapaziere und lediglich punktuell zur Wohnungsmarktentspannung beitrage. Im Gegensatz zur Angebotsseite sahen Herr Schaich und Frau Zurek das Vorkaufsrecht positiv, auch wenn einzelne Punkte nachgebessert werden müssten. Der Mieterverein sieht in der Erhaltungssatzung ein wichtiges Instrument, auch wenn es kein „Allheilmittel“ gegen Verdrängung sei. Auch die Mietpreisbremse wurde von der Angebotsseite negativ beurteilt: Da die Mieten hoch blieben, schütze das Instrument keine Mieter:innen, belohne aber Vermieter:innen, die schon immer hohe Mieten verlangt haben. Kleinere Vermieter:innen hätten das Nachsehen, da sie die Kosten einer notwendigen Sanierung nicht mehr auf die Miete umlegen könnten. Frau Noack räumte ein, dass die Mietpreisbremse erst seit der gesetzlichen Anpassung vom 7.8.2019 wirke, da die Beweislast nun auf der Vermieterseite liege. Im Gegensatz zu Erhaltungssatzung und Mietpreisbremse beurteilten Herr Neumann und Frau Betzenbichler das „Kaufen von Belegrechten“ durch die Stadt positiv.

Die interviewten Expert:innen schlugen schließlich weitere Lösungsansätze vor, um Verdrängung einzudämmen. Frau Betzenbichler regte mit Blick auf das Problem des Remanenzeffektes die Einrichtung von Wohnungstauschbörsen an und schlug überdies vor, Wohnungsunternehmen gesetzlich zu verpflichten, Wohnungstausch zu ermöglichen und zu fördern. Zusätzlich forderte sie, dass Unternehmen wie Google, die viele gutbezahlte Arbeitsplätze in die Stadt bringen, zum Wohnungsbau verpflichtet werden sollten. Andernfalls trieben deren gut bezahlte Arbeitnehmer:innen die Mietpreise weiter in die Höhe. Frau Zurek vom Mieterverein sah die Bundesebene in der Verantwortung und forderte „Änderungen in der Bodenpolitik“, um Spekulation zu verhindern. Frau Noack von Haus und Grund forderte, dass es mehr Neubau geben müsse und die Anforderungen an diesen gesenkt werden müssten, so dass es für Investoren attraktiver werde zu bauen. Herr Neumann regte an, dass die Kooperation zwischen Stadtverwaltung und private Wohnungsunternehmen ausgebaut werden sollte.

## 4.2 Presseanalyse

Das Wichtigste in Kürze:

- Räumlich:
  - Gentrifizierungsprozesse und Verdrängung werden in der Presse für weite Teile der Landeshauptstadt München identifiziert
  - Die Untersuchungsgebiete in Schwabing und Obergiesing werden in der Presse sehr häufig im Zusammenhang mit Gentrifizierung und Verdrängung genannt
  - Die Untersuchungsgebiete Milbertshofen und Ramersdorf-Perlach werden dagegen selten in diesen Zusammenhängen aufgeführt
  - Diese Erkenntnisse bestätigen die Raumauswahl der Untersuchung, da heterogene Gebiete untersucht werden sollten
- Verdrängungsauslöser:
  - Bauliche Aufwertungen und Mieterhöhungen werden in der Presse am häufigsten genannt
  - Der Abriss von Wohnungen und (Eigenbedarfs-)Kündigungen werden ebenfalls häufig aufgeführt
  - Auch indirekte Verdrängungsauslöser (z.B. städtebauliche Veränderungen durch Nachverdichtungen) werden angegeben
  - Verdrängung wird in der Presse als mehrdimensionales Phänomen erkannt, bei dem häufig mehrere Verdrängungsauslöser nacheinander auftreten (z.B. erst Verkäufe von Häusern/Wohnungen, danach Mieterhöhungen)
- In Presseartikeln werden häufig Immobilien-/Wohnungsunternehmen und Investor:innen als Verdrängung auslösende Eigentümer:innen identifiziert
- Erhaltungssatzungen werden in einigen Artikeln als Instrument dargestellt, das Gentrifizierungsprozesse verlangsamen und Verdrängung verhindern kann; positiv wird auch über Fälle berichtet, in denen das durchgesetzte Vorkaufsrecht Mieter:innen vor einer Verdrängung bewahrt hat; in anderen Artikeln wird die Wirksamkeit von Erhaltungssatzungen bezweifelt

Die Presseanalyse verfolgte vier Forschungsziele: erstens die Validierung der Auswahl der Untersuchungsgebiete, zweitens die Ermittlung der medial repräsentierten Formen und Muster der Verdrängung, drittens die Suche nach Hinweisen auf kleinräumig spezifische bzw. unterschiedliche Einflussfaktoren der Verdrängung und viertens die Rekonstruktion der medial vermittelten Perspektive auf das städtebaurechtliche Instrument der Erhaltungssatzung. Im Folgenden werden die Befunde der Presseanalyse bezogen auf diese vier Forschungsziele dargelegt.

### 4.2.1 Validierung der Raumauswahl

Im ersten Schritt der Presseanalyse wurde untersucht, welche Gebiete in München in der medialen Berichterstattung besonders mit den Themen Verdrängung und Gentrifizierung in Verbindung gebracht werden. Eine erste Abschätzung hierzu liefern die Ergebnisse der Frequenzanalyse (siehe Kapitel 3.3), die anhand der gezählten Worthäufigkeiten aller im Korpus vorkommenden Begriffe unter anderem Aufschluss darüber geben, welche Gebiete (z.B. Schwabing, Giesing) in diesem Zusammenhang besonders oft genannt werden (siehe Abbildung 5).



Abbildung 5: Begriffshäufigkeiten im Pressekorpus



Quelle: Eigene Darstellung

Weiterhin wurde quantifiziert, in wie vielen Artikeln des Korpus die entsprechenden Münchner Bezirke bzw. Bezirksteile genannt werden. Mit Abstand am häufigsten mit Verdrängungsthemen in Verbindung gebracht wird in 89 Artikeln des ausgewählten Korpus der Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, was etwa 22 % des gesamten Korpus entspricht. Hierbei stehen vor allem die Stadtbezirksteile Gärtnerplatz und Glockenbach im Vordergrund. Mit einem Anteil von sieben bis acht Prozent an den Artikeln des Korpus folgen die Stadtbezirke Maxvorstadt, Untergiesing-Harlaching (v.a. Untergiesing), Obergiesing-Fasangarten (v.a. Obergiesing), Au-Haidhausen, Schwabing-West (v.a. Neuschwabing) und Schwabing-Freimann (v.a. Schwabing-Ost, Münchner Freiheit). Somit befinden sich fünf der sieben Stadtbezirke, an denen die Untersuchungsgebiete der vorliegenden Studie einen Anteil haben, unter den in der Presse am häufigsten als Gentrifizierungsgebiete identifizierten Stadtgebieten. Die in der Studie ebenfalls berücksichtigten Stadtbezirke Ramersdorf-Perlach und Milbertshofen-Am Hart werden hingegen lediglich in jeweils zwei Artikeln des Korpus (ca. 0,5 %) mit der Gentrifizierungs- und Verdrängungsthematik in Verbindung gebracht. Dieses Ergebnis wurde erwartet, da gezielt auch Untersuchungsgebiete ausgewählt wurden, die nicht im Mittelpunkt der Besorgnis über die Anspannung des Münchner Wohnungsmarkts stehen. Bemerkenswert ist im Übrigen, dass von den insgesamt 25 Stadtbezirken Münchens lediglich vier (Aubing-Lochhausen-Langwied, Allach-Untermenzing, Sendling-Westpark und Trudering-Riem) im Korpus überhaupt nicht auftauchen. Dies bestätigt, dass in München längst nicht mehr nur der Innenstadtbereich von Gentrifizierung und damit verbundener Verdrängung betroffen ist, sondern dass es sich hierbei vielmehr um ein stadtweites Phänomen handelt.

#### 4.2.2 Verdrängungstypen

Eines der Ziele der vorliegenden Studie besteht darin, Verdrängungsfälle zu analysieren und herauszuarbeiten, inwiefern sich im Zusammenspiel verschiedener Verdrängungsauslöser bestimmte Typen

von Verdrängung identifizieren lassen. Hierfür soll zunächst betrachtet werden, welche potenziellen Auslöser direkter, aber auch indirekter Verdrängung in München eine Rolle spielen. Auch hier erlaubt es die Frequenzanalyse, erste Vermutungen darüber aufzustellen, welche Verdrängungsauslöser (z.B. Verkauf, Luxussanierung, Umwandlung) in München eine entscheidende Rolle spielen (siehe Abbildung 5). Bei näherer Betrachtung kann festgestellt werden, dass im ausgewählten Korpus insbesondere bauliche Aufwertungen (z.B. (Luxus-)Sanierungen, Modernisierungen) als potenzielle oder bereits tatsächliche Auslöser direkter Verdrängung in 113 Artikeln (27,7 %) erwähnt werden. Der am zweithäufigsten genannte direkte Verdrängungsauslöser sind Mieterhöhungen, die in knapp 20 % des Korpus thematisiert werden. Weiterhin werden Verkäufe von Häusern oder Wohnungen (15,2 %), der Abriss von Wohneinheiten (9,8 %) und Kündigungen (6,4 %) beschrieben, wobei es sich bei Letzteren etwa in der Hälfte der Nennungen um Kündigungen wegen Eigenbedarfs handelt. Eine weniger große Rolle spielen in den ausgewählten Artikeln der Verlust von Wohnflächen durch die Ausweitung gewerblicher Nutzung (z.B. Hotels im Bahnhofsviertel) und die Ausübung von Druck durch die Vermieterseite auf die Mieter:innen, auszuziehen. Fast keine Erwähnung finden Räumungsklagen bzw. Wohnungsräumungen. Im Hinblick auf potenzielle Auslöser indirekter Verdrängung – also solche potenziell verdrängungsfördernden Veränderungen, die nicht direkt das Mietverhältnis betreffen – wird insbesondere die städtebauliche Veränderung der Viertel (Nachverdichtung, Dachgeschossausbau, Neubau etc.) thematisiert (27,7 %). Weiterhin werden das Phänomen der Verdrängung von angestammtem Gewerbe (16,2 %) sowie die dem allgemein zu hohen Mietniveau, der gruppenspezifischen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt oder der fehlenden Verfügbarkeit von Wohnungen geschuldete ausschließende Verdrängung (15,7 %) relativ häufig angesprochen. Außerdem finden in den Artikeln des Korpus ein Charakterwandel entsprechender Gentrifizierungsgebiete (11,0 %) und Veränderungen in deren Bewohnerschaft (9,3 %) Erwähnung. Letztere wird hierbei meist als Austausch sozioökonomisch schwächerer Bevölkerungsgruppen durch wohlhabende Zuziehende beschrieben.

*Wo einst Arbeiter in den Bierstuben saßen, sitzen heute Werbefachleute mit ihren Laptops und einem Glas Soja-Cappuccino im Café.*

*(Großer Ausverkauf, BISS-Magazin, Januar 2016)*

*Den Wandel in der Nachbarschaft beobachtet auch er trotzdem schon seit einigen Jahren. „Das ist eben München. Die Quadratmeterpreise sind horrend und das Zielpublikum wird immer gehobener“, sagt er.*

*(Keine Angst vor Gentrifizierung, Münchner Abendzeitung, 04.03.2017)*

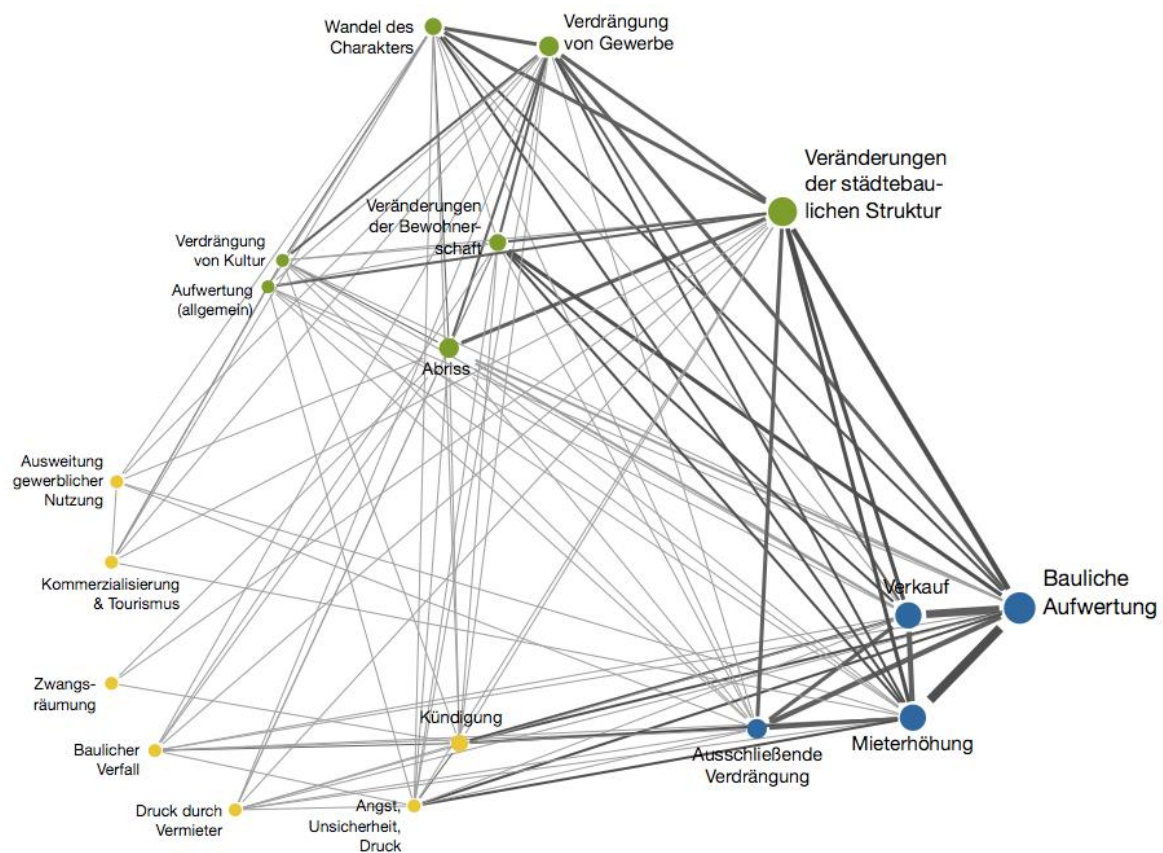
*„Hier wird eine Mieterumschichtung von Arm nach Reich entstehen, die bereits beim Verkauf der gemeinnützigen GBW-Wohnungen an die Dawonia AG meiner Meinung so auch geplant wurde.“*

*(„Viele Müssen ausziehen, damit Besserverdienende einziehen können“, SZ, 13.01.2020)*

In weniger als sechs Prozent der ausgewerteten Artikel werden schließlich eine allgemeine Aufwertung der Gebiete, die Verdrängung kultureller Einrichtungen und Angebote, eine steigende Unsicherheit der Mieter:innen oder eine zunehmende Kommerzialisierung und Tourismus thematisiert.

Neben der Identifizierung einzelner Auslöser von Verdrängungsprozessen sind mit Blick auf die Frage nach typischen Verdrängungsmustern auch Zusammenhänge zwischen diesen Auslösern relevant. Daher wurde untersucht, welche Auslöser von Verdrängung wie oft mit anderen Verdrängungsauslösern im selben Artikel genannt werden. Diese rein quantitative Bestandsaufnahme erlaubt zwar, strenggenommen, keine Aussagen über kausale Zusammenhänge zwischen den im Text gemeinsam erwähnten Verdrängungsauslösern; diesbezügliche Vermutungen dürften bei einem gehäuften Auftreten gemeinsamer Nennungen gleichwohl plausibel sein. Darüber hinaus ergeben sich Anhaltspunkte für bestimmte Verdrängungstypen bzw. -muster, die dann an konkreten Fällen überprüft werden könnten. MAXQDA bietet hier die Möglichkeit im *Kode Relations Browser* ein gemeinsames Auftreten bestimmter Codes in den einzelnen Artikeln darzustellen und zu quantifizieren (die Anzahl der Artikel, in denen die genannten Kodekombinationen vorkommen, wird im Folgenden in Klammern angegeben). Außerdem können die Nähe von und die Relationen zwischen Codes in einer sogenannten Kodelandkarte graphisch dargestellt werden (siehe Abbildung 6).

Abbildung 6: Kodelandkarte, gemeinsames Auftreten von Codes



Quelle: Eigene Darstellung

So kann festgestellt werden, dass beispielsweise der potenzielle Verdrängungsauslöser einer baulichen Aufwertung im untersuchten Korpus sehr häufig in solchen Artikeln genannt wird, in denen ebenfalls von Haus- bzw. Wohnungsverkäufen (43) und/oder Mieterhöhungen (50) berichtet wird.

*Wenige Monate später sei das Gebäude aber verkauft worden – an eben jenen Mann, der sich aktuell wegen des illegalen Abrisses des Giesinger Handwerkerhäuschens verantworten muss. Mit dem Verkauf kamen die Probleme. Zuerst seien Gerüste aufgestellt worden, „danach wurde gehämmert, gemeißelt und gebohrt“, so Gruber. Wie Schnee sei der Staub vom ersten Stock ins Restaurant geriesel.*

*(Entmietung! Es ist derselbe Bauherr, der denkmalgeschütztes Haus abreißen ließ, Münchner Merkur, 14.10.2017)*

*„Ich zahle jetzt rund 1000 Euro Miete. Doch laut einer Modernisierungsankündigung vom April 2017 soll ich bald 2500 Euro Miete zahlen. Ich gerate in Panik, ob ich nicht bald auf der Straße stehe.*

*(Mieten in München: Offenbar Ende des Immo-Irrsinns in Sicht, Münchner Merkur, 14.11.2018)*

*Anfang dieses Jahres hat die Bundesregierung zwar bei der Modernisierungumlage zugunsten von Mietern nachgebessert [...], weil die Vermieter in der Watzmannstraße die Ankündigungen aber gerade noch vor Jahresende verschickt haben, gilt das alte Recht – und die Mieter haben Pech gehabt. Die Miete der Familie M. soll sich nach den Bauarbeiten fast verdoppeln, von 865 Euro auf etwa 1600 Euro warm.*

*(Sie dachten, sie wären geschützt, SZ, 26.03.2019)*

Auch Mieterhöhungen und Verkäufe werden relativ häufig gemeinsam genannt (28), ohne dass bauliche Aufwertung dabei zwangsläufig eine Rolle spielen muss. Eine Veränderung des Wohnumfeldes wird ebenfalls häufig im Zusammenhang mit baulichen Aufwertungsprozessen thematisiert. Hierbei spielen insbesondere die Veränderung der städtebaulichen Struktur (32), die Verdrängung von Gewerbe (22) und Veränderungen in der Bewohnerschaft der betreffenden Viertel (17) eine Rolle.

*In Harlaching oder Solln beklagen sie die massive Nachverdichtung auf den Gartenstadt-Grundstücken; in den innenstadtnahen Quartieren, wie am Gärtnerplatz oder in der Maxvorstadt, dafür die Luxussanierungen. „Wenn diese Entwicklung nicht politisch und planungsrechtlich gesteuert wird, droht der ursprüngliche Charakter eines gemischten Wohnquartiers mit Künstlern, Studenten, Kneipen und kleinen Theatern einer Monostruktur von Edelwohnungen mit Edelboutiquen und Edelgastronomie zu weichen“, appellierte der Schwabing-Freimanner Bezirksausschuss an die Stadt [...].*

*(Ins Leere gelaufen, SZ, 27.12.2016)*

Deutlich seltener, aber dennoch regelmäßig wird die bauliche Aufwertung einer oder mehrerer Wohneinheiten im selben Artikel genannt wie ein zeitlich vermutlich vorangegangener oder zunächst

geplanter Abriss (13) oder ein Wandel des Charakters des betreffenden Gebiets (13). Außerdem werden sowohl bauliche Veränderungen als auch Mieterhöhungen im Zusammenhang mit einem verstärkten Druck oder einer erhöhten Angst und Unsicherheit unter den Bewohner:innen beschrieben (12/11). In einigen Artikeln, in denen eine Veränderung der Stadtstruktur dargestellt wird, werden darüber hinaus auch Verkäufe (23), Mieterhöhungen (23) und der Abriss von Häusern (21) angesprochen. Außerdem wird ausschließende Verdrängung in solchen Artikeln thematisiert, in denen auch von baulichen Veränderungen (30), Verkäufen (21) und/oder Mieterhöhungen berichtet wird (20).

*In die alte Kuvertfabrik sollen Loftwohnungen kommen, nachdem ein Abriss des Gebäudes aufgrund des Denkmalschutzes bereits 2011 verhindert werden konnte. "Bei beidem ist keineswegs damit zu rechnen, dass diese Wohnungen für alle Menschen unabhängig von ihren finanziellen Möglichkeiten Platz bieten", kritisiert das linke Bündnis.*

*(Aktivisten besetzen zwei Häuser in Pasing, Münchner Merkur, 06.11.2017)*

*Der Münchner Mietmarkt ist bislang jedoch unerbittlich. Aller Anstrengungen zum Trotz: Die beiden finden einfach keine neue Bleibe. Die Angst vor der ungewissen Zukunft nagt an Mutter und Sohn: „Mama, sind wir bald obdachlos?“, fragt der Zwölfjährige unsicher [...]. Das Mehrfamilienhaus wird nach dem Verkauf an einen Investor saniert. „Wir haben Ende November 2015 erfahren, dass das Haus verkauft worden ist und wir raus sollen“, erzählt Bozena B.*

*(Wir müssen raus und finden nix, Münchner Abendzeitung, 28.02.2017)*

Berichte von Kündigungen werden teilweise auch in den gleichen Artikeln wie bauliche Aufwertungen (14) und Mieterhöhungen (13) genannt, so dass auch hier ein kausaler Zusammenhang bestehen könnte.

Neben dem gemeinsamen Auftreten zweier Codes in einem Artikel können in MAXQDA über *Kodekonfigurationen* auch Zusammenhänge zwischen mehreren Codes dargestellt werden. So werden in einigen Artikeln bis zu neun verschiedene potenzielle Auslöser für Verdrängung genannt. Daraus allein kann zwar nicht geschlossen werden, dass diese Auslöser auch kausal zusammenhängen; dennoch wird die Mehrdimensionalität des Phänomens der Verdrängung hiermit recht eindrücklich unterstrichen. So thematisieren vier Artikel zugleich bauliche Aufwertungen, Immobilienverkäufe, Mieterhöhungen und Kündigungen. Die folgende Zusammenfassung eines Artikels aus der Süddeutschen Zeitung (*Sie dachten, sie wären geschützt*, 26.03.2019) zeigt, dass diese vier Auslöser in einigen Fällen durchaus direkt miteinander in Verbindung gesetzt werden können: Im betreffenden Artikel wird von einem Haus in Obergiesing berichtet, welches innerhalb eines Jahres zwei Mal verkauft wurde und nun im Besitz einer Privatperson ist. Kurz nach dem zweiten Verkauf erhielten einige Parteien im Haus Kündigungen wegen Eigenbedarfs, mindestens ein Mieter erhielt außerdem eine Räumungsklage und versucht, sich mit anwaltlicher Hilfe zu wehren. Den verbleibenden Mietparteien wurden diverse Modernisierungsmaßnahmen angekündigt (u.a. Einbau eines Aufzugs, Erneuerung der Heizung und Fenster, Vergrößerung der Balkone). Die Modernisierungskosten sollen hierbei auf die Mieter:innen umgelegt werden, was sich teilweise in einer Verdoppelung des Mietpreises niederschlagen

soll. Betroffen sind hier vor allem Akademiker:innen, deren Gehälter nach eigenen Angaben allerdings mittlerweile für das Wohngebiet nicht mehr ausreichen. Zur Zeit der Veröffentlichung des Artikels befinden sich die Mietparteien noch in der Auseinandersetzung mit der Vermieterseite, wobei die Frage, inwieweit einige der Modernisierungskosten überhaupt auf die Mieten umgelegt werden dürfen, im Mittelpunkt steht. Enttäuscht zeigen sie sich vom Instrument der Erhaltungssatzung, welche für ihr Wohngebiet gilt: „Doch die [Erhaltungssatzung] bringt den Mietern an der Watzmannstraße offenbar überhaupt nichts. Vor Kurzem haben sie Post vom städtischen Amt für Bestandssicherung<sup>14</sup> bekommen. Den Betreff – „Vollzug der Erhaltungssatzung“ – finden sie irgendwie unpassend. „Vollzug der Verdrängung der ansässigen Bevölkerung“, schlägt eine Mieterin vor, das würde es eher treffen.“

Neben Hinweisen auf kausale Zusammenhänge zwischen unterschiedlichen Verdrängungsauslösern zeigte sich in der Presseanalyse, dass in Artikeln, in denen Verkäufe und/oder bauliche Aufwertungsmaßnahmen beschrieben werden, oftmals auch privatwirtschaftliche Immobilienunternehmen (18/24) und/oder Investoren (22/27) genannt werden (wobei letztere meist nicht näher benannt werden), wie etwa das folgende Beispiel aus der Maxvorstadt zeigt:

*Die Mieter in den zwölf Wohnungen sind verängstigt und fassungslos, seit der neue Eigentümer [Kiefer & Remberg Immobilien Group GmbH] kurz nach dem Kauf ein Gerüst aufstellen ließ – und sogleich die Mieterhöhung ankündigte. Es ist einer von vielen Fällen in München, in denen Mietshäuser verkauft, eingerüstet und anschließend aufgewertet werden. Und wie so häufig bangen die Mieter, ob sie sich ihr Zuhause dann noch leisten können.*

*(Die Angst geht um, SZ, 07.07.2016)*

Vor dem skizzierten Hintergrund kann vermutet werden, dass vor allem private Immobilienunternehmen oder auch andere kapitalmarkt-orientierte Unternehmen sowohl für viele Transaktionen von Immobilien als auch für bauliche Änderungen bzw. Aufwertungen der Gebäudestruktur verantwortlich und somit ein zentraler Treiber des Verdrängungsgeschehens in der Stadt sind. Andere Wohnungsmarkttakteure wie beispielsweise private Eigentümer:innen, städtische Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften werden in diesen Kontexten deutlich weniger häufig genannt. Immobilieninvestor:innen werden außerdem regelmäßig in Verbindung mit Mieterhöhungen erwähnt (18). In Bezug auf potenziell oder tatsächlich von Verdrängung betroffene Bevölkerungsgruppen und entsprechende Auslöser kann festgestellt werden, dass Geringverdienende, durchschnittlich Verdienende und Senioren am häufigsten im selben Kontext wie bauliche Aufwertungen (13/15/8) und/oder Mieterhöhungen (11/12/10) genannt werden.

*Das Glockenbachviertel steht wie kaum ein Stadtviertel in Deutschland für Gentrifizierung. Zu Deutsch: Mieten schießen hier in die Höhe, alte Gebäude werden luxussaniert, Normalverdiener können sich die Wohnungen nicht mehr leisten.*

<sup>14</sup> Gemeint ist offenbar die Abteilung Bestandssicherung des Amts für Wohnen und Migration des Sozialreferats der Landeshauptstadt München.

*(Vorkaufsrecht gegen Luxus-Wohnbau: Stadt kauft Haus an der Müllerstraße, Münchner Merkur, 28.11.2016)*

*Familien, Alte, Studenten, Alleinerziehende, Handwerker, Erzieher, Polizisten, Krankenschwestern – wird für sie alle bald endgültig kein Platz mehr zu finden sein in der Stadt, während Luxusapartments leer stehen? Immer mehr Münchner sehen sich plötzlich mit Verdrängung durch horrenden Mieterhöhungen und Luxussanierungen konfrontiert.*

*(Protest gegen Wohnwahnsinn in München: 11.000 bei Ausspekuliert: Der Demo-Liveblog zum Nachlesen, Münchner Abendzeitung, 15.09.2018)*

*Besonders hart seien davon gerade ältere Mieter betroffen, wenn sie aufgrund ihres schmalen Geldbeutels Mieterhöhungen nicht mehr bezahlen können und zugleich auf dem freien Wohnungsmarkt keinen bezahlbaren Wohnraum finden. Hinzu komme, dass sie wegen ihres Alters bei manchen Vermietern von vorneherein ausscheiden.*

*(Solidarisch mit Senioren, SZ, 20.06.2016)*

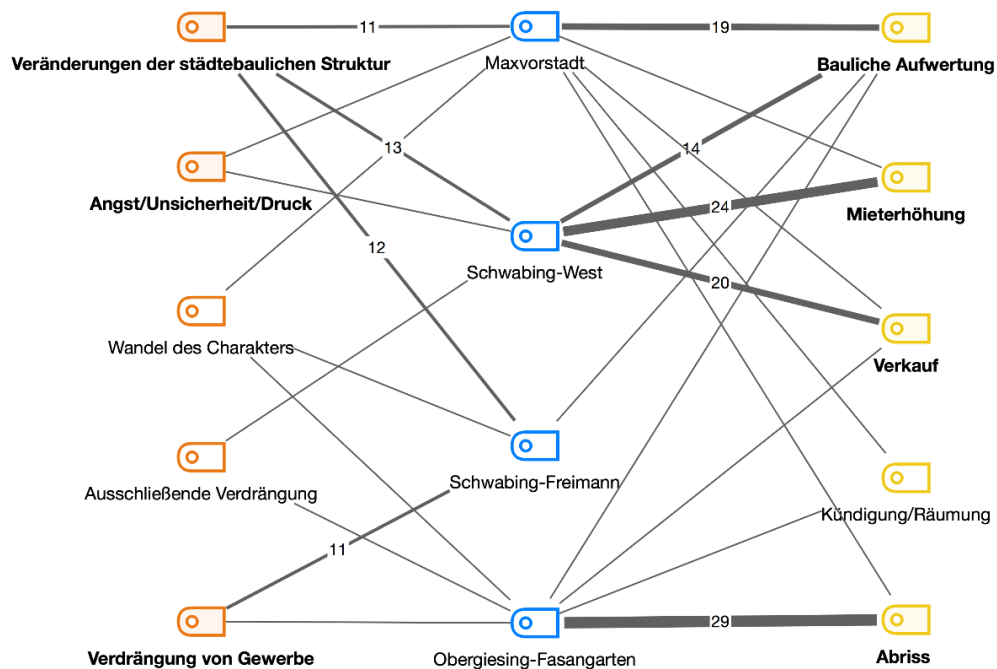
Zusammenfassend lässt sich also feststellen, dass dem in der medialen Berichterstattung zur Wohnungsmarktsituation in München dominierenden Verdrängungstyp eine bauliche Aufwertung im Zusammenhang mit dem Verkauf eines Hauses/einer Wohnung und eine damit einhergehende Erhöhung der Miete zugrunde liegt. Zudem zeigt sich, dass oftmals auch mehr als zwei Verdrängungsauslöser kausal zusammenhängen und zur Verdrängung führen. Als potenziell verdrängende Akteure werden am häufigsten Investor:innen oder private Immobilienunternehmen genannt. Haushalte, die über kein überdurchschnittliches Einkommen verfügen, und solche, die von ihrer Rente leben müssen, scheinen von Verdrängung in besonderem Maße betroffen zu sein.

#### 4.2.3 Räumlicher Kontext von Verdrängung

In den Artikeln des Pressekorpus werden einzelne Verdrängungsphänomene oftmals auch mit bestimmten Stadtgebieten in Verbindung gebracht. Um herauszufinden, wie die räumliche Verteilung potenzieller Verdrängungsauslöser in der Presse dargestellt wird, wurde mit dem *Kode-Relations-Browser* untersucht, wie oft bestimmte Kombinationen von Codes (Verdrängungsauslöser und Gentrifizierungsgebiete) im selben Textsegment vergeben wurden (siehe Abbildung 7). Im Ergebnis zeigt sich, dass zum Beispiel über bauliche Aufwertung insbesondere in den Stadtbezirken Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt (36 Segmente) und Untergiesing-Harlaching (28 Segmente) berichtet wird. Außerdem scheint dieser Verdrängungsauslöser auch in der Maxvorstadt (19 Segmente), in Au-Haidhausen (15 Segmente) und in Schwabing-West (14 Segmente) eine wichtige Rolle zu spielen. Mit letzterem Stadtbezirk deutlicher in Verbindung gebracht werden außerdem Mieterhöhungen (24 Segmente) und Verkäufe (20 Segmente). Heraus sticht zudem eine häufige Nennung von Haus(teil)abrissen in Obergiesing-Fasangarten (29 Segmente). Bezüglich des Stadtbezirks Schwabing-Freimann werden in den Artikeln des Korpus' insbesondere die Verdrängung von Gewerbe (11 Segmente) und eine allgemeine Veränderung der städtebaulichen Struktur (12 Segmente) beschrieben. Letzteres scheint auch in Schwabing-West (13 Segmente) und der Maxvorstadt (11 Segmente) eine Rolle zu spielen.

Die Stadtbezirke Ramersdorf-Perlach und Milbertshofen-Am Hart, in denen zwei der vier Untersuchungsgebiete liegen, werden in keinem der untersuchten Artikel direkt mit direkten und/oder indirekten Verdrängungsauslösern in Verbindung gebracht.

Abbildung 7: Koderelationen zwischen (für die Studie relevanten) Stadtbezirken & Verdrängungsauslösern



Quelle: Eigene Darstellung

Kodiert wurden im Text außerdem Abschnitte, die Aufschluss über den historischen und räumlichen Kontext der Gentrifizierungsgebiete Münchens geben. Zwar ist die Anzahl der hier ausgewählten 90 Textstellen insgesamt relativ gering, dennoch lassen sich in Bezug auf die für diese Studie ausgewählten Untersuchungsgebiete einige wiederkehrende Muster erkennen. So werden sowohl die Maxvorstadt als auch Schwabing-West und Schwabing-Freimann in der Presse als (ehemals) von Kunst und Kultur geprägte Viertel beschrieben, in denen eine erste Gentrifizierungswelle bereits in den 1970er Jahren einsetzte. Schwabing-Freimann wird genauso wie Milbertshofen-Am Hart und Obergiesing-Fasangarten als früheres Arbeiterviertel beschrieben, dessen Charakter sich durch anhaltende Gentrifizierungstendenzen zunehmend verändert.

#### 4.2.4 Wirksamkeit von Erhaltungssatzungen als Schutz vor Gentrifizierung

Dass der Erlass von Erhaltungssatzungen als Instrument gegen Gentrifizierung und Verdrängung in München eine große Rolle spielt, spiegelt sich auch in der Presse wider. Als positiver Effekt der in München erlassenen städtebaulichen Erhaltungssatzungen wird vor allem erwähnt, dass sie den Gentrifizierungsprozess teilweise verlangsamen und so dazu beitragen, einer Verdrängung der Wohnbevölkerung entgegenzuwirken bzw. entsprechende Entwicklungen zu verzögern (5 Artikel).

*Für den BA-Vorsitzenden Andreas Miklosy (Rosa Liste) ist das Schlachthofviertel ein Beleg dafür, dass Erhaltungssatzungen eine positive Wirkung entfalten können. „Im Großen und Ganzen hat*



*es hier funktioniert und sich der Prozess der Gentrifizierung verlangsamt“, sagt er. Exorbitante Mieterhöhungen wie in anderen zentrumsnahen Bezirken seien eher die Ausnahme. „Wir vom BA kämpfen wie die Berserker für die Verlängerung der Erhaltungssatzung“, erklärt Miklosy.*

*(Luxus-Gefahr: Die Schlacht ums Schlachthofviertel, Münchner Merkur, 14.01.2018)*

In einigen Artikeln wird nachgezeichnet, dass die Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts dazu geführt hat, Mieter:innen vor drohender Verdrängung zu schützen (7 Artikel). Dem gegenüber stehen allerdings zahlreiche Schilderungen von Verdrängungsfällen (32 Artikel), welche die Wirksamkeit des Instruments in Frage stellen. Stellenweise wird konstatiert, dass Erhaltungssatzungen allein nicht ausreichen, um Gentrifizierung und Verdrängung alteingesessener Bevölkerung effektiv zu verhindern. Luxussanierungen fänden trotz Erlass entsprechender Satzungen statt und Veränderungen im Viertel seien hierdurch nicht zu verhindern – u.a. deshalb, weil Gewerbetreibende von der Erhaltungssatzung überhaupt nicht erfasst seien.

*Denn ein Zuviel an luxuriösen Wohnungen innerhalb einer Gegend kann einen Bereich so stark aufwerten, dass die Kriterien für den Erlass der Satzung nicht mehr greifen und die alteingesessenen und langjährigen Mieter damit ihren Schutz vor Vertreibung und hohen Mieten verlieren.*

*(Keine Handhabe gegen große Dachwohnungen, SZ, 28.05.2018)*

*Das Instrumentarium der Erhaltungssatzung gehört nach Ansicht des Westschwabinger Bezirksausschusses 30 Jahre nach Inkrafttreten „überarbeitet“. In ihrem Viertel [...] können die Lokalpolitiker zunehmend Versuche beobachten, den Schutzmechanismus auszuhebeln. Dies geschieht nach Ansicht des Bezirksausschusses beispielsweise durch den Bau von Luxuswohnungen in Dachgeschossen.*

*(Schutz wird ausgehebelt, SZ, 11.11.2017)*

*Gewöhnlich unterzeichnen Käufer die [Abwendungs]Erklärung, was die Grausamkeiten für Mieter in der Regel nur verzögert.*

*(Die Stadt als Retter bleibt die Ausnahme, Münchner Merkur, 29.11.2018)*

Allgemein wird in der Presse kritisiert, dass Erhaltungssatzungen nur einen unzureichenden Schutz vor Verdrängung bieten. In einigen Artikeln wird daher die Notwendigkeit einer grundsätzlichen Überarbeitung ihrer Rechtsgrundlagen bzw. ihrer Wirkungsweise hervorgehoben. In diesem Zusammenhang werden zum Beispiel die geltenden Kriterien<sup>15</sup> für die Ausweisung von Erhaltungssatzungsgebieten hinterfragt, die verhindern würden, dass Gebiete, in denen bereits eine beträchtliche Veränderung stattgefunden hat, noch eine Chance auf den Erlass einer Erhaltungssatzung haben, obwohl auch dort Mieter:innen unter starkem Verdrängungsdruck stehen könnten. Des Weiteren wird

<sup>15</sup> Das Indikatorenset für die Ausweisung von Erhaltungssatzungsgebieten wurde 2019 überarbeitet, so dass die Kritik in Artikeln vor der Überarbeitung bereits überholt sein kann. Beispielsweise wurde ein Indikator zur Berücksichtigung von Nachverdichtungen eingeführt.

angemerkt, dass eine Erhaltungssatzung auf bestimmte in hohem Maße verdrängungsrelevante Umstände keinerlei Einfluss nehmen kann (z.B. Erbschaft, Neuvermietung, Neubau) und dass auch Abwendungserklärungen, die beim Erwerb von Immobilien im Satzungsgebiet verlangt werden, Aufwertungsprozesse zwar zeitlich nach hinten schieben, jedoch keinen langfristigen Schutz vor Verdrängung böten.

### 4.3 Interviews mit Betroffenen

Das Wichtigste in Kürze:

- Verdrängung ist ein sich zeitlich erstreckender, komplexer Prozess, in dem die Betroffenen (unterschiedlichen) Verdrängungsauslösern ausgesetzt sind, auf die sie unterschiedlich reagieren und in dem sie unterschiedliche individuelle Folgen einer Verdrängung erleben
- Wer wird in München verdrängt?
  - Personen mit unterschiedlichen soziodemographischen Merkmalen (z.B. Einkommenshöhe, Bildungsgrad, Alter, Haushaltszusammensetzung)
  - Haushalte mit sehr heterogenen Miethöhen (Warmmieten zwischen 3,62 €/m<sup>2</sup> und 25 €/m<sup>2</sup>)
- Wie werden Mieter:innen verdrängt?
  - Direkte Verdrängungsauslöser: Verkauf des Hauses/der Wohnung, Modernisierung/energetische Sanierung, Dachausbau, Erbschaft(-steuer), Finanzamt („Liebhaberei“-Vorwurf), Mieterhöhungen, Abstandszahlungen, Eigenbedarfskündigungen, Entmietung, Bauschäden, ausbleibende Reparaturen
  - Indirekte Verdrängungsauslöser: bauliche, funktionale und soziale Veränderungen des Wohnumfelds, die zum Unwohlsein führen und/oder Angst vor einer Verdrängung auslösen
  - Soziodemographische Merkmale (z.B. Einkommen, Alter, Haushaltszusammensetzung, Bildung) und andere Merkmale (z.B. politische Einstellung, Mitgliedschaften im Mietverein) haben Einfluss auf Verdrängungsprozesse, insbesondere auf die Reaktionen von und Folgen für Personen, die von Verdrängungsdruck betroffen sind
- Wo werden Mieter:innen verdrängt?
  - In den besonders nachgefragten Lagen scheint Verdrängung eine besonders große Rolle zu spielen, aber es lassen sich keine eindeutigen räumlichen Muster feststellen
  - Zwischen Gebieten mit und ohne Erhaltungssatzungen sind keine Unterschiede hinsichtlich Intensität oder Mustern von Verdrängung nachweisbar
- Wie reagieren von Verdrängung bedrohte Mieter:innen?
  - Widerstand: individuell (z.B. juristisch über Mieterverein/Anwalt); gemeinschaftlich in Hausgemeinschaften (z.B. Kontakt zu Politik/Verwaltung, Öffentlichkeitsarbeit)
  - Passivität: „Aushalten“ der Situation; Einschränkung der Ausgaben für andere Bereiche
  - Abwanderung: (schwierige) Wohnungssuche, Fortzug (falls eine leistbare Wohnung gefunden wird)
- Wie werden kommunale Unterstützungsangebote wahrgenommen?
  - Teilweise vermissen Mieter:innen eine Unterstützung von Seiten der Stadt gegen drohende Verdrängung
  - Die (Unterstützungs-) Angebote der Stadt sind teilweise wenig bekannt
- Welche individuellen Folgen hat die Verdrängung?
  - Negative Emotionen: (diffuse) Angst, sich alleingelassen fühlen, Verzweiflung, Demütigung, Frust, Stress, Wut, Hilflosigkeit
  - (Angst vor) Verlust von Netzwerken/sozialen Kontakten
  - Finanzielle Sorgen; gesunkener Lebensstandard

In den folgenden Abschnitten werden die Erkenntnisse aus den 51 Interviews, die mit von Verdrängung bedrohten und bereits verdrängten Personen geführt wurden, dargestellt. Verdrängung stellt sich dabei als zeitlich sich erstreckender und multikausaler Prozess dar, in dem die betroffenen Personen häufig mehreren Verdrängungsauslösern ausgesetzt sind, auf die sie unterschiedlich reagieren und die unterschiedliche Folgen für sie haben. In der Analyse haben sich eine Vielzahl an Aspekten herauskristallisiert, die typisch für Verdrängungsprozesse sind (siehe Anhang 8). Im Folgenden erfolgt zunächst eine Vorstellung der Befragten hinsichtlich soziodemographischer Merkmale und Informationen zu den jeweiligen Wohnsituationen (Kapitel 4.3.1). Daraufhin werden die potenziellen Verdrängungsauslöser differenziert nach indirekten und direkten Einflussfaktoren erläutert, mit denen die Befragten konfrontiert waren oder sind (Kapitel 4.3.2). Es folgt die Darstellung der Strategien, mit denen Haushalte den empfundenen Verdrängungsdruck zu mindern versuchen (Kapitel 4.3.3), und der Wahrnehmung kommunaler Politik und Unterstützungsangebote (Kapitel 4.3.4). Anschließend werden die Folgen von Verdrängung beziehungsweise Verdrängungsdruck diskutiert (Kapitel 4.3.5), woraufhin ein Exkurs zu Fallvignetten in Form von typischen, individuellen Verdrängungsverläufen das Kapitel beschließt (Kapitel 4.3.6).

#### 4.3.1 Die Interviewten

Verdrängungsprozesse können sich in Abhängigkeit von den individuellen Ressourcen der betroffenen Mieter:innen sehr unterschiedlich darstellen. Sozio-ökonomische und demographische Merkmale, unterschiedliche Biographien und Haushaltszusammensetzungen werden zu potenziellen Einflussfaktoren. Wie sich diese individuellen Unterschiede auswirken können, wird vor allem in den Kapiteln 4.3.2 (Verdrängungsauslöser) und 4.3.5 (Folgen von Verdrängung und Verdrängungsdruck) thematisiert und außerdem in Form von Fallvignetten in Kapitel 4.3.6 exemplarisch dargelegt. Hier soll anhand von standardisiert abgefragten Merkmalen zunächst eine kurze Vorstellung der im Rahmen der vorliegenden Studie befragten Personen erfolgen. Einerseits wurden Informationen zur interviewten Person und zum Haushalt, in dem sie lebt, und andererseits Eckdaten der Wohnung abgefragt. Auch wenn in den folgenden Kapiteln keine repräsentativen Ergebnisse präsentiert werden, sind diese Merkmale relevant, um die anhand der Interviews gewonnenen Erkenntnisse einzuordnen.

Um den sozio-ökonomischen Status eines Haushalts abzubilden, wurden das Netto-Haushaltseinkommen und der Bildungsgrad der interviewten Person erfragt. Auffällig ist, dass der Großteil der Befragten über einen Hochschulabschluss verfügt. 36 der 51 Interviewpartner:innen geben an, ein Hochschulstudium abgeschlossen zu haben. Weitere neun haben eine Berufsausbildung abgeschlossen und lediglich drei verfügen über keine weitere Ausbildung nach dem Schulabschluss.<sup>16</sup> Damit sind Akademiker:innen in dieser Studie besonders stark vertreten. Die Haushaltseinkommen der Befragtengruppe streuen etwas stärker. Acht Befragte verfügen über ein Haushaltseinkommen von maximal 1500 €; zehn verdienen zwischen 1500 € und 2500 €; weitere acht beziehen Einkommen zwischen 2500 € und 3500 €, und zehn geben ein Haushaltseinkommen von über 3500 € an.<sup>17</sup> Neun der

---

<sup>16</sup> Vier Interviewte machten keine Angaben zu ihrem Ausbildungsstand.

<sup>17</sup> 15 Befragte machten keine Angaben zu ihrem Haushaltseinkommen.

zehn Haushalte, die über 3500 € Monatseinkommen beziehen, leben mindestens zu zweit in ihrer Wohnung. Die höchsten Haushaltseinkommen ergeben sich demnach in Doppelverdiener-Haushalten. Die meisten Interviewpartner:innen leben allerdings allein in ihrer Wohnung. Es wurden 25 Single-Haushalte, zwölf Partner-Haushalte, sechs Wohngemeinschaften und fünf Familien mit Kindern interviewt (wobei zu letzteren eine Alleinerziehende gezählt wird).<sup>18</sup> Die Altersstruktur der Befragten ist ebenfalls divers, jedoch mit leichtem Übergewicht mittlerer und älterer Jahrgänge. 17 Interviewpartner:innen sind 65 Jahre oder älter; weitere 19 sind zwischen 45 und 65 Jahre alt; elf Personen sind zwischen 30 und 45 Jahre alt und zwei sind jünger als 30.<sup>19</sup>

Auf Grundlage der abgefragten Warmmiete, der Wohnungsgröße<sup>20</sup> und des Haushaltseinkommens konnten darüber hinaus zwei wichtige Kennzahlen errechnet werden: Die Mietkosten pro Quadratmeter (warm<sup>21</sup>) und die Mietbelastungsquote (Anteil der Warmmiete am Haushaltsnettoeinkommen). Die Angaben hierzu ermöglichen freilich nicht immer einen präzisen Vergleich. Manche Interviewpartner:innen gaben ihre Mietkosten inklusive Heizkosten an, andere exkludierten die Heizkosten, da sie diese teilweise nicht an die Vermieter:innen sondern externe Versorgungseinrichtungen (Gasanbieter, Stadtbetriebe) zahlen. Als Warmmiete wird hier daher der Betrag verstanden, der an die Vermieter:innen bezahlt wird. Zudem waren einige Angaben ungenau; insbesondere in Wohngemeinschaften waren Einkommensverhältnisse, Mietpreise und anteilige Kosten der einzelnen Bewohner:innen nicht immer eindeutig zu identifizieren. Ein zusammenfassender Überblick kann dennoch gegeben werden. So bewegen sich die Warmmieten pro Quadratmeter in einem breiten Spektrum zwischen 3,62 € und 25 €. Diese Extremwerte stellen jedoch Ausnahmen dar. Insgesamt drei Haushalte zahlen weniger als zehn Euro warm pro Quadratmeter. Die meisten interviewten Personen zahlen eine Warmmiete von mehr als zehn Euro und weniger als 15 €. Zwölf Haushalte zahlen zwischen 15 € und 20 € und drei Haushalte zahlen über 20 € Warmmiete pro Quadratmeter.

Die errechnete Mietkostenbelastung lässt erste Rückschlüsse auf die finanzielle Belastung der Haushalte zu. Eine Wohnung gilt in der Regel dann als für einen Haushalt leistbar, wenn der Anteil der Warmmiete am Netto-Haushaltseinkommen 30 % nicht übersteigt (siehe z.B. Holm et al. 2018: 14). Nur elf der 30 befragten Haushalte, für die die entsprechenden Informationen ermittelt werden konnten, müssen maximal 30 % ihres Einkommens für die Miete aufbringen. 19 Haushalte überschreiten diesen kritischen Wert. Davon zahlen 14 über 40 % ihres Einkommens an ihre Vermieter:innen und sieben sogar über die Hälfte.<sup>22</sup> Dass von diesen sieben Haushalten keiner mehr als 2000 € monatlich verdient, zeigt, dass hohe Wohnkosten vor allem für Geringverdiener:innen problematisch sein dürften. Andererseits deutet die Tatsache, dass in der Studie fast alle Einkommensgruppen repräsentiert sind (bzw. dass es in allen Einkommensgruppen Personen gibt, die sich von Verdrängung

---

<sup>18</sup> In drei Interviews wurden keine (präzisen) Angaben zur Haushaltszusammensetzung gemacht.

<sup>19</sup> In zwei Interviews wurden keine Angaben zum Alter gemacht.

<sup>20</sup> Die Angaben der Personen, die aus ihrer Wohnung verdrängt wurden, beziehen sich auf die ehemals bewohnte Wohnung.

<sup>21</sup> Der Blick auf die Warmmiete erlaubt eine realistischere Einschätzung der Kostenbelastung von Mieter:innen als die Kaltmiete.

<sup>22</sup> Für 21 Haushalte konnte die Mietbelastungsquote nicht errechnet werden, da entweder Angaben zum Einkommen oder zu den Mietkosten fehlen.

bedroht fühlen oder die verdrängt wurden) an, dass Verdrängungsprozesse auch finanziell besser situierte Haushalte betreffen können.

### 4.3.2 (Potenzielle) Verdrängungsauslöser

Um Verdrängung zu verstehen, muss zuerst auf den Beginn des Verdrängungsprozesses geblickt werden. Die vorliegende Untersuchung hat eine Vielzahl von Verdrängungsauslösern identifiziert, die sich überlagern, gegenseitig bedingen, aufeinander folgen und die sich in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlichem Ausmaß – auch in Abhängigkeit der individuellen Umstände – auswirken können. Auch die Literatur zur Verdrängungsforschung zeigt eine Vielfalt möglicher Einflussfaktoren der Verdrängung auf (siehe Kapitel 2). Dabei wird grundsätzlich zwischen direkten und indirekten Verdrängungsauslösern unterschieden. Nicht jeder der nachfolgend aufgeführten Umstände führt unweigerlich zu einer Verdrängung aus der Wohnung. Doch können die beschriebenen Entwicklungen jede für sich und besonders in der Summe zur Entstehung von Verdrängungsdruck beitragen.

#### *Indirekte Verdrängungsauslöser: Veränderungen der Wohnumgebung*

Die Interviewten nehmen eine Vielzahl von Veränderungen in ihren Quartieren wahr. Insbesondere bauliche Aufwertungsprozesse, aber auch funktionale und soziale Veränderungen werden beschrieben. Viele dieser Entwicklungen lassen sich als Teil einer Gentrifizierungsdynamik interpretieren. Auffällig ist, dass die Interviewpartner:innen oftmals selbst eine Gentrifizierung diagnostizieren und wörtlich von Gentrifizierungsprozessen sprechen. Der so bezeichneten Veränderung ihrer Wohnviertel stehen sie überwiegend kritisch gegenüber.

#### *Bauliche Veränderungen*

Viele der Interviewten beschreiben Baumaßnahmen in ihrer unmittelbaren Wohnumgebung. Die baulichen Veränderungen bringen in der Regel eine Aufwertung der Bausubstanz mit sich und werden meist als Teil eines generellen Aufwertungsprozesses des Wohnviertels interpretiert. Einen besonderen Stellenwert scheinen in der Wahrnehmung vieler Interviewter Dachaufstockungen zu haben, die vielfach beschrieben (z.B. AS3<sup>23</sup>, SW13, SW14, SW18) und teils explizit als ‚Marker‘ eines Aufwertungsprozesses gekennzeichnet werden. Den Anstieg der Mietpreise in ihrer Wohnumgebung sehen die meisten Interviewten als unmittelbare Konsequenz einer baulichen Aufwertung. Bautätigkeiten in der Nachbarschaft werden immer wieder im Zusammenhang mit Begriffen wie „teuer“, „hochpreisig“ oder insbesondere „Luxus“ genannt (z.B. AS9, GO1, SW4, SW17). So beobachtete ein Interviewpartner (GO1), wie im gegenüberliegenden Haus zuerst „Luxussanierungen“ durchgeführt wurden und die Mieten dann um 150 % stiegen. Insgesamt wird deutlich, dass die bauliche Aufwertung des Wohnungsbestandes äußerst selten begrüßt oder gar als notwendig betrachtet wird. Vielmehr

---

<sup>23</sup> Die Interviews wurden anonymisiert und nummeriert. Die Buchstabenkombinationen der Kürzel stehen für die Untersuchungsgebiete: AS = Altschwabing, SW = Schwabing, GO = Obergiesing, MH = Milbertshofen, NP = Neuperlach/Ramersdorf, SON = Sonstige. Die ursprünglichen fünf Untersuchungsgebiete wurde nach der Durchführung und Anonymisierung der ersten Interviews verändert zu vier Untersuchungsgebieten, wobei Altschwabing und Schwabing zu einem Untersuchungsgebiet zusammengeführt wurden. Die Kürzel der Interviews wurden beibehalten.

wird in ihr eine Strategie der Ertragssteigerung erkannt, die sich in der Regel zu Lasten der Bestandsbewohnerschaft auswirkt.

*„Also zum Beispiel das Nebenhaus, da haben sie einen Aufzug reingebaut, haben das luxussaniert und Ähnliches. Das passiert hier so die ganzen verschiedenen Straßen entlang. Dass auch hier auch versucht wird, das ganze hochwertiger zu machen. Und meine Vermieterin will jetzt das Vordergebäude, die Wohnung oben ausbauen im Dachgeschoss. Weil sie den Dachboden mitnutzen möchte und arbeitet dann von 130 qm Wohnung auf 350 qm Wohnung, die sie erweitern will. Wo ich mir denke so: Hallo München! 350 qm! A – wer kann das bezahlen? Und b – wer braucht das?“*

(GO1)

Neben der Aufwertung des Bestandes beobachten viele der Interviewten umfangreiche Neubauaktivitäten – oft auch in Form von Nachverdichtungsmaßnahmen. Diese werden in ähnlicher Art und Weise bewertet wie Modernisierungen und Luxussanierungen. Neubauprojekte werden als besonders hochpreisig identifiziert und stellen für die Interviewten daher tendenziell keinen Mehrwert im Sinne der Schaffung neuen Wohnraums dar. Die Angebotsmieten neu gebauter Wohnungen befinden sich in der Regel über dem, was die Interviewpartner:innen als erschwinglich empfinden (z.B. AS9, MH1, SW4, SW7). Im Gegenteil: Viele sehen in der Entwicklung hochpreisiger Neubauten einmal mehr einen Nachweis für das profitorientierte Vorgehen der Immobilienwirtschaft.

*„Da wird überall neu gebaut. [...] Jetzt ist es zu vermieten und da wird keine Wohnung unter 2000 € angeboten. Wer kann sich das leisten? Das sind Wahnsinnspreise.“*

(AS9)

Interviewte beobachten einerseits markante Einzelfälle (wie Dachgeschosswohnungen oder bestimmte Neubauten), die für sie repräsentativ für die bauliche Veränderung ihres Viertels stehen. Andererseits heben sie auch hervor, wie zahlreich Neubaumaßnahmen, Modernisierungen und Sanierungen auftreten. Einige Befragte berichten davon, wie ganze Straßenzüge in vielfältiger Manier von Bauaktivitäten geprägt sind (z.B. GO1, GO5, SW14). Die Verwendung von Ausdrücken wie „Sanierungswelle“ (GO5: 11) oder „alles schick geworden“ (SW15: 14) macht deutlich, dass die bauliche Veränderung als ein Entwicklungsprozess gesehen wird, der weite Teile der Nachbarschaft betrifft. So wird in den Interviews insgesamt das Bild einer omnipräsenten baulichen Umstrukturierung der Untersuchungsgebiete gezeichnet. Über die Neubau- und Aufwertungsmaßnahmen hinaus nehmen die Befragten auch Leerstände wahr. Diese werden in einigen Interviews als Ausdruck einer spekulativen Verwertungsstrategie der betreffenden Eigentümer:innen interpretiert (z.B. GO3, SW12, SW19). Damit komplettiert sich ein in den Interviews zutage tretender Gesamteindruck der baulichen Veränderung ganzer Stadtteile zum Zweck der immobilienwirtschaftlichen Inwertsetzung.

*„Also man merkt eine totale Veränderung hier in dem Viertel. Man hat halt gesehen, wie Häuser leer... also wie Häuser verfallen, dann Jahre leer stehen und dann kommen halt die Investoren, kaufen's und bauen diese Luxusgeschichten.“*

(SW14)

### *Funktionale Veränderungen*

Neben baulichen Aufwertungsprozessen beschreiben die Interviewten vielfältige Veränderungen der funktionalen Struktur ihrer Quartiere. Auch diese werden oftmals im Kontext eines übergeordneten Aufwertungsprozesses, also als Teil einer Gentrifizierungsdynamik, wahrgenommen. Auffällig ist jedoch, dass individuell unterschiedliche Wahrnehmungen hier stärker zum Tragen kommen. Während im Fall der baulichen Veränderungen interviewübergreifend meistens von den gleichen Entwicklungen berichtet wird, scheint die Beobachtung eines Wandels von Gewerbe, Gastronomie, Kultur- und Freizeitangeboten subjekt- und auch ortsabhängig deutlich zu variieren. Je nach Konsumangewohnheiten und persönlichen Interessen rücken unterschiedliche Aspekte in den Fokus. Zum Beispiel beklagt ein Interviewter aus Giesing das Verschwinden der traditionellen Münchner Kneipen (GO1). Dagegen berichtet seine Nachbarin, die im selben Häuserblock lebt, dass die traditionellen Kneipen zwar erhalten geblieben seien, ein ihr bekanntes Lokal allerdings aufgrund steigender Miete aber habe schließen müssen (GO2). Einige berichten davon, dass besonders die Gastronomie von hoher Fluktuation betroffen ist und alteingesessene Inhaber:innen aufgrund steigender Gewerbemieten weichen müssen (z.B. AS1, NP1, SW4). Andere beobachten indes die Beständigkeit der gastronomischen Angebote in einem sich sonst stark verändernden Viertel (z.B. SW5). Wieder andere berichten, dass einzelne Gaststätten ihr Weiterbestehen offenbar nur durch deutlich höhere Preise für Speisen und Getränke sichern konnten (AS9) oder verweisen auf generell starke Preisanstiege im örtlichen Gastronomiebereich (z.B. SW1, SW6, SW20). Auch in anderen Bereichen des Gewerbes werden Veränderungen beobachtet. So beschreiben Interviewte das Verschwinden traditioneller Handwerksbetriebe (GO14, SW9, SW15) und kleiner alteingesessener Ladengeschäfte (z.B. AS9, GO10, SW8, SW14). Häufig wird auch der Wegfall von Kultur- und Freizeitangeboten beklagt. Ein Interviewter benennt in diesem Zusammenhang die Bebauung des Kunstpark-Ost in Giesing und den damit einhergehenden Verlust lokaler (Sub-)Kultur (GO1). Mehrere Interviewpartner:innen sprechen zudem von einer Abnahme des kulturellen Angebots und verweisen auf ehemalige Theater, Kabarett- und Kunsteinrichtungen, die inzwischen verschwunden seien (GO10, SW8, SW15).

*„Dieses ganze Flair wird natürlich dadurch auch zerstört. Die Kultur ist nicht mehr so da, ja, also es wird mehr aufs schnelle Geld gezählt. Und ich sag immer nur, wenn die Kultur stirbt, wenn die Kunst stirbt, dann stirbt auch die Demokratie, ja, aber das haben die alle noch nicht kapiert.“*

(GO10)

*„Die ganzen kleinen Läden fällt einer nach dem andern weg. Wir haben jetzt in einem Umkreis von 150 Metern fünf Burger-Läden. Sagt eigentlich alles. Unsere Gaststätten haben wir im näheren Umkreis noch vier. Aber die gehen mit den Preisen teilweise rauf – Wahnsinn.“*



(AS9)

Den Ausführungen der Interviewten zufolge werden die ehemaligen Angebote meist von neuen (rentableren) Nutzungen ersetzt. Eine häufig beschriebene Entwicklung scheint die vermehrte Büronutzung zu sein, auf deren Kosten alte Strukturen weichen müssen (z.B. GO1, GO14, SW13). An die Stelle kleiner, individueller Läden treten laut Interviewpartner:innen zum Beispiel größere Einzelhandelsketten (GO10), teurere Kleidungsgeschäfte (SW11, SW15), höherpreisige Lokale (SW20) oder homogenisierte Strukturen wie Burger-Läden (AS9), Shisha-Bars (AS4) und Coffee-Shops (SW6). Einige berichten auch von Neueröffnungen von Kneipen und Cafés, die andere Geschäfte teilweise ersetzen würden (AS2, GO3, GO13). Dies steht im Gegensatz zu der bereits beschriebenen Beobachtung des Verschwindens von Kneipen (z.B. GO1, SW1, SW20) und verdeutlicht, dass sich die individuellen Wahrnehmungen stark unterscheiden können. Dennoch eint die Befragten ihre Diagnose einer hohen Fluktuation in allen Bereichen gewerblicher Struktur. Während die meisten diesen Wandel missbilligen, werden auch vereinzelt positive Stimmen laut. So spricht eine Interviewte von einer deutlichen Verbesserung der Einzelhandelsangebote durch einen neuen Drogerie- und Supermarkt in ihrer Umgebung (SW17). Eine andere erwähnt die Umstrukturierung eines ehemaligen Autoverkaufsgeländes, wo nun durch Flohmärkte und Workshops ein sozialer Treffpunkt geschaffen worden sei (GO9). Um die Subjektivität der Aussagen zu unterstreichen, bleibt zu erwähnen, dass einige (wenige) Interviewpartner:innen auch gar keine oder nur geringfügige Veränderungen der funktionalen Struktur bemerken (z.B. AS10, GO14, SW7). Der Eindruck eines Wandels innerhalb der Nachbarschaft, der vom Austausch ehemaliger Angebote und insbesondere von steigenden Preisen geprägt ist, bleibt über die Gesamtheit der Interviews jedoch dominant.

#### *Soziale Veränderungen*

Viele Aussagen der Interviewten deuten darauf hin, dass bauliche und funktionale Veränderungen mit einem sozialen Wandel verknüpft sind. Viele Personen berichten, dass vermehrt Besserverdienende in ihren Stadtteil ziehen. Dies stehe in direktem Zusammenhang zu den vielfach erwähnten steigenden Wohn- und Konsumpreisen. Die drei Aufwertungsdimensionen verlaufen demnach parallel und die Berichte der Interviewten suggerieren, dass die soziale ebenso wie die bauliche und die funktionale Aufwertung die Struktur der bewohnten Viertel verändern kann. Der Wandel des sozialen Gefüges der Nachbarschaft wird als Bestandteil beziehungsweise Konsequenz des Gentrifizierungsprozesses beschrieben (z.B. SW4, SW8, SW13). Den Schluss, dass in bestimmten Vierteln vermehrt Besserverdienende zuziehen, ziehen die Interviewten aus unterschiedlichen Beobachtungen. Neben den bereits beschriebenen baulichen und funktionalen Aufwertungsprozessen wird beispielsweise auch die Zunahme teurer PKWs im Straßenbild als deutlicher Indikator für den Zuzug Wohlhabender gedeutet (z.B. AS1, SW4, SW11, SW17). Einige erwähnen außerdem, dass besonders viele junge Familien hinzuziehen würden (z.B. GO3, NP2, SW11). Dabei wird die Vermutung geäußert, dass diese überwiegend über hohe Einkommen verfügen (SW1, SW11, SW15). Eine Diskrepanz in den Lebensstilen sowie Konsum- und Nutzungsansprüchen zwischen Alteingesessenen und der neuen Bewohnerschaft wird teilweise problematisiert. So werden zum Beispiel mangelnde Anknüpfungs- und

Identifikationspunkte zwischen den Gruppen beklagt (MH1, NP2, SW15). Manche Ausführungen deuten auf eine klare Abgrenzung zwischen Bestandsbewohnern auf der einen und den Zuziehenden auf der anderen Seite hin (MH1, SW6, SW17), wobei die Verwendung von Begriffen wie „Yuppies“ oder „Hipster“ (GO3, GO10, SW15) eine gewisse Geringschätzung verdeutlicht. Das Bewusstsein über ein Konkurrenzverhältnis um städtische Ressourcen wie zum Beispiel das Gewerbeangebot und nicht zuletzt den Wohnraum der Stadtviertel wird zum Teil klar ausformuliert (MH2, NP2, SW6). Denn parallel zu den beobachteten Zuzügen nehme der Anteil der weniger gut situierten Bevölkerungsschichten ab. Mehrfach wird davon berichtet, dass ärmere oder auch als „normal“ bezeichnete Menschen durch Reiche (z.B. AS8, SW1, SW6, SW13) und dass Alte durch Junge (z.B. GO10, SW11, SW14) ersetzt würden. Manche sprechen davon, dass neue Bewohner:innen volatiler seien und das Entstehen fester sozialer Strukturen dadurch erschwert würde (GO1, GO8, SW7). Andere empfinden einen Verlust der sozialen und ethnischen Diversität in ihren Wohngebieten (AS8, SW4, SW12). Insgesamt vollzieht sich den meisten Interviewpartner:innen zufolge ein Austausch der Bewohnerschaft, der durch Verdrängungsprozesse geprägt sei (z.B. AS9, SW4, SW13, SW15).

*"Also es ist halt eine komplette Veränderung des Viertels. Die älteren Leute verschwinden. Man sieht's halt auch an den SUV und den großen Autos, die hier parken, ja, dass halt eine neue Klientel hier einzieht."*

(SW14)

*„Und dass hier einfach so ein Klientel, diese Leute mit viel Geld, die sich alles leisten können, die kapern so ein bisschen diese Stadt. Und alle anderen müssen gucken, wo sie bleiben.“*

(SW6)

#### *Veränderungen im Quartier und Verdrängungsdruck*

Insgesamt verdeutlichen die vorangegangenen Ausführungen, dass die Untersuchungsgebiete sowohl von baulichen und funktionalen als auch von sozialen Veränderungen geprägt sind. Dabei bedingen sich die Entwicklungen gegenseitig, überschneiden sich und nehmen Einfluss auf die Strukturen der Quartiere. Darüber hinaus können sie – anknüpfend an Thesen der indirekten Verdrängung (siehe Kapitel 2.2) – als Auslöser von Verdrängungsprozessen gedeutet werden. So wird deutlich, dass viele der Interviewten sich durch die bauliche Aufwertung ihres Quartiers und die damit einhergehenden Mietpreissteigerungen in ihrer Umgebung bedroht fühlen. Dabei ist nicht zwangsläufig ausschlaggebend, ob das eigene Wohnhaus unmittelbar von diesen Entwicklungen betroffen ist oder nicht. Die Sorge in Zukunft ebenfalls von baulichen Aufwertungsmaßnahmen betroffen zu sein, wird teilweise allein durch die Entwicklungen in der Wohnumgebung geschürt.

*„Das geht hier laufend. Es sind in, allein in der Straße, in den, auf 200 Metern sind zwei, drei eingerüstete Häuser. Also wir sind da sozusagen in Warteschlange.“*

(AS8)

*„[D]as ist da dieses Gebäude, was ich da aus dem Fenster sehe – da wurde ein, außen ein Fahrstuhl angebaut. Und da wurden natürlich Sachen modernisiert. Sodass ich schau raus aus dem Fenster und sehe: Die waren schon dran. Wann bin ich dran?“*

(SW7)

Viele der Befragten erleben allerdings bereits Modernisierungsmaßnahmen in ihrem eigenen Wohnhaus. Einige berichten zeitgleich von Verdrängungsprozessen in ihrer Wohnumgebung, die sie als Folge solcher Baumaßnahmen interpretieren (z.B. AS9, SW4, SW13). Dadurch verstärkt sich bei einigen Befragten der Eindruck, selbst einer übergeordneten Aufwertungsdyamik zum Opfer zu fallen und somit auch die Angst vor den mutmaßlichen Konsequenzen wie höhere Mieten oder einer drohenden Verdrängung (z.B. SW4, SW6, SW20).

Ähnliche Effekte zeigen sich auch durch die funktionalen und sozialen Veränderungen im Quartier. Die meisten Gesprächspartner:innen artikulieren ihr Bewusstsein darüber, dass sie in Wohngebieten leben, die einer umfassenden Aufwertung unterliegen. Bereits umgezogene Haushalte erinnern sich (neben den direkten Auslösern für ihre Verdrängung) in den meisten Fällen deutlich an die mehrdimensionalen Aufwertungsprozesse ihrer ehemaligen Wohnumgebung (z.B. GO3, GO12, SW1, SW2). Verbleibende, von Verdrängung bedrohte Haushalte artikulieren ihre Sorgen und Ängste, die mit dem Wandel einhergehen. So erzählen einige, dass sie sich einer schwindenden sozialen Gruppe angehörig fühlen, der sie im Hinblick auf die soziale Aufwertung des Quartiers langfristig geringe Verbleibchancen einräumen (z.B. AS9, GO10, SW6). Die zusätzliche Umstrukturierung der gewohnten funktionalen Struktur kann das Gefühl der Unerwünschtheit verstärken. Welche konkreten Auswirkungen die funktionalen und sozialen Veränderungen der Wohnumgebung auf verbleibende Haushalte haben können, wird ausführlicher in Kapitel 4.3.5 beschrieben. An dieser Stelle soll jedoch festgehalten werden, dass ein Wandel der direkten Wohnumgebung, der über die Entwicklungen im eigenen Wohnhaus hinaus geht, die Sorge vor einer zukünftigen Verdrängung verschärfen kann. In welchem Ausmaß die Veränderungen der Wohnumgebung zur Entstehung von Verdrängungsdruck beitragen hängt dabei stark von der subjektiven Wahrnehmung der Bewohner:innen ab. Deutlich wird in den Erzählungen der Interviewpartner:innen dennoch, dass während eines Verdrängungsprozesses verschiedene Faktoren zeitgleich wirken können und dabei auch indirekte Verdrängungsauslöser als wesentliche Einflussfaktoren zu berücksichtigen sind.

#### ***Direkte Verdrängungsauslöser: Vermieterseitige Maßnahmen***

Als direkte Verdrängungsauslöser werden solche Veränderungen verstanden, die sich unmittelbar auf das Mietverhältnis der Betroffenen auswirken. Die Untersuchung hat gezeigt, dass eine Vielzahl vermierterseitiger Maßnahmen Verdrängungsdruck verursachen können. Auch hier gilt, dass die aufgeführten Beispiele nicht unweigerlich in einem Umzug münden. Im Verlauf eines Verdrängungsprozesses wirken oftmals mehrere Faktoren, die aufeinander folgen oder sich zeitlich überlagern können und je nach individuellen Umständen einen unterschiedlich starken Einfluss haben. Weder bei Verbleibenden noch bei Umgezogenen ist daher immer eindeutig festzustellen, wie stark die einzelnen

Faktoren im Vergleich zu anderen wirken. Im Folgenden werden daher verschiedene Aspekte ausgeführt, die im Falle der Interviewten als potenzielle Verdrängungsauslöser identifiziert wurden.

#### *Der Verkauf der Wohnung*

In der Auswertung der Interviews wurde deutlich, dass in vielen Fällen am Beginn eines Verdrängungsprozesses der Verkauf des bewohnten Wohnhauses oder der Wohnung steht. Dabei werden, in Abhängigkeit von den beteiligten Akteuren, unterschiedliche Szenarien erkennbar. So wird häufiger erwähnt, dass Verkäufe infolge einer Erbschaft vollzogen wurden (z.B. AS4, AS7, SW9, SW11). Die Erb:innen einer Immobilie würden durch den Verkauf eine komfortablere Handhabe ihres Erbes bezwecken. Manche Interviewpartner:innen vermuten außerdem, dass der Verkauf vererbter Häuser im Zusammenhang mit der Erbschaftssteuer steht (SW13, AS1, AS10). Auch unabhängig von Erbschaften scheinen die meisten Verkäufer:innen in den hier beobachteten Fällen Privatpersonen zu sein. In vier Fällen sprechen die Befragten jedoch auch von der Privatisierung ehemals kommunaler Wohnungsbestände (AS3, AS5, SW7, SW15).<sup>24</sup> In einigen anderen Fällen veräußerten Unternehmen (wie z.B. die Bayerische Beamtenversicherung) ihre Wohnhäuser (z.B. MH2, SW4, SW8). Auf der Käuferseite tauchen ebenfalls unterschiedliche Akteure auf. Typisch scheint der Verkauf an größere Immobilienunternehmen, aber auch an Investment-Fonds und an (als besonders wohlhabend beschriebene) Privatpersonen zu sein. Den meisten dieser Transaktionen ist jedoch eine Sache gemein: Die Interviewten beschreiben die ehemaligen Eigentümer:innen als „fair“ und „umgänglich“ und schreiben ihnen eher eine verwaltende Funktion zu. Den neuen Eigentümer:innen hingegen gehe es lediglich um eine profitmaximierende Bewirtschaftung der erworbenen Wohnungen. Dies wird vor allem an verschiedenen vermietetseitigen Maßnahmen festgemacht, die nach dem Verkauf ergriffen (und folgend ausführlicher beschrieben) werden. Darüber hinaus kann schon allein die Tatsache des Verkaufs einer Immobilie Sorgen auslösen und den Beginn auftretender Verdrängungsängste markieren. Entsprechend beschreiben viele der Interviewten den Verkauf unabhängig von nachfolgenden Maßnahmen bereits als potenziellen Verdrängungsauslöser, da mit ihm die Angst vor ertragssteigernden Maßnahmen der neuen Eigentümer:innen einhergeht (z.B. SW6, SW7, SW8). Ein Gesprächspartner erzählt sogar vom Auszug einiger Nachbar:innen unmittelbar nach dem Verkauf des Wohnhauses und beschreibt diesen als „vorseilenden Gehorsam“, da zu diesem Zeitpunkt noch keine weiteren Veränderungen eingetreten waren (SW6).

Teilweise werden Wohnungen oder Wohnhäuser auch mehrfach weiterverkauft (z.B. SW5, SW13, SW18). Die Hintergründe für aufeinanderfolgende Weiterverkäufe sind den Interviewten häufig nicht ersichtlich. Es werden Vermutungen über gescheiterte Verwertungspläne der zwischenzeitlichen Eigentümer:innen geäußert (SW8, GO5). Es wird deutlich, dass sowohl die Motive für einen Verkauf als auch die daraus resultierenden Eigentumsverhältnisse für die Bewohner:innen oft undurchsichtig sind, was die Unsicherheit vor zukünftigen Entwicklungen verstärken kann.

---

<sup>24</sup> In drei dieser Fälle (AS3, AS5 und SW7) geht es um die Privatisierung ehemaliger GBW-Wohnungen, die nun von der Dawonia GmbH verwaltet werden. Der vierte Fall (SW15) betrifft den Verkauf städtischer Wohnungen an eine private GbR im Jahr 1994.

### *Baumaßnahmen*

Die meisten Interviewten sehen sich in ihren Vermutungen über die Profitbestrebungen der neuen Eigentümer:innen bereits kurze Zeit nach dem Verkauf bestätigt. Die Ankündigung und Umsetzung von Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen scheint nach dem Verkauf oftmals gleichsam zwangsläufig zu erfolgen. Allerdings können auch langjährige Eigentümer:innen Baumaßnahmen veranlassen. Ein vorausgehender Verkauf scheint zwar typisch, ist jedoch keinesfalls Voraussetzung für die Ankündigung und Umsetzung von Bauvorhaben. Die zahlreichen baulichen Aufwertungen, die bereits für die Wohnumgebung der Betroffenen beschrieben werden, finden in vielen Fällen auch an den Wohnhäusern der Interviewten statt: Dachgeschossausbau, Nachverdichtung, der Anbau von Aufzügen und Balkonen, neue Fenster, Fassadensanierungen und -dämmung, Aufwertungen der Treppenhäuser sowie der Wohnungen und die Umsetzung vieler weiterer Maßnahmen sind den Berichten der Interviewten zu entnehmen. Dabei besteht große Einigkeit darüber, dass diese stets dazu dienen würden, über eine Umlage der Modernisierungskosten den Ertrag der Immobilie zu erhöhen. In einigen Fällen bestätigt sich diese Vermutung, da entsprechende Mieterhöhungen bereits umgesetzt (z.B. GO5, GO8, SW18) oder angekündigt wurden (z.B. GO2, SW5, SW13). In anderen Interviews wird deutlich, dass zumindest mit einer Modernisierungsumlage gerechnet werde, sobald angekündigte Baumaßnahmen umgesetzt werden (z.B. AS4, SW6, SW8). Allein durch die Vermutung über die Konsequenzen vermierterseitiger Bauvorhaben kann Verdrängungsdruck entstehen. Bei bereits durchgeführten Maßnahmen und angekündigter oder durchgesetzter Kostenumlage manifestiert sich dieser Druck. Auffällig ist, dass in vielen Fällen nicht nur eine einzelne Baumaßnahme stattfindet, sondern von mehreren gleichzeitig stattfindenden oder aufeinander folgenden Maßnahmen berichtet wird.

*„Gleichzeitig wissen wir - und das hat noch nicht angefangen - dass die hier große Pläne natürlich haben. Die wollen hier ein Stockwerk draufsetzen. Da oben sollen große Loftwohnungen entstehen. Die wollen den ganzen Garten umgraben. Es soll eine Tiefgarage gebaut werden. [...] Auf der anderen Seite wissen wir aber natürlich auch, dass es bestimmte Kosten gibt, die ja dann als Modernisierung gelten und die dann eben auf die Miete umgelegt werden können.“*

(SW6)

Zudem werden Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit der Maßnahmen oft angezweifelt. Das Misstrauen gegenüber den Eigentümer:innen wird auf zweierlei Ebenen deutlich. Einerseits wird der Vorwurf erhoben, dass überfällige Instandhaltungsmaßnahmen als Modernisierung deklariert würden, um die Kosten umlegen zu können (z.B. SW10). Andererseits werden als energetische Sanierung deklarierte Maßnahmen in ihrer Zweckdienlichkeit angezweifelt (GO2, GO5, GO10). So spricht eine Betroffene zum Beispiel von einer „Schein-Dämmung“, die keinen echten Effekt habe und nur dazu diene, die Mieteinnahmen zu erhöhen (GO10). Energetische Sanierungen spielen in den Interviews eine eher untergeordnete Rolle, wobei davon auszugehen ist, dass die Begriffe ‚Modernisierung‘ und ‚Sanierung‘ oftmals synonym verwendet werden. Wenn explizit von energetischen Sanierungsmaßnahmen berichtet wird, dann, wie ausgeführt, häufig in Verbindung mit einer großen Skepsis bezüglich ihrer

Notwendigkeit. Im Vordergrund der Wahrnehmung von baulichen Maßnahmen stehen in der Regel die Mieterhöhungen, die als Konsequenz umgesetzt oder erwartet werden.

#### *Mieterhöhungen*

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass angekündigte oder umgesetzte Mieterhöhungen in den Interviews als zentraler Faktor für die Entstehung von Verdrängungsdruck erkennbar werden. Wie in den vorangehenden Abschnitten bereits deutlich wurde, rühren die Sorgen vor dem Verkauf der bewohnten Wohnung und/oder vor baulichen Aufwertungsmaßnahmen in erster Linie aus der Befürchtung über daraus folgende Mietpreissteigerungen. Schließlich bleibt die Leistbarkeit der Wohnung ein maßgeblicher Bestimmungsfaktor für die Möglichkeit des Verbleibs. Kann ein bestimmter Mietbetrag nicht mehr aufgebracht werden, droht die Verdrängung. Mieterhöhungen aufgrund erhobener Modernisierungsumlagen scheinen dabei als besonders bedrohlich wahrgenommen zu werden, da sie bis zu mehreren hundert Euro betragen können. Viele der hier Interviewten machen deutlich, dass Preissteigerungen in dieser Höhe zu beträchtlichen Belastungen führen oder ihre Zahlungsfähigkeit gänzlich übersteigen würden (z.B. AS4, GO5, SW6).

*„Also die haben mir schon ausgerechnet, dass ich dann 3 € pro Quadratmeter mehr zahlen müsste und das würde bei mir so, was war das, 200-300 € um die ausmachen. Was natürlich ein dickes Ding ist.“*

(GO5)

Darüber hinaus berichten viele Interviewte davon, dass ihre Vermieter:innen uneingeschränkten Gebrauch von der Möglichkeit machen, die Miete turnusgemäß alle drei Jahre um bis zu 15 % zu erhöhen (z.B. AS8, GO8, SW12). Auch wenn die Erhöhungen sich innerhalb dieser gesetzlichen Kappungsgrenze bewegen, können erhebliche finanzielle Belastungen entstehen. Außerdem werden aufgrund der Regelmäßigkeit geforderter Mieterhöhungen auch zukünftig weitere Preisanstiege erwartet. Einerseits besteht also finanzieller Druck durch bereits erfolgte Mieterhöhungen und andererseits bereitet die Gewissheit über das weitere Ansteigen der Mietkosten zusätzliche Sorgen. Diese gehen so weit, dass manche der (noch) verbleibenden Haushalte den Auszug aus der teurer werdenden Wohnung bei weiteren Erhöhungen für beinahe unausweichlich halten und somit ihre eigene Verdrängung voraussagen (z.B. NP1, GO8, SW7).

*„Wir sind jetzt bei 1300 € und wenn ich in drei Jahren wieder, dann müsste ich jetzt meinen Rechner... irgendwann sind wir bei 1700 € und dann bei 2000 €, wenn es so weitergeht. Und dann kann ich mir das [...] nicht mehr leisten diese Wohnung. [...] Und deshalb ist da, sage ich mal, ein Damokles-Schwert über mir und über uns, als Familie.“*

(SW7)

Im Falle des potenziellen Verdrängungsauslösers ‚Mieterhöhungen‘ wird die Relevanz haushaltsinterner Ressourcen besonders deutlich. Die intuitive Vermutung, dass Haushalte mit geringerem Einkommen von Mieterhöhungen stärker unter Druck gesetzt werden als Haushalte mit höheren Einkom-

men, kann anhand der Interviews exemplarisch bestätigt werden. So gibt beispielsweise eine alleinlebende Interviewte mit einem vergleichsweise geringen Auszubildendengehalt an, bei einer Mieterhöhung von 200 € ihre Wohnung verlassen zu müssen (GO14). Demgegenüber stehen interviewte Haushalte, die sich zum Beispiel als Doppelverdiener auch Erhöhungen von über 700 € leisten könnten (SW3).

#### *Neue Bewirtschaftungsstrategien*

Wie bereits angedeutet, empfinden die meisten Interviewpartner:innen vermietetseitige Aufwertungsmaßnahmen vor allem dann, wenn sie in Mietsteigerungen resultieren, als Teil einer Wertsteigerungsstrategie. Abgesehen von Mieterhöhungen, von denen sie selbst betroffen sind, machen einige der Befragten auch andere Beobachtungen, aus denen sie schließen, dass ihre Vermieter:innen in erster Linie an maximalen Erträgen interessiert sind und dafür neue Möglichkeiten der Immobilienbewirtschaftung nutzen (wollen). Einige berichten zum Beispiel davon, dass freiwerdende Wohnungen zu stark veränderten Konditionen angeboten werden. So würden anstelle der gesamten Wohnung teilweise nur noch einzelne Zimmer zu deutlich höheren Quadratmeterpreisen vermietet. Diese seien teilweise möbliert und würden inklusive Reinigungsservice angeboten werden. Das Angebot richte sich dabei oftmals an bestimmte Zielgruppen wie Studierende oder Bauarbeiter:innen (z.B. GO1, GO3, SW10), denen meist nur befristete Mietverträge für eine kurze Wohndauer angeboten würden. So erzählt etwa eine Interviewte, dass in ihrem Wohnhaus Verträge über die Anmietung einzelner Zimmer für nur sechs Monate vergeben werden (GO2). Eine weitere Gesprächspartnerin bezeichnet die Personen, die kurzfristig in besonders teure Einzelzimmer ziehen, aus Vermieterperspektive als „wertvollere Mieter“ (SW14: 41). Dies deutet auf den potenziellen Verdrängungsdruck hin, den eine profitmaximierende Bewirtschaftung auf ältere Bestandsmieter:innen ausüben kann. Einige vermuten, dass ihre bestehenden Mietverträge den Profitinteressen der Eigentümer:innen nicht gerecht werden. Allein die Möglichkeit, bei Neuvermietung höhere Mietpreise verlangen zu können, spricht in den Augen vieler Befragter für einen grundlegenden Interessenkonflikt zwischen dem Bleibewunsch der Bewohner:innen und den Bewirtschaftungsabsichten der Vermieter:innen. Viele berichten von Preisgefällen zwischen Altverträgen und Angebotsmieten im gleichen Wohnhaus oder von befristeten Neuvermietungsverträgen mit kurzen Laufzeiten auch für ganze Wohnungen (z.B. MH1, SW5, SW8). Das Bestreben, eine neue, profitablere Art der Bewirtschaftung durchzusetzen, verbindet sich auf Vermieterseite also typischerweise mit dem Wunsch nach einem Auszug der Bestandsbewohnerschaft.

*„Weil es für sie natürlich viel besser ist, wenn wir jetzt als Bestandsmieter jetzt hier ausziehen und sie kriegt ja dann eine viel höhere Miete dann auch.“*

(GO2)

Einen weiteren Aspekt stellt die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen dar. Einige der Interviewten beschreiben, wie ihr (ehemaliges) Wohnhaus in einzelne Eigentumswohnungen parzelliert und an einzelne Käufer:innen oder Wohneigentumsgemeinschaften verkauft wurde (z.B. AS5, GO5, SW10, SW20). Auch hier führen die neuen Eigentumsverhältnisse oftmals zur Entstehung von Verdrängungsdruck, da in der Konsequenz Aufwertungsmaßnahmen und Weiterverkauf (als kurzfristige

Renditestrategie) oder sogar Eigenbedarfskündigungen (siehe unten) erfolgen können beziehungsweise befürchtet werden.

#### *Wahrgenommene Entmietungsstrategien*

Die Interviewten beschreiben zahlreiche vermierterseitige Maßnahmen, die sie als Zeichen dafür deuten, dass ihre Vermieter:innen sie zum Auszug bewegen wollen. Allen voran lassen zum Beispiel Abfindungsangebote kaum Zweifel an den Intentionen der Eigentümer:innen. Viele berichten davon, dass ihnen und/oder ihren Nachbar:innen Zahlungen angeboten wurden, wenn sie im Gegenzug bereit sind, ihren Mietvertrag aufzulösen und die Wohnung zu verlassen (z.B. AS8, GO7, SW19). Einige schätzen die angebotenen Summen allerdings als zu niedrig ein, um eine Annahme überhaupt zu erwägen. Die Betroffenen argumentieren hier insbesondere damit, dass die Angebotsmieten in München so hoch seien, dass die Abfindungssumme schnell durch die höhere Mietzahlung für die neue Wohnung aufgebraucht wären (z.B. AS1, SW4, SW5). Manche der bereits Umgezogenen beklagen sogar, dass die ihnen gezahlten Beträge höchstens die Umzugskosten gedeckt hätten (SW10, SW20). Ein Interviewter war mit der Höhe der gezahlten Beträge allerdings zufrieden (GO6). Einige Befragte berichten diesbezüglich auch von Erfahrungen ihrer Nachbar:innen. Eine Interviewte erzählt zum Beispiel, dass ihr Nachbarhaushalt mit einer besonders niedrigen Summe „abgespeist“ wurde (AS1). In einem anderen Fall sei an eine benachbarte Mietpartei eine hohe Summe ausgezahlt worden, die später für den Kauf eines Hauses verwendet worden sei (SW13). Deutlich wird dabei, dass in den meisten Fällen über die Höhe der Ablösesummen anderer lediglich spekuliert werden kann (z.B. SW5, SW8, SW13). Auch wenn mehreren Mietparteien desselben Hauses Angebote unterbreitet werden, kann die Höhe der angebotenen Ablösesumme stark variieren. Diese vermierterseitige Intransparenz scheint zumindest teilweise beabsichtigt zu sein. So erzählt ein Interviewter, dass bezüglich der Höhe der entsprechenden Beträge eine Verschwiegenheitserklärung unterzeichnet werden musste (SW13). Auch andere deuten an, dass die fehlende Möglichkeit des gegenseitigen Austausches über die Höhe der Ablösesummen ein gemeinsames Vorgehen der Bewohner:innen erschwert oder sogar einen Keil zwischen die Mieter:innen eines Hauses treiben kann (z.B. SW9). Die Position der Vermieter:innen wird dadurch im Prozess der Entmietung – also der intentionalen Verdrängung – gegenüber der Bewohnerschaft gestärkt.

Auch abgesehen von Abfindungsangeboten beschreiben manche Interviewpartner:innen Intransparenz und mangelnde Kommunikationsmöglichkeiten mit den Eigentümer:innen als bewusste Schikane-Maßnahme. Ein Interviewter berichtet etwa von unangekündigten Baumaßnahmen (GO1), andere äußern ihr Unwissen über kommende Entwicklungen, da sie nicht oder nur sporadisch über die Vorhaben ihrer Vermieter:innen informiert würden (z.B. AS9, SW4, SW6). Zudem beschreiben viele eine schlechte Erreichbarkeit der Eigentümer:innen, die teilweise bis zum gezielten Abblocken von Kontaktversuchen reicht (z.B. GO2, GO8, SW8). Einige beklagen, dass Hausverwaltungen oder Rechtsanwälte als Vertreter:innen der eigentlichen Eigentümer:innen die einzigen Kontaktpunkte sind, die ihnen zur Verfügung stehen (z.B. SW7, GO1, GO2). Dies kann insbesondere in einer ohnehin angespannten Situation, in der sich Mieter:innen bereits von Verdrängung bedroht fühlen, zu einer zu-



sätzlichen Verhärtung der Fronten führen. Insgesamt kann also die (vermieterseitig bewusst) eingeschränkte Kommunikation zwischen Vermieter:innen und Bewohner:innen zu einer deutlichen Erhöhung des Verdrängungsdrucks führen.

In diesem Zusammenhang wird zuweilen außerdem von einer mangelnden Instandhaltung der Wohngebäude berichtet. Befragte fühlen sich dabei in zweierlei Hinsicht schikaniert. Einerseits sehen sie sich ignoriert, vernachlässigt und teilweise gegenüber anderen Bewohner:innen benachteiligt. Ein Interviewter bemerkt zum Beispiel eine Bevorzugung neuer Mieter:innen, die bereits höhere Preise bezahlen. Er sieht darin eine Priorisierung derjenigen Bewohner:innen, deren Mietverhältnis einer profitableren Bewirtschaftungsform entspricht (siehe oben):

*„Die Bestandsmieter werden eher ein bisschen gegängelt, ein bisschen schlechter behandelt. Also man merkt auch an der Art und Weise wie, wenn mal was kaputt ist, oder ähnliches, dass da bestimmte Sachen einfach eher ignoriert werden. Oder eher länger brauchen bis sie in irgendeiner Art und Weise funktionieren. Während halt zum Beispiel diese Einzelwohnungen, da wird man halt relativ schneller bedient.“*

(GO1)

Andererseits leidet aufgrund nicht durchgeführter Reparaturen die Bausubstanz. Die Erläuterungen der Betroffenen verdeutlichen, dass mangelnde Instandhaltung zu belastenden Einschränkungen führen kann, zum Beispiel durch nicht funktionierende Feuermelder (GO5), überfällige Tür- oder Fensterreparaturen (GO7), Schäden im Badezimmer (GO10) oder Schimmelbildung (NP2).

Erhebliche physische Belastungen ergeben sich jedoch vielfach auch im Zusammenhang mit Baumaßnahmen. Das Spektrum der daraus folgenden Einschränkungen ist breit. Beispiele, die in den Interviews genannt werden, betreffen Baustellenlärm und -schmutz (SW5, SW14), besonders langwierige Bauarbeiten (AS3), eine eingeschränkte Nutzung von Gemeinschaftsflächen, Treppenhäusern, Balkonen und Fenstern (AS8, GO13, SW4, SW13) oder das Abstellen von Gas, Wasser und Strom (GO2, GO13). Ein besonders drastischer Fall (GO13) soll an dieser Stelle kurz beschrieben werden: Im Zuge einer geplanten Dachaufstockung wurde hier mehrfach das Gas abgestellt, so dass (auch in Wintermonaten) weder geheizt noch gekocht werden konnte. Auch das Warmwasser funktionierte teilweise nicht mehr. Schlussendlich wurden die Dacharbeiten abgebrochen, die Baustelle jedoch nur unzureichend wetterfest gesichert. Nach einem Starkregenereignis regnete es in die Wohnung, Nachbar:innen beklagten Wasserschäden und in der Folge Schimmelbildung. Maßnahmen zur Behebung der entstandenen Schäden mussten zunächst gerichtlich erwirkt werden. Als sich der Vorfall schließlich wiederholte (das Gas musste in einem Notfalleinsatz erneut abgestellt werden, da durch wieder aufgenommene Bauarbeiten Gas im gesamten Haus austrat) zog der befragte Haushalt aus. Dieser Fall macht exemplarisch deutlich, wie Verdrängungsdruck durch physische Belastungen entstehen und letztendlich zur physischen Verdrängung führen kann.

Neben unzureichender Kommunikation und Transparenz, Instandhaltungszustand und Belästigungen durch Bauarbeiten offenbaren die Interviews viele weitere vermierterseitige Schikane-Maßnahmen, die Verdrängungsdruck erzeugen oder verschärfen können. Eine Interviewte berichtet zum Beispiel

von einem plötzlich erteilten Grillverbot im Innenhof, nachdem einige Mieter:innen einer Mieterhöhung nicht zugestimmt hatten (GO2). Eine weitere berichtet davon, dass Schlösser ausgetauscht und dadurch der Zugang zum eigenen Keller verwehrt wurde (AS1). Dieselbe Person erzählt, wie Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnung ihrer Eltern zur Beschädigung der Einrichtung führten. Darüber hinaus seien die Bauarbeiten zwischenzeitlich gestoppt worden, weshalb ihre Eltern seitdem in einer Ersatzwohnung ausharren müssten, ohne über den möglichen Zeitpunkt einer Rückkehr informiert zu werden. Andere Interviewpartner:innen berichten von Drohungen und Diffamierungsversuchen (GO5, GO10, AS8), teilweise auch von der Androhung oder Umsetzung rechtlicher Schritte in Form von Klagen oder Abmahnungen gegen die Befragten (z.B. GO2, GO8, NP3). Einige erzählen außerdem davon, persönlich bedrängt zu werden. Im Falle einer Interviewten wohnt der Sohn des Vermieters im selben Haus, so dass sie ihm regelmäßig begegnet. Dabei werde sie oft unangenehm von ihm bedrängt, indem er bereits abgelehnte Mieterhöhungen thematisiere und versuche, sie zum Umdenken zu bewegen (GO14). Eine weitere Interviewte wurde von der Tochter ihrer Vermieterin mehrfach angerufen und unmissverständlich zum Auszug aufgefordert (GO9). Die Liste solcher Vorgehensweisen ließe sich weiterführen. Zusammenfassend kann aber an dieser Stelle festgehalten werden, dass die befragten Haushalte von diversen Strategien ihrer Vermieter:innen berichten können, die sie zu der Annahme veranlassen, dass Verdrängungsdruck intentional aufgebaut wird.

#### *Eigenbedarfskündigung*

Während viele der bisher vorgestellten Verdrängungsauslöser zeitgleich auftreten können und sich für die Befragten vor allem in ihrer Summe als besonders belastend darstellen, verursacht eine Eigenbedarfskündigung auch ohne das Vorhandensein weiterer Verdrängungsfaktoren bereits einen erheblichen Verdrängungsdruck. Bei einer wirksamen Kündigung wegen Eigenbedarfs ist ein Auszug unausweichlich. Tatsächlich wurden sechs der interviewten Personen bereits auf diesem Wege verdrängt (AS2, AS10, GO4, GO11 SW11, SW20). Auch viele der verbliebenen Haushalte äußern die Sorge vor einer zukünftigen Eigenbedarfskündigung ihrer Vermieter:innen. Während einige dies als latente Bedrohung empfinden, gehen manche bereits fest davon aus früher oder später eine Kündigung zu erhalten. Wenn Betroffene sich aufgrund anderer Vorkommnisse bereits von Verdrängung bedroht fühlen, scheint diese Angst besonders ausgeprägt (z.B. GO14, SW12, SW18). Ausgangspunkt dieser Befürchtungen kann beispielsweise die Umwandlung der bewohnten Wohnung in eine Eigentumswohnung sein. Eine Interviewte sagt diesbezüglich deutlich, dass sie sich spätestens seit der Umwandlung ihrer Wohnung von Verdrängung bedroht fühle (SW18). Allein die Möglichkeit einer Eigenbedarfskündigung kann also bereits Verdrängungsdruck erzeugen.

*„Und dann ist ja auch immer die Frage, also was ist, wenn der Vermieter so eine Art Eigenbedarf anmeldet oder sowas? Und, ja, was mache ich dann irgendwie? Also Mieterhöhung ist ja die eine Sache, aber wenn es dann richtig darum geht, dass man da gezwungen wird ausziehen. Und wo man nicht genau weiß, wird der Vermieter das versuchen? Das ist irgendwie diese große Unsicherheit irgendwie.“*

(GO14)

Aus den Beschreibungen der Interviewten geht außerdem hervor, dass einige ihren Vermieter:innen zutrauen, den Eigenbedarf als vorgeschobene Begründung für eine Kündigung zu nutzen. Manche der bereits von einer Eigenbedarfskündigung Betroffenen äußern dies sogar als konkreten Verdacht. Sie weisen dabei auf bestimmte Umstände hin, die den Bedarf der Eigennutzung unglaublich machen. So wurde im Falle eines Interviewten allen Mietparteien des Hauses auf Eigenbedarf gekündigt (AS10). In einem anderen Fall äußerte der Anwalt einer Betroffenen den Verdacht, die Eigentümerin wolle die Wohnung nach Erhalt gewinnbringend weiterverkaufen (GO9). Zuweilen bestätigten sich bei bereits umgezogenen Haushalten Vermutungen dieser Art. So erfuhr eine Befragte, dass die Wohnung ihrer ehemaligen Nachbarin zunächst leer stand und nach einem Jahr teurer wiedervermietet wurde, nachdem sie aufgrund einer Eigenbedarfskündigung umziehen musste (GO12). Eine weitere Interviewpartnerin berichtet, dass ihre frühere Wohnung nach ihrem Auszug renoviert und zum Verkauf angeboten wurde (SW12).

### *Räumliche Muster/Unterschiede*

Im Folgenden wird zunächst diskutiert, inwiefern sich für die vier Untersuchungsgebiete Schwabing, Giesing, Neuperlach und Milbertshofen jeweils spezifische Dynamiken der Verdrängung feststellen lassen. Anschließend wird außerdem beleuchtet, ob sich im Vergleich von Gebieten mit geltender Erhaltungssatzung und Stadtgebieten, die nicht unter Milieuschutz stehen, unterschiedliche Entwicklungen beobachten lassen.

### *Vergleich der Untersuchungsgebiete*

Zunächst muss festgehalten werden, dass die präzise Darstellung räumlicher Muster ein umfangreicheres und ausgewogeneres Datenset voraussetzen würde, als es in dieser Studie zur Verfügung steht. Vor allem das Übergewicht der Interviewten aus Schwabing und Giesing macht einen Vergleich aller vier Untersuchungsgebiete schwierig. Dennoch lassen sich einige Tendenzen beobachten, die zumindest Hinweise auf räumliche Unterschiede geben können. Dabei sei einmal mehr betont, dass es Unterschiede in der Wahrnehmung der befragten Individuen sind, die hier herausgearbeitet werden können; die Wohngebiete selbst wurden nicht untersucht.

Bezüglich der Veränderungen der Wohnumgebung ergeben sich aus den Beschreibungen der Interviewten einige augenscheinliche Differenzen. Auffällig ist zum Beispiel, dass die Befragten aus Neuperlach eine andere Entwicklung der sozialen Struktur beschreiben als alle anderen Interviewpartner:innen. Während in Schwabing, Giesing und Milbertshofen die Beobachtung vorherrscht, dass vor allem eine wohlhabendere Klientel zuzieht, wird für Neuperlach auch der Zuzug von Familien mit Migrationshintergrund und niedrigem Sozialstatus beschrieben (NP1, NP3). Eine Interviewte empfindet den Wandel ihrer Wohnumgebung als deutliche Verschlechterung der Verhältnisse (NP3). Sie fühle sich nicht mehr sicher, klagt über Lärm und Vandalismus und sagt, dass ihr Viertel zum „Ghetto“ verkomme. Die Töne der anderen beiden Interviewten aus Neuperlach sind gemäßiger, doch unterscheiden auch sie sich von den Beschreibungen aller anderen Befragten insofern, als keinerlei soziale Aufwertung der Nachbarschaft bemerkt wird. Ähnlich verhält es sich bezüglich der Beobachtungen zur funktionalen Struktur der Wohngebiete. Im Einzelhandelsangebot habe sich nichts

verändert (NP3) und Restaurants hätten Schwierigkeiten sich zu halten (NP1). Einzig bauliche Veränderungen wie Neubau, Modernisierungen und Sanierungen werden festgestellt (NP2). An dieser Stelle ist anzumerken, dass auch manche Bewohner:innen der anderen Stadtviertel angeben kaum funktionale Veränderungen zu bemerken (z.B. AS10, GO14, SW7). Eine große Mehrheit in Schwabing und Giesing spricht jedoch von einem umfassenden Wandel (siehe oben). Ein fundierter Vergleich mit den in Neuperlach (und auch in Milbertshofen) wahrgenommenen Entwicklungen ist aufgrund der niedrigen Zahl an Interviewten in diesen Gebieten kaum möglich.

Eine weitere Auffälligkeit besteht darin, dass vor allem Bewohner:innen aus Schwabing häufiger von dem Zuzug deutlich wohlhabenderer Bevölkerungsschichten sprechen. Die zahlreichen Aussagen über vermehrt teure Autos im Straßenbild werden ausschließlich von Schwabinger:innen getroffen (z.B. SW6, SW8, SW20). In Giesing werden demgegenüber kaum Hinweise auf einen möglichen Austausch der Bewohnerschaft thematisiert. Zwar berichten auch dort einige Befragte davon, dass vor allem junge Menschen zuziehen, die dann teilweise als „Hipster“ (GO3) oder „Yuppies“ (GO10) bezeichnet werden. Von einem Zuzug Besserverdienender spricht jedoch nur eine Person so ausdrücklich (GO6), wie es in Schwabing oftmals der Fall ist. Die beschriebenen baulichen und funktionalen Aufwertungsprozesse sind sich in Schwabing und Giesing dafür sehr ähnlich.

Hinsichtlich der in den Interviews beschriebenen direkten Verdrängungsauslöser – also der vermieteterseitigen Maßnahmen – lassen sich keine Unterschiede zwischen den Untersuchungsgebieten erkennen. Die Tatsache, dass das Sampling von Interviews in Milbertshofen und Neuperlach sehr viel mühsamer war als in Schwabing und Giesing und dass dementsprechend auch der Rücklauf deutlich geringer ausfiel, könnte allerdings ein Hinweis darauf sein, dass die Verdrängungsdynamik auf dem Wohnungsmarkt dort bislang schwächer ausgeprägt ist.

#### *Verdrängungsprozesse in Erhaltungssatzungsgebieten*

Ein Erkenntnisinteresse der vorliegenden Studie besteht darin herauszufinden, inwiefern die städtebauliche Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Satz 1, Nr. 2 BauGB (Milieuschutz) geeignet ist, Verdrängungsprozesse in den Satzungsgebieten zu vermindern. In den betreffenden Gebieten sind die bauliche Veränderung von Bestandsgebäuden (z.B. durch Modernisierungen) sowie die Begründung von Wohneigentum genehmigungspflichtig. Außerdem besteht ein kommunales Vorkaufsrecht für Wohngebäude. Die in dieser Studie untersuchte Gebietskulisse lässt sich in drei verschiedene Typen von Wohngebieten einteilen: 1. Gebiete, die im Sinne der Erhaltungssatzung unter Milieuschutz stehen, 2. Gebiete, für die dies zu einem früheren Zeitpunkt zutraf, und 3. Gebiete, die noch nie als Erhaltungssatzungsgebiete ausgewiesen wurden. Während die Interviewten anhand ihrer Wohnadresse einem dieser drei Gebietstypen zweifelsfrei zugewiesen werden können, ist allerdings häufig nicht eindeutig auszumachen, ob sich ihre Äußerungen über Veränderungen in der Wohnumgebung auf Erhaltungssatzungsgebiete beziehen oder nicht – denn manche Befragte beziehen sich offenbar auf einen gesamten Stadtteil, andere auf einige Straßenzüge und wieder andere verstehen lediglich die unmittelbar an ihr Wohnhaus angrenzenden Gebäude als ihre Wohnumgebung. Daher werden an dieser Stelle ausschließlich diejenigen direkten Verdrängungsauslöser thematisiert, die von vermieteterseitigen Maßnahmen im eigenen Wohnhaus ausgehen.

Zunächst fällt auf, dass auch in den innerhalb der Erhaltungssatzungsgebiete geführten Interviews regelmäßig auf die Wirksamkeit direkter Verdrängungsauslöser hingewiesen wird. Diese Beobachtung darf nicht überbewertet werden, da das Sampling genau auf Personen mit Verdrängungserfahrungen abzielte. Gleichwohl können die Interviewaussagen – wie auch die Erfahrung, dass gerade in vielen Erhaltungssatzungsgebieten das Sampling reibungslos vonstattenging – als Beleg dienen, dass Verdrängungsprozesse und verdrängungsbegünstigende Umstände auch in ausgewiesenen Erhaltungssatzungsgebieten zu beobachten sind.

Viele Interviewpartner:innen, die in einem ausgewiesenen Erhaltungssatzungsgebiet wohnen, berichten davon, dass umfangreiche Baumaßnahmen angekündigt oder durchgeführt werden/wurden. Vereinzelt wird dabei explizit von energetischer Sanierung gesprochen (z.B. GO10, SW14), meistens jedoch allgemein von Modernisierungen (z.B. SW3, SW5, SW6, SW14). Vielfach wird auf den Ausbau/die Aufstockung von Dachgeschossen sowie auf Nachverdichtungsmaßnahmen hingewiesen (z.B. GO1, GO3, GO13, SW14), denen offenbar häufig ein Verkauf des betreffenden Wohnhauses vorausging (z.B. SW6, SW8, SW20). Vom geltenden Vorkaufsrecht wurde in diesen Fällen demnach kein Gebrauch gemacht. Darüber hinaus gibt es Berichte von Fällen, in denen die neuen Eigentümer:innen zum Zeitpunkt des Kaufs zwar eine Abwendungserklärung unterzeichnet hätten, was sie aber nicht davon abhalte, Baumaßnahmen anzukündigen oder in die Wege zu leiten, die geeignet sind, eine Verdrängung zu bewirken (SW4, SW14). Ob es sich dabei um genehmigte oder ungenehmigte Baumaßnahmen handelt, kann anhand der Interviews nicht festgestellt werden.

Außer über Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wird aus den Erhaltungssatzungsgebieten auch davon berichtet, dass die Wohnungen der Befragten in Eigentum umgewandelt und anschließend teils umfangreich renoviert und/oder verkauft werden (z.B. MH2, GO5, SW10). In diesem Zusammenhang sind manche Interviewpartner:innen von Eigenbedarfskündigungen betroffen, wobei sich allerdings aufgrund der dynamischen Entwicklung der Kulisse von Erhaltungssatzungsgebieten in München teils nicht eindeutig klären lässt, ob ihre Wohnung zum Zeitpunkt der Umwandlung im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung lag.<sup>25</sup> So berichtet eine Interviewte, dass sie zehn Jahre nachdem ein neuer Eigentümer ihre Wohnung kaufte eine Kündigung wegen Eigenbedarfs erhielt (SW20). Besonderen Ärger bereitet ihr der Umstand, dass sie die Wohnung einige Monate nach ihrem Auszug renoviert und zum Verkauf inseriert in einem Immobilienportal im Internet finden konnte – der Eigenbedarf also offensichtlich vorgeschoben war. Eine weitere Interviewte sieht sich mit dem Verkauf ihrer Wohnung konfrontiert und rechnet (aufgrund ihrer im Zuge der Wohnungsbesichtigung durch Kaufinteressenten gewonnenen Erfahrungen) ebenfalls mit einer Eigenbedarfskündigung (SW12). Auch wenn in diesem Fall die Umwandlung in Eigentumswohnungen eindeutig schon lange vor dem Erlass der Erhaltungssatzung für das betreffende Gebiet erfolgte, ist diese Befragte begrifflicherweise nicht überzeugt von der Zweckmäßigkeit einer solchen Satzung. Ein weiterer Interviewter beschreibt, dass die Wohnungen in seinem Haus nun zimmerweise neuvermietet werden (GO1). Diese Vermietungsform zu deutlich höheren Quadratmeterpreisen (Reinigungskraft inklusive) und mit einer

---

<sup>25</sup> Erhaltungssatzungen haben keinen Einfluss auf Neubau und Eigenbedarfskündigungen, so dass Neubaumaßnahmen und Eigenbedarfskündigungen über das Instrument nicht verhindert werden kann.

befristeten Vertragslaufzeit von lediglich sechs bis zwölf Monaten, Sorge dafür, dass sich die Bewohnerstruktur stark verändere. Auch wenn hier keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, erscheint es offensichtlich, dass diese Bewirtschaftungsstrategie dem ‚Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung‘ nicht zuträglich ist.

In den untersuchten ehemaligen Erhaltungssatzungsgebieten stellt sich die Lage ähnlich wie in den aktuellen dar. Dort finden jedoch zusätzlich – und anscheinend besonders häufig, worauf zumindest die Zahl der Nennungen in den geführten Interviews hinweist – Abrisse statt (z.B. AS6, AS8, AS9, SW9), die zwar (noch) nicht immer umgesetzt, jedoch als Bedrohung wahrgenommen werden. Der Abriss von Wohngebäuden wird von den Interviewten, die in aktuellen Erhaltungssatzungsgebieten leben, nicht thematisiert. Darüber hinaus lassen sich jedoch aus dem Vergleich der in ehemaligen Erhaltungssatzungsgebieten geführten Interviews mit den Interviews aus den beiden anderen Gebiets-typen keine fundierten Aussagen zur Wirksamkeit einer Erhaltungssatzung ableiten.

### 4.3.3 Strategien der Haushalte bei Verdrängungsdruck

Als Reaktion auf entstehenden Verdrängungsdruck können konzeptionell drei Handlungsmöglichkeiten unterschieden werden. Hierzu gehören 1. Widerstand, 2. Passivität und 3. Abwanderung (siehe Kapitel 2.3). Die Interviews zeigen, dass diese Handlungssets allerdings selten isoliert auftreten, da viele Haushalte zeitgleich oder aufeinander folgend unterschiedliche Strategien verfolgen, um mit dem Verdrängungsdruck umzugehen. Im Folgenden werden die drei verschiedenen Handlungssets und entsprechende Strategien der befragten Haushalte dennoch zunächst getrennt voneinander dargestellt.

#### *Widerstand*

Viele Interviewte geben an, ihre Wohnung unter keinen Umständen verlassen und stattdessen gegen die drohende Verdrängung vorgehen zu wollen (z.B. AS1, AS8, GO10, SW9). Auch einige Haushalte, die einen Umzug in Erwägung ziehen, diesen aber (noch) nicht realisieren (können), versuchen sich aktiv zu wehren. Dabei kommen zwei wesentliche Vorgehensweisen zum Einsatz, die oftmals jedoch zeitgleich verfolgt werden. Einerseits organisieren sich Mieter:innen in Verbänden und Gemeinschaften, um ihre Ressourcen zu bündeln. Andererseits suchen sie sich professionellen rechtlichen Beistand.

Entsprechend berichten viele Befragte von der Gründung einer Mietergemeinschaft (z.B. AS8, SW3, SW9). Besonders wenn ein ganzes Haus von Bau- oder Entmietungsmaßnahmen betroffen ist, scheint die Vernetzung mit anderen Bewohner:innen ein probates Mittel, um sich gemeinsam gegen eine drohende Verdrängung einzusetzen. Dabei erfolgt gegenseitiger Informationsaustausch zum Beispiel über Miet- und Nebenkosten, Vorgehensweisen der Vermieter:innen, Möglichkeiten des Widerstands oder rechtliche Belange (z.B. AS1, SW4, SW5). Zudem werden in entsprechenden Mietergemeinschaften beispielsweise Briefe an die Eigentümer:innen gemeinsam verfasst und unterzeichnet. Um auf problematische Verdrängungssituationen hinzuweisen wird auch die Kontaktaufnahme zu Politiker:innen und zuständigen Ämtern als gemeinsames Anliegen durchgeführt und findet somit

teilweise Gehör (AS6, AS9, SW14). Presse- und Öffentlichkeitsarbeit gehören ebenfalls in das Repertoire einiger Zusammenschlüsse (GO5, SW7, SW9). Dabei soll das geschlossene Auftreten betroffener Mieter:innen dazu beitragen, die Wirksamkeit der ergriffenen Maßnahmen zu erhöhen.

Zudem wird häufig von der Konsultation des Mietervereines oder eines Mieterschutzbundes berichtet. Sowohl solche Gemeinschaften als auch Individuen melden sich in Folge vermierterseitiger Maßnahmen (wie zum Beispiel Modernisierungen oder Mieterhöhungen) beim Mieterverein an und bitten um professionellen Beistand (z.B. AS4, GO13, SW13). Dies geht oftmals mit der Einleitung rechtlicher Schritte gegen bestimmte Vorhaben der Eigentümer:innen einher. Zum Beispiel wurde gegen den Versuch eines Eigentümers umfangreiche Modernisierungen vorzunehmen und diese in zu hohem Maße auf die Mietkosten umzulegen mit Unterstützung des Mietervereins eine Sammelklage der Hausbewohner unterzeichnet, die das Vorhaben schließlich stoppte (SW4, SW5, SW8). In einem anderen Fall konnte der Abriss eines Gebäudes unter Konsultation der Denkmalschutzbehörde verhindert werden (AS9). Eine Befragte konnte unrechtmäßige Abmahnungen bereits zweimal rückgängig machen, indem sie anwaltliche Hilfe in Anspruch nahm (GO2). Einige Prozesse sind noch nicht entschieden und ihr Ausgang ist somit noch ungewiss (AS8, GO9, SW10). Es wird jedoch deutlich, dass manche Vermieter:innen zunächst versuchen, außerhalb des rechtlichen Rahmens zu agieren. Diesen Versuchen erfolgreich entgegenzutreten erfordert ein gewisses Maß an Engagement und Ressourcen. So verfügen besonders marginalisierte Bevölkerungsgruppen (die in dieser Studie kaum vertreten sind) möglicherweise weder über das kulturelle und soziale noch das ökonomische Kapital, um entsprechende Schritte gegen das Vorgehen der Eigentümer:innen einzuleiten. Ein Interviewter beklagt zum Beispiel, dass er sich weder rechtliche Unterstützung noch die Mitgliedschaft im Mieterverein leisten könne und somit auf sich allein gestellt sei (SON2). Während einige Interviewpartner:innen private Rechtsschutzversicherungen abschließen, um sich für entsprechende Widerstandsmaßnahmen zu wappnen, verfügen andere Mieter:innen nicht über die finanziellen Mittel, die hierfür benötigt werden.

Wie vor allem die Beispiele der bereits Verdrängten zeigen, sind nicht alle Widerstandsbemühungen von Erfolg gekrönt. Auch einige der Haushalte, die inzwischen umziehen mussten, setzten sich im Vorlauf ihrer Abwanderung teils recht energisch zur Wehr. Diese letztendlich vergeblichen Bemühungen sorgen im Nachhinein für ein besonders hohes Maß an Frustration. Aber auch noch laufende Verfahren oder sogar erfolgreicher Widerstand werden als mühselig und teilweise zeit- und kostenintensiv beschrieben (z.B. AS1, SW3, SW10). Dabei löst der Kampf um das Verbleiben in den eigenen vier Wänden unterschiedliche Emotionen aus, beispielsweise Wut, Unverständnis und Überanstrengung (z.B. GO2, GO10, GO14). Andererseits kann vor allem das gemeinschaftliche Vorgehen auch positive Emotionen der Motivation und der Hoffnung wecken (AS9, SW7, SW8). Ein Interviewter beschreibt anschaulich, wie der teilweise mühsame Widerstand gegen die Entwicklungen am Münchner Wohnungsmarkt auch als Prozess der Emanzipation wirkt und er ihn als notwendig empfindet, um sich den damit einhergehenden Sorgen nicht tatenlos zu ergeben.

*Dass ich hier so viel kämpfen muss, dass ich bleiben kann, das ist natürlich blöd. Weil meine Frau zum Beispiel sagt mir, sie will ein paar Monate nicht über Miete nachdenken, nicht über Bedrohung nachdenken. [...] Erstmal kommt ein Schock, dann ein bisschen so Starre und dann versuche ich irgendwas zu machen, damit ich aus dem Angstzustand in eine Aktion gehe. Weil, wie gesagt, sonst werde ich verrückt. Und deshalb habe ich versucht, einzelne Maßnahmen zu treffen wie Mietergemeinschaft. Und das hilft auch schon. Weil da geht es mir so, dass ich nicht mehr alleine bin. Dann weiß ich, es gibt andere, die auch das blöd oder scheiße finden, was da mit uns gemacht wird oder mit anderen gemacht wird.*

(SW7)

### **Passivität**

Die Überschneidung verschiedener Strategien wird vor allem durch die Gleichzeitigkeit von Widerstand und Passivität bei in der Wohnung verbleibenden Haushalten deutlich. So ist bei fast jedem verbleibenden Haushalt zu beobachten, dass er sich mit veränderten Umständen arrangieren muss. Die Anpassung an externe Veränderungen, die durch vermietetseitige Maßnahmen (oder auch durch Veränderungen der Wohnumgebung) hervorgerufen werden, konstituiert das Handlungsset ‚Passivität‘. Den Maßnahmen der Eigentümer:innen wird zwar unter Umständen entgegengewirkt, doch kann der Verdrängungsdruck dadurch nicht immer vollständig aufgehoben werden. Dies ergibt sich allein aus der Tatsache, dass alle in ihrer Wohnung verbliebenen Interviewpartner:innen angeben, von Verdrängung bedroht zu sein. Es ist zu erkennen, dass das Vorgehen gegen eine bestimmte vermietetseitige Maßnahme – wenn auch von Erfolg gekrönt – nicht vor dem Einfluss anderer Umstände schützt. Denn nicht alle Vorhaben der Eigentümer:innen können abgewendet werden. Die Durchsetzung einer Mietminderung während eines Baustellenbetriebes schützt nicht vor turnusgemäßen Mieterhöhungen (SW7). Der Stopp eines Abrisses schützt nicht vor Modernisierungsmaßnahmen (AS9). Die Verhinderung einer überhöhten Modernisierungsumlage schützt nicht vor der rechtlich möglichen Umlage von drei Euro pro Quadratmeter (SW4) oder erneuten vermietetseitigen Bemühungen, die Miete zu erhöhen (GO14). Die Abwendung einer Abmahnung verhindert nicht den Bau eines Fahrstuhls (GO2) und die Beratung im Mieterverein nicht die finanziellen Sorgen infolge angekündigter Modernisierungsvorhaben (GO5). Somit werden Anpassungen an eine durch Verdrängungsauslöser veränderte Wohnsituation von den meisten verbleibenden Haushalten vorgenommen. Alle bislang durchgesetzten Mieterhöhungen werden aufgebracht, alle bestehenden Baustellen geduldet, alle vermietetseitigen Schikanen ertragen und alle Einschränkungen, Ängste und Sorgen in Kauf genommen, die mit einem Verbleib in der Wohnung einhergehen. Wie sich diese Belastungen konkret darstellen können, wird in Kapitel 4.3.5 näher ausgeführt. Für bereits aus der Wohnung verdrängte Haushalte gilt, dass sie das Handlungsset ‚Passivität‘ (ein passenderer Begriff wäre wohl ‚Anpassung‘) nicht mehr umsetzen, sondern sich aufgrund der auftretenden Veränderungen für einen Umzug entschieden haben.



### *Abwanderung*

Haushalte, die infolge auftretenden Verdrängungsdrucks umziehen, setzen das Handlungsset ‚Abwanderung‘ um. Der Verdrängungsprozess beginnt hierbei allerdings oft lange vor dem eigentlichen Umzug. Die Entstehung der Umzugsüberlegungen, der damit zusammenhängende Abwägungsprozess und die Wohnungssuche, die nach der erfolgten Umzugsentscheidung ansteht, werden als Teil des Prozesses mitbetrachtet. Insofern müssen auch Haushalte berücksichtigt werden, die (zunächst) in ihren Wohnungen verbleiben. Denn auch viele der Interviewten, die (noch) nicht umgezogen sind, denken infolge auftretender Veränderungen über einen Umzug nach.

Während einige Interviewpartner:innen den Verbleib in der Wohnung (trotz etwaiger Belastungen) einem Auszug ausdrücklich vorziehen, formulieren andere bereits Überlegungen zu einem möglichen Umzug. Diese können einerseits recht unkonkret sein und sich darauf beschränken hin und wieder Wohnungsangebote zu vergleichen, sich nach Abwägung aber für den Verbleib zu entscheiden (z.B. GO5, GO14, SW7, SW8). Andererseits können sie konkretere Form annehmen und fester Bestandteil der Umgangsstrategie sein (z.B. GO1, GO9, NP1). Gesucht werden Wohnungen dabei vorrangig innerhalb Münchens. Dass ein Umzug bei Umzugswilligen nicht stattfinden kann, liegt dabei oft an den zu hohen Preisen am Münchner Wohnungsmarkt. Die sogenannte ausschließende Verdrängung (bei der Haushalte von dem Bezug freier werdender Wohnungen ausgeschlossen werden, da sie die Mietkosten nicht aufbringen können) spielt in den Entscheidungsprozessen der hier interviewten Haushalte eine wichtige Rolle. Sowohl Personen, die bereits die Entscheidung getroffen haben umzuziehen, als auch Personen, deren Umzugsüberlegungen sporadischer Natur sind, beklagen, dass ihre Umzugsmöglichkeiten innerhalb Münchens stark eingeschränkt beziehungsweise nicht existent seien (z.B. GO1, GO5, SW6, SW8). Somit sind sich die Interviewten der Anspannung des Münchner Wohnungsmarktes sehr bewusst. Die Umzugsüberlegungen werden meist davon gehemmt, dass keine Möglichkeit gesehen wird innerhalb Münchens umzuziehen, ohne eine deutlich höhere und für den Haushalte unter Umständen nicht mehr leistbare Miete bezahlen zu müssen. Dass ein Verbleib in der Wohnung sich aus ökonomischen Gesichtspunkten sinnvoller darstellt als ein Umzug, kann auch als ‚Lock-in-Effekt‘ bezeichnet werden.

Die Interviewten mit vergleichsweise geringeren Einkommen sehen sich diesem Umstand besonders stark ausgeliefert. Nicht nur, dass sie in einer neuen Wohnung eine höhere Miete aufwenden müssten; sie beklagen, dass sie gar keine andere Möglichkeit hätten, als zu verbleiben, da das Mietniveau der ganzen Stadt ihre Zahlungsfähigkeit mittlerweile übersteige (z.B. AS6, GO14, SW6). Doch auch für die interviewten Haushalte mit höherem Einkommen stehen die deutlich höheren Mietkosten einer neuen Wohnung nicht im Verhältnis zum Nutzen eines Umzugs (z.B. GO2, SW4, SW3). Der Lock-in-Effekt beziehungsweise die ausschließende Verdrängung kann außerdem die Sorge vor einer zukünftigen Verdrängung aus der Wohnung deutlich verschärfen. Dabei wiegt nicht nur der potenzielle Verlust der aktuellen Wohnung schwer, sondern auch die Angst keine neue Wohnung zu finden. Viele Gesprächspartner:innen lassen eine gewisse Verzweiflung erkennen, die sich aus dieser Situation ergibt (z.B. AS6, NP3, SW6, SW12). Eine Person äußert sogar die Sorge vor der Obdachlosigkeit (GO8).

*„In der Stadt explodieren die Preise. Und das, genau das ist meine Angst. Das ist die Angst vor Verdrängung. Gleichzeitig aber auch die Angst davor, naja, verdrängt zu werden ist das eine, nur wenn man verdrängt wird, aber nicht irgendwo hin verdrängt werden kann, oder nicht irgendwo hinziehen kann, dann ist das noch ein viel problematischeres Gefühl.“*

(SW6)

*„Aber wie gesagt, wo soll ich hin? Natürlich bekomme ich eine Wohnung für fünfzehn oder für achtzehnhundert Euro irgendwo. Oder für 2000. Die habe ich nicht. Kann ich mir nicht leisten mit der Rente, die ich vom deutschen Staat bekomme.“*

(GO8)

Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation erwägen manche Interviewpartner:innen auch die Option, München zu verlassen. Besonders hohe Transaktionskosten ergeben sich bei einem solchen Vorhaben allerdings dadurch, dass andere Lebensbereiche wie das Berufsleben und soziale Beziehungen in entsprechenden Überlegungen Berücksichtigung finden müssen. Die konkrete Umsetzung einer solch umfangreichen Umstrukturierung des eigenen Lebens zeichnet sich bei den in der Wohnung verbliebenen Gesprächspartner:innen in keinem Fall ab. Von jenen befragten Haushalten, die einen Umzug bereits realisiert haben, konnten fast alle innerhalb Münchens eine andere Wohnung finden.<sup>26</sup> Welche Auswirkungen ein Umzug für die Betroffenen dennoch haben kann, wird in Kapitel 4.3.5 ausführlicher dargestellt.

Bei Betroffenen ergibt sich der Umzugswunsch oft aus der Hoffnung, den Belastungen des Verdrängungsdrucks auszuweichen. Manche Interviewpartner:innen äußern jedoch Zweifel, ob dies auf dem Münchner Mietmarkt überhaupt möglich ist, und beziehen daher den Eigentumserwerb in ihre Zukunftsplanung mit ein (GO2, SW3). Diese Option steht jedoch nur besser situierten Haushalten offen. Eine weitere bevölkerungsspezifische Auffälligkeit besteht darin, dass viele ältere Interviewpartner:innen Umzüge als unrealistisch bewerten, da sie aufgrund ihres Alters Benachteiligungen auf dem Wohnungsmarkt wahrnehmen oder diese zumindest befürchten (z.B. AS5, GO8, SW15). Eine alleinerziehende Mutter beschreibt ebenfalls, dass es unmöglich sei, „als alleinerziehende Frau mit zwei Kindern eine Wohnung in München zu mieten“ (NP3: 44). Auch Familien, deren Kinder vor Ort zur Schule gehen oder andere Betreuungseinrichtungen besuchen, sehen einen Umzug als problematisch – insbesondere wenn damit gerechnet wird, dass eine Wohnung nur in weiterer Entfernung gefunden werden kann (GO2, SW7). Die Befürchtungen über die Folgen eines Umzugs sind zahlreich. So werden unter anderem der Verlust sozialer Netzwerke (z.B. GO5), die zusätzliche Distanz zum Arbeitsplatz (z.B. SW4) oder der Verlust der lokalen Gesundheitsinfrastruktur (z.B. SW8) benannt. Welche dieser Befürchtungen sich mit besonders hoher Wahrscheinlichkeit bestätigen, kann den Erfahrungen der bereits Umgezogenen in Kapitel 4.3.5 entnommen werden.

---

<sup>26</sup> Es wurde nur eine Person interviewt, die München verlassen musste. In der vorliegenden Studie sind Personen, die nicht (mehr) in München leben, allerdings stark unterrepräsentiert, da die Akquise der Interviewpartner:innen innerhalb Münchens stattfand.

#### 4.3.4 Wahrnehmung kommunaler Politik und Unterstützungsangebote

Vor dem Hintergrund ihrer Verdrängungserfahrungen (beziehungsweise des Verdrängungsdrucks, dem sie sich ausgesetzt sehen) zeigen sich einige Interviewte enttäuscht von politischen Entscheidungsträgern, die sie in der Verantwortung sehen, Verdrängungsprozesse zu verhindern. Oft wird Politiker:innen oder ‚der Politik‘ vorgeworfen, zu wenig Initiative im Sinne der Stadtbevölkerung zu ergreifen. Dies zeigt sich zum Beispiel in kritischen Äußerungen gegenüber den grundsätzlichen politischen Verhältnissen, die in ihrer aktuellen Verfassung eher als eigentümerfreundlich wahrgenommen werden. Die Interessen von Mieter:innen seien im Gegensatz dazu denen der Immobilienwirtschaft nachrangig. Die „Unverschämtheiten der Immobiliengesellschaften“ (SW8: 6) würden dabei nicht nur geduldet, sondern regelrecht unterstützt. Neben Unmut und Frustration werden auch Forderungen nach Besserung artikuliert.

*„Es wird ja sozusagen dazu erzogen, dass diese Schweinerei so abläuft. Und da ist die Politik dran schuld, weil sie da keine richtige Regel gesetzt hat und keine Transparenz.“*

(GO10)

*„Und wenn man solche Themen im Bezirksausschuss anspricht oder in den lokalen politischen Gremien, in den kommunalen Gremien, dann, ja, dann deuten die alle mit dem Finger aufeinander. [...] Nur ich erlebe auf politischer Seite keine Empörung, gut, zu wenig Empörung. Und also zu wenig Empathie und zu wenig Empörung an dieser Sache was zu ändern.“*

(SW6)

Über diese generalisierenden Diagnosen hinaus wird jedoch vor allem im Hinblick auf die von den Interviewten ergriffenen Widerstandsstrategien deutlich, dass sich eine Reihe von Betroffenen in ihrer individuellen Situation von der Stadt München nicht ausreichend unterstützt fühlen. Einige berichten davon, dass sie proaktiv versuchten, politische Vertreter:innen und Gremien oder städtische Behörden und Verwaltungsorgane zu kontaktieren, um einerseits auf ihre Situation aufmerksam zu machen und andererseits um Unterstützung zu bitten. Dabei wird der Kontakt zu politischen Parteien (SW14), zum Oberbürgermeister (AS1, AS5, AS6, AS9), zum Bezirksausschuss (AS9), zur Bezirksverordnetenversammlung (AS6), zum Bauausschuss (AS6), zur Denkmalschutzbehörde (AS6, AS9), zum Sozialreferat (AS9), zum Baureferat (GO13), zum Wohnungsamt (GO9) oder zum Mieterbeirat (SW20) gesucht. In einigen (wenigen) Fällen, sind diese Versuche von Erfolg gekrönt. So berichtet eine Interviewte, dass sie nach Konsultation des Denkmalschutzes den Bau einer Tiefgarage verhindern konnte (AS6). Andere Interviewte berichten hingegen von ernüchternden Erfahrungen, in denen ihnen keine Unterstützung zuteilwurde (AS5, GO13). Vor allem wird jedoch deutlich, dass die Betroffenen viele verschiedene Einrichtungen adressieren und die Kontaktaufnahme häufig mit einem nicht unerheblichen Arbeitsaufwand verbunden ist. Darüber hinaus richtet sich die überwiegende Mehrheit der hier interviewten Haushalte an Beratungsangebote des Mietervereins, anderer Mieterschutzbünde oder privater Anwäl:innen. Eine zielgerichtete, informierte und erfolgreiche Nutzung städtischer Unter-

stützungsangebote ist interviewübergreifend kaum zu erkennen. Die Ursachen dafür können vielfältig sein und sind nicht immer eindeutig festzustellen. Ob die Befragten nicht über bestehende Angebote Bescheid wissen, ob andere Angebote den städtischen Angeboten vorgezogen werden oder ob nicht ausreichend Angebote zur Verfügung stehen bleibt spekulativ.<sup>27</sup> Doch erwächst aus dem Großteil der geführten Interviews der Eindruck, dass viele betroffene Mieter:innen die Angebote der Stadt München mindestens als unzureichende Unterstützung im Kampf gegen Verdrängung wahrnehmen.

#### 4.3.5 Folgen von Verdrängung und Verdrängungsdruck

In dieser Studie wurden Personen in verschiedenen Phasen von Verdrängungsprozessen interviewt: einerseits während sie in der Wohnung leben, in der sie sich von Verdrängung bedroht fühlen, und andererseits nachdem sie bereits ausgezogen sind. Dementsprechend werden zunächst die Folgen für verbleibende Haushalte beschrieben und dann die Folgen für Haushalte, die einen verdrängungsbedingten Umzug hinter sich haben.

##### *Der Verdrängungsdruck und seine Folgen: Die Auswirkungen für Verbleibende*

Entstehender Verdrängungsdruck kann auf unterschiedliche Auslöser zurückgeführt werden (siehe Kapitel 2.2). Je nach Art und Intensität der Auslöser unterscheiden sich auch die Konsequenzen, die sie für Betroffene hervorrufen. Außerdem erweisen sich haushaltsinterne Ressourcen als entscheidend für die Vulnerabilität und Resilienz betroffener Haushalte gegenüber auftretenden Veränderungen. Es wird also deutlich, dass die Folgen von Verdrängungsdruck auf der Individualebene sehr unterschiedlich ausfallen können. Da sich die diversen Einzelfälle in vielen Belangen ähneln, kann dennoch eine Synthese erfolgen, die übergreifende Muster zu erkennen gibt, ohne dabei die Nuancen der Individualität zu vernachlässigen.

In Kapitel 2.2/2.3 wurde bereits dargestellt, wie verschiedene externe Einflüsse Verdrängungsdruck verursachen. Interviewte beschreiben sowohl diffuse als auch konkrete Sorgen vor einer zukünftigen Verdrängung. Dabei kann dieser Zustand allein eine erhebliche psychische Belastung darstellen. Dem Verdrängungsdruck weiterhin ausgesetzt zu sein und somit in Angst und Unsicherheit zu leben, ist eine wesentliche Folge des Verbleibs in einer Wohnung, innerhalb derer bestimmte Verdrängungsauslöser auftreten. An dieser Stelle sollen darüber hinaus konkrete Belastungen herausgestellt werden, die in den Interviews mit verbleibenden Haushalten deutlich wurden. So ergeben sich zum Beispiel aus den Veränderungen der Wohnumgebung – abgesehen von den Verdrängungssorgen, die sie bei manchen Interviewpartner:innen auslösen – eine Reihe weiterer negativer Auswirkungen. Ein Interviewter erzählt beispielsweise ausführlich davon, wie er sich zunehmend exkludiert fühlt (SW6), wobei er sich vor allem von teurer werdenden städtischen Angeboten ausgeschlossen sieht. Gleichzeitig nimmt er wahr, dass eine zuziehende wohlhabendere Bevölkerungsschicht die Angebote, die ihm verwehrt bleiben, nutzen könne, wodurch sich seine Marginalisierungsgefühle verstärken. Die

---

<sup>27</sup> In den Leitfäden (siehe Anhang 4 und Anhang 5) für die Interviews waren keine Fragen zur Rolle von Politik und Planung sowie zu den Interviewten bekannten Unterstützungsangeboten enthalten. Inwiefern den Interviewten Unterstützungsangebote bekannt sind (sie aber nicht in den Interviews genannt wurden), kann deshalb nicht zweifelsfrei belegt werden.

funktionale Veränderung seines Wohnortes nehme ihm die Teilhabemöglichkeiten am städtischen Leben und die soziale Veränderung führe ihm dies besonders vor Augen. Auch andere Interviewpartner:innen berichten von ähnlichen Prozessen. Beklagt wird dabei einerseits, dass man sich ein Leben in München immer weniger leisten könne, andererseits Sorge das in Kapitel 4.2.3 bereits angesprochene Wegbrechen ehemals genutzter gastronomischer und kultureller Freizeitangebote dafür, dass die Wohnumgebung an Attraktivität verliere (z.B. GO1, GO10, SW8). Zudem machen manche Interviewte deutlich, dass sie mit der zuziehenden Bewohnerschaft wenig Berührungspunkte finden und dass die Zuziehenden auch insgesamt weniger an einer nachbarschaftlichen Gemeinschaft interessiert sei (z.B. MH1, GO1, SW6). Schließlich scheint bei vielen Befragten die Überzeugung vorzuherrschen, dass die Lebensqualität in München allgemein immer weiter abnimmt – vor allem für Bevölkerungsteile, die über ein niedrigeres Einkommen verfügen und somit nicht in das wahrgenommene Bild einer Aufwertungsentwicklung passen.

*„Also diese Stadt verwandelt sich in meiner Sicht [...] in einen Spielplatz, in einen Vergnügungspark für Leute mit sehr viel Geld. Die können das auch in vollen Zügen genießen. Die können sich eine große Wohnung leisten oder überhaupt eine Wohnung. Die können sich ein dickes Auto leisten. Aber – und das kommt auch noch dazu – die können sich auch leisten im Café zu sitzen und, sage ich mal, die vier Euro für einen Cappuccino zu bezahlen. Oder im Biergarten, wo irgendwie keine Ahnung, das halbe Hendl, wie man hier in Bayern sagt (lacht), irgendwie weiß ich nicht, zwölf Euro kostet. Und dann gibt es eben die anderen, die unglaublich – und dazu zähle ich mich auch, wie gesagt sehr subjektiv – die unglaublich knapsen müssen. Also in dieser Stadt... München ist schön, aber ich kann es nicht genießen, weil ich das Gefühl habe nicht mehr dazuzugehören.“*

(SW6)

Am Beispiel des hier zitierten Interviewpartners kann außerdem gut illustriert werden, dass verschiedene Faktoren gleichzeitig wirken können. Denn abgesehen von einer teurer werdenden Wohnumgebung berichtet er auch von Mieterhöhungen, die seine Zahlungsfähigkeit ohnehin beinahe übersteigen. Dadurch bleibt ihm von seinem Einkommen noch weniger, um die Angebote seiner Wohnumgebung zu nutzen. Dies weist auf eine weitere zentrale Erkenntnis dieser Studie hin: Einige der in der Wohnung verbleibenden Interviewpartner:innen, die eine Mieterhöhung erfahren, müssen sich infolgedessen in anderen Lebensbereichen einschränken. Die Kompensation steigender Mietkosten an anderer Stelle kann auch als Verdrängung aus dem Lebensstandard bezeichnet werden. Beispielsweise wird davon berichtet, dass Urlaubsreisen seltener möglich seien (z.B. GO11, SW6, SW7), bei alltäglichen Ausgaben für Kleidung, Essen und Freizeitgestaltung gespart werden müsse (z.B. GO1, GO8, GO11), zur Kostenersparnis auf Fixkostenpunkte wie Altersvorsorge oder Autoreparatur und -nutzung verzichtet werde (NP1, SW6, SW8) oder die erhöhte Miete zur Notwendigkeit, mehr zu arbeiten, führe (GO1, GO5, SW6). Hier ist zu betonen, dass ältere Personen im Ruhestand in ihren Handlungsoptionen noch eingeschränkter sind als Erwerbsfähige, die zumindest die Möglichkeit erwägen können, ihre finanzielle Situation durch Mehrarbeit aufzubessern.

Die individuellen Lebensumstände der Befragten spielen bei der Frage nach den Folgen von Verdrängung stets eine entscheidende Rolle. So liegt es auf der Hand, dass vor allem Haushalte mit vergleichsweise geringen Einkommen Mieterhöhungen an anderer Stelle kompensieren (müssen). Zudem wird deutlich, dass sich neben Geringverdienenden auch Personen in prekären Erwerbsverhältnissen (zum Beispiel Freiberufliche, Auszubildende oder Personen mit befristeten Arbeitsverhältnissen) in hohem Maße besorgt über einen potenziellen Auszug zeigen, da sie sich besonders schlechte Chancen auf dem Wohnungsmarkt ausrechnen (z.B. GO14, SW4, SW6). Doch sind es nicht nur finanzielle Ressourcen, die über den Umgang mit auftretenden Veränderungen entscheiden. Die persönlichen Biographien der Befragten umfassen Schicksalsschläge wie Krankheit (z.B. GO5) und Berufsunfähigkeit (z.B. GO9), die die Handlungsspielräume zusätzlich einschränken können. Die jeweiligen Umstände sind von Familienkonstellationen, persönlichen Erfahrungen und letztlich individuellen Ansprüchen und Bedürfnissen der Befragten beeinflusst. So berichtet zum Beispiel eine Mutter davon, dass sie, um ihre beiden erwachsenen behinderten Söhne adäquat versorgen zu können, sehr darauf bedacht sei, in ihrer aktuellen Wohnung verbleiben zu können (GO2). Die umfangreichen vermietetseitigen Entmietungsstrategien belasten sie somit besonders stark. Eine interviewte Rentnerin zeigt sich schockiert über das Abrissvorhaben ihres (neuen) Vermieters, dem sie als Bekanntem der Familie ein solches Vorgehen nicht zugetraut hätte (AS9). Ihre tiefe Verwurzelung mit der Wohnumgebung, aber auch ihr fortgeschrittenes Alter würden einen Auszug unmöglich machen und lösen daher in besonderem Maße Empörung und Bestürzung aus. Die Beeinträchtigungen, die sich vor allem aus vermietetseitigen Maßnahmen ergeben, sind anhand dieser Einzelschicksale besonders gut nachzuvollziehen.

Doch kann über die individuell unterschiedlichen Umstände hinaus für die meisten verbliebenen Haushalte festgestellt werden, dass abgesehen von finanziellen Engpässen auch erhebliche psychische Belastungen auftreten. Das Bewusstsein darüber, dass die Eigentümer:innen darauf abzielen, die eigene Wohnung möglichst ertragsmaximierend zu verwerten, führt zu der Erkenntnis, als Bestandsmieter:innen unerwünscht zu sein (z.B. GO1, GO2, SW8). Es wird deutlich, dass die meisten Interviewpartner:innen zu der Überzeugung gelangt sind, dass sich die Interessen von Eigentümer:innen und Bewohner:innen grundsätzlich diametral, antagonistisch gegenüberstehen. Dabei dominiert auf der Seite der Mieter:innen das Gefühl der Unterlegenheit, teilweise sogar Ohnmacht. Der ständige Druck, dem sich viele der Interviewten ausgesetzt sehen, zeigt sich unter anderem in der Angst, die schon das Eintreffen eines Briefes verursachen kann: Post der Vermieterseite lasse stets schlechte Neuigkeiten erwarten (SW7, SW10, SW16). Das Wissen um die diversen Möglichkeiten, über die Eigentümer:innen verfügen, um eine für Mieter:innen bedrohliche Situation zu schaffen, sorgt für eine permanente Unruhe. Die Unsicherheit bezüglich zukünftiger Entwicklungen scheint als besonders belastend empfunden zu werden. Mehrfach wird die Sorge darüber artikuliert, das nicht abzusehen sei, was als nächstes kommt (z.B. SW4, SW5, SW19). Dabei werden den Vermieter:innen jegliche Vorgehensweisen zur Entmietung zugetraut. Die eigene Wohnung wird dadurch vom vermeintlichen Rückzugsort der Ruhe und Sicherheit zu einem Symbol für Unsicherheit und Stress (z.B. GO1, GO14, SW10).

*„Also ich finde so eine Wohnung ist so ein bisschen wie eine sichere Burg, oder sollte es sein irgendwie. Und wenn man dann nach Hause kommt, sich aber eigentlich nicht so richtig sicher fühlt, dann ist das keine Heimat. Also ich finde schon, dass das das Lebensgefühl schon sehr einschränkt, ja.“*

(GO14)

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass für viele verbleibende Haushalte einerseits die ständige Befürchtung besteht, letztendlich doch aus ihrer Wohnung verdrängt zu werden, und dass andererseits die Lebensqualität innerhalb der Wohnungen aufgrund finanzieller und psychischer Belastungen sowie Wohnumfeldveränderungen abnimmt.

### ***Der Umzug und seine Folgen: Die Auswirkungen für Verdrängte***

Viele der Befragten, die aufgrund verschiedener verdrängungsauslösender Umstände bereits umgezogen sind, berichten für die Zeit vor ihrem Umzug von ähnlichen Erfahrungen, wie sie im vorangegangenen Abschnitt beschrieben werden. Im Folgenden wird ausgeführt, wie sich in diesen Fällen die Verdrängungserfahrung und die neue Wohnsituation auf die Betroffenen auswirkt.

Neben den oben dargelegten Erfahrungen, denen Mieterhaushalte bereits vor der Verdrängung ausgesetzt sein können, öffnet der erzwungene Umzug eine weitere Dimension negativer Emotionen. So artikulieren die befragten Verdrängten Gefühle der Trauer und Verzweiflung. Betroffene berichten zudem von Schlaflosigkeit und Depressionen (GO6, NP2). Der Verlust der eigenen vier Wände wird teilweise als Demütigung empfunden (SW20); andere betonen ihre Wut gegenüber den Eigentümer:innen, die skrupellos und gewinnorientiert die Menschen und deren Nöte und Bedürfnisse außer Acht ließen (GO3, SW2). Das Gefühl der Ohnmacht scheint bei Verdrängten besonders präsent zu sein. Da die (meist) vermögenden Vermieter:innen – so die Wahrnehmung – ohnehin am längeren Hebel sitzen, werden auch juristische Schritte als aussichtslos wahrgenommen (GO4).

Zudem verfestigen sich im Moment der Auszugsentscheidung ebenjene Ängste, die auch die in der Wohnung Verbleibenden bereits erahnen: Der angespannte Münchner Wohnungsmarkt bietet kaum leistbare Alternativen zur aktuellen Wohnung. Dementsprechend wird die Wohnungssuche als stressige und psychisch sehr belastende Phase beschrieben (NP2). Außerdem wird die Sorge, aus München wegziehen zu müssen, akut. Während Menschen im erwerbsfähigen Alter zum Beispiel die berufliche Bindung an die Wohnumgebung oder zumindest die Stadt betonen (GO11, SW2), beschreibt eine Rentnerin fortgeschrittenen Alters ihre Angst davor, das gewohnte Umfeld durch einen Umzug in die Peripherie verlassen zu müssen, als besonders belastend (AS2).

Die von den umgezogenen Interviewpartner:innen neu bezogenen Wohnungen befinden sich in den meisten Fällen allerdings ebenfalls in München. Nur eine Person, die mittlerweile mehrere hundert Kilometer von München entfernt lebt, konnte von Erfahrungen mit dem Wegzug aus der Stadt berichten (AS10). Dieser Verdrängte bestätigt einige der Befürchtungen, die andere im Vorfeld einer Verdrängung umtreibt. Zum Beispiel fehlen ihm vor Ort Einkünfte aus Nebentätigkeiten, die er aufgrund sehr niedriger Rentenzahlungen benötigt und die er in München innerhalb eines bestehenden

beruflichen Netzwerkes erzielen konnte. Dieses Netzwerk von Grund auf neu aufzubauen beschreibt er als große Herausforderung. Außerdem habe der Kontakt zu Freunden und Bekannten stark abgenommen:

*„Und so lebe ich jetzt hier, und muss eigentlich jetzt mein ganzes Leben neu versuchen zu organisieren, was nicht ganz einfach ist in dem Alter. [...] Also das betrifft mich schon sehr. Und da bin ich jetzt hier natürlich auch ziemlich vereinsamt und muss erstmal wieder sehen, wieder auf die Füße zu kommen.“*

(AS10)

Die private und teils auch berufliche Neuorientierung nach dem Umzug fällt im Fall der anderen Interviewpartner:innen weniger drastisch aus. Doch soweit sie ihren Stadtteil verlassen mussten, berichten auch sie mitunter von Verlustgefühlen. Sowohl die Wohnung als auch die Wohnumgebung mit den dortigen Lebensgewohnheiten werden vermisst (GO11, SW11, SW20). Eine Betroffene beschreibt eine lange und beschwerliche Phase der Umgewöhnung durch den Verlust sozialer Beziehungen (NP2), eine weitere thematisiert die gestiegene Entfernung zum Arbeitsplatz als besondere Belastung (GO4). Unabhängig davon, wohin die Verdrängten ziehen (denn es wurden auch Wohnungen bezogen, die sich weiterhin innenstadtnah oder sogar in unmittelbarer Nähe ihrer alten Wohnung befinden, z.B. AS2), wird deutlich, dass ein Teil von ihnen ihren Wohn- und Lebensstandard nach dem Umzug einschränken müssen. Wenn sich mit dem Wegzug die Wohnfläche verkleinert (GO11, SW20) oder eine höhere Miete aufgebracht werden muss (GO6, GO11, NP2, SW1, SW11) und infolgedessen möglicherweise Einsparungen an anderer Stelle notwendig werden, kann neben der Verdrängung aus der Wohnung auch von Verdrängung aus dem Lebensstandard gesprochen werden. Außerdem bietet die neue Wohnsituation nicht zwangsläufig mehr Sicherheit. Ein Ehepaar geht trotz seines vergleichsweise hohen Einkommens sogar fest davon aus, die neu bezogene Wohnung aufgrund steigender Preise in ein paar Jahren ebenfalls wieder verlassen zu müssen (GO11). Ebenso vermutet ein 60-jähriger Betroffener, dass seine zukünftige Rente nicht ausreichen wird, um in seiner neuen Wohnung verbleiben zu können (GO6). In beiden Fällen wird bereits mit dem Gedanken gespielt, München doch noch zu verlassen, um der angespannten Situation zu entkommen.

In einigen wenigen Fällen wird nach der Verdrängung allerdings auch eine Verbesserung der Wohnsituation wahrgenommen. Eine Betroffene bewertet ihren zunächst erzwungenen Umzug sogar als Glücksfall, da sie mit den neuen Wohnverhältnissen viel zufriedener sei.

*"Also wenn ich an Gott glauben würde, dann würde ich ihm danken ohne Ende. Ich bin so glücklich (lacht), dass ich aus diesem Viertel da... Es ist wirklich... Also die Wohnung war schön, ohne Zweifel. Die hätte renoviert werden müssen. Aber sie war ja auch günstig. Günstig, günstig. [...] Und hier, das ist so gediegen. Das ist so richtig, richtig was Feines und Ruhiges und Sonniges und, und... und vielleicht noch ein ganz bisschen zentraler. Und nee, im Rückhinein bin ich glücklich. Aber ich habe auch riesen Glück zum Schluss gehabt. Also das muss ich schon sagen. Alles in allem hat's dann gepasst."*



Eine andere begrüßt die geringeren Mietkosten ihrer neuen Wohnung und nimmt dafür die Verkleinerung der Wohnfläche gern in Kauf (SW20). Ein weiterer positiver Bericht stammt von einem Betroffenen, dessen finanzielle Möglichkeiten es ihm erlaubten, eine größere Wohnung zu beziehen als vorher. Auch wenn er seine alte Wohnumgebung vermisst, beschreibt er den Umzug als eine Verbesserung seiner Wohnsituation (SW11). Dies verdeutlicht, dass die Verdrängung aus der Wohnung je nach finanzieller Ausstattung auf unterschiedliche Weise abgefangen werden kann. Die Verbesserung der Wohnsituation nach einem verdrängungsbedingten Umzug kann jedoch auch ein Hinweis darauf sein, dass aufgrund des auftretenden Verdrängungsdrucks innerhalb der alten Wohnung die ehemalige Wohnsituation als besonders schlecht wahrgenommen wird. So schildert ein Verdrängter, dass seine Lebensqualität trotz gestiegener Wohnkosten insgesamt gestiegen sei, da er dem Druck innerhalb der alten Wohnung nicht mehr ausgesetzt ist (SW1).

Aus den vielgestaltigen Verdrängungsdynamiken auf dem Münchner Wohnungsmarkt können aus Bewohnerperspektive also sehr unterschiedliche Szenarien erwachsen. Ein Teil der Bestandsmieter:innen kann dem Verdrängungsdruck nicht standhalten, muss die Wohnung verlassen und sich auf einem angespannten Wohnungsmarkt neu orientieren. Dabei führt die angespannte Situation des Münchner Wohnungsmarktes oftmals dazu, dass sich die Wohnungssuche als besonders belastend herausstellt. Neben einigen positiven Bewertungen sind viele Verdrängte nach einem Umzug außerdem weiteren Einschränkungen und Belastungen ausgesetzt, die sich aus der neuen Wohnsituation ergeben. Ein anderer Teil verbleibt in der Wohnung, und sieht sich dort weiterhin dem bestehenden Verdrängungsdruck ausgesetzt. Dies kann zu erheblichen materiellen und psychische Belastungen führen, welche die Angst vor Verdrängung weiter verstärken.

#### 4.3.6 Exkurs: Verdichtung der Verdrängungsaspekte zu Verdrängungsgeschichten (Fallvignetten)

Die Ergebnisse der Interviews mit von Verdrängung Betroffenen wurden für den am 1. Februar 2021 durchgeführten Workshop (siehe Kapitel 3.6) in Form von drei Fallvignetten (Schnurr 2003) verdichtet. Diese Fallvignetten basieren also nicht auf einem einzelnen geführten Interview, sondern zeigen typische Aspekte aus den 51 Verdrängungsfällen, zu denen Interviews geführt wurden. Diese ‚Verdrängungsgeschichten‘ verdeutlichen, dass sich Verdrängung in vielen Fällen über einen längeren Zeitraum von Monaten oder sogar Jahren erstreckt und dienten im Workshop als Stimulus für die Diskussion über mögliche politische und planerische Empfehlungen, wie Verdrängung verhindert, Folgen gemindert und Verdrängung anhand von Indikatoren früh identifiziert werden kann. Die drei Fallvignetten werden hier als Exkurs aufgeführt.

*Fallvignette 1: Verdrängungsgeschichte von Hanna<sup>28</sup>*

Hanna ist 42 Jahre alt und wohnt seit 13 Jahren in ihrer 61 m<sup>2</sup> großen Altbauwohnung in Schwabing West. Sie zahlt eine Warmmiete von etwa 820 Euro. Sie ist Single und wohnt alleine. Sie verdient nach ihrem eigenen Empfinden gut, hat allerdings seit ein paar Jahren ein befristetes Arbeitsverhältnis.

Ende 2017: Das Haus, in dem Hanna lebt, wird vererbt und anschließend an einen Investor verkauft.

Anfang 2018: Hanna erfährt von dem Verkauf und macht sich Sorgen, da sie in ihrem Wohnumfeld viele Aufwertungen und Mietpreissteigerungen wahrgenommen hat.

Ende 2018: Hanna erhält eine Ankündigung von Modernisierungen und energetischen Sanierungen. In ihrer Wohnung sollen ab 2021 ein Balkon und in das Haus ein Fahrstuhl eingebaut und Fassaden gedämmt werden. Ihre Miete soll um 630 Euro steigen. Hanna ist geschockt, da sie sich die neue Miete nicht leisten kann.

Anfang 2019: Hanna erfährt von ihren Nachbar:innen, dass sie ebenfalls Modernisierungsankündigungen erhalten haben. Die Sorge vor einer Verdrängung ist bei allen groß.

Mitte 2019: Die Nachbar:innen verabreden, gemeinsam gegen die Modernisierung vorzugehen. Sie lassen sich vom Mieterverein beraten und rechtlich vertreten. Sie reichen eine Musterfeststellungsklage ein. Der Klage wird stattgegeben, da der Abstand zwischen Modernisierungsankündigung und Baubeginn zu groß ist. Das erst ab dem 1.1.2019 geltende Mietanpassungsgesetz, nach dem die Miete maximal um 3 €/m<sup>2</sup> werden darf, gilt dem Urteil nach auch für den vorliegenden Fall. Die Erleichterung der Mieter:innen ist nur von kurzer Dauer. Der Eigentümer geht gegen das Urteil in Berufung. Die Miete von Hanna wird im Rahmen der Kappungsgrenze um 120 Euro erhöht. Die Mieter:innen erhalten zudem einen Brief vom Eigentümer, dass Grillen und Feiern im Hof verboten werden. Hannas Durchlauferhitzer im Bad ist kaputt. Ihren Vermieter erreicht sie zwei Wochen lang nicht. Sie ist wütend und lässt den Durchlauferhitzer auf eigene Kosten austauschen.

Ende 2019: Hanna erhält eine Abmahnung mit der fingierten Begründung, dass sie den Hausmeister bedroht habe, als sie mit Freunden im Hof Kaffee getrunken hat. Ihr wird mit einer Kündigung gedroht. Andere Nachbar:innen haben Ankündigungen von Grundsanierungen erhalten. Hanna ist gestresst und hat Sorge, dass die Versuche der Eigentümer, sie zum Auszug zu bewegen, nicht aufhören.

Anfang 2020: Einige Mieter:innen sind bereits ausgezogen. Gerüchte besagen, die ausgezogenen Mieter:innen hätten Abstandszahlungen erhalten. Sie haben allerdings unterschrieben, keine Auskunft über die Abstandszahlungen zu geben. Die leeren Wohnungen werden modernisiert und möbliert zu sehr hohen Mietpreisen vermietet. Das Berufungsverfahren steht immer noch aus. Hanna geht es schlecht. Sie möchte wieder in Ruhe wohnen, ohne sich Sorgen um ihre Wohnsituation machen zu müssen. Sie würde gerne umziehen, glaubt aber, keine Wohnung zu finden, da sie seit ein paar Jahren nur noch einen befristeten Arbeitsvertrag hat.

---

<sup>28</sup> Die Namen sind zufällig ausgewählt und stimmen nicht mit interviewten Personen überein.

Mitte 2020: Hanna wird von den Eigentümern eine Abfindung von 3.000 Euro angeboten. Ihr Anwalt sagt, dass das Angebot zu niedrig ist. Die Bewohnerstruktur im Haus hat sich mittlerweile geändert. Der enge Zusammenhalt zwischen den Nachbar:innen hat sich aufgrund der Verbote, Abmahnungen, Abfindungen und Auszüge verschlechtert. Hanna hat sich auf mehrere anderen Wohnungen beworben, aber bisher keine Einladung zu einer Wohnungsbesichtigung erhalten.

### *Fallvignette 2: Verdrängungsgeschichte von Hans und Monika*

Hans ist 67 Jahre alt und wohnte zusammen mit seiner Frau Monika (66 Jahre alt) 29 Jahre in einer 78 m<sup>2</sup> großen Wohnung in Schwabing West. Sie sind Rentner mit einem geringen regelmäßigen Einkommen. Hans besserte seine Rente in den letzten Jahren – bis zu ihrem Auszug aus der Wohnung – als Musiker und Klavierlehrer etwas auf.

2007: Das Haus von Hans und Monika wird an einen Investor verkauft und die Wohnungen in Eigentumswohnungen umwandelt.

2008: Die Eigentumswohnungen werden einzeln verkauft. Hans und Monika haben zwar ein Vorkaufsrecht, können sich den Kaufpreis aber nicht leisten. Sie erhalten somit einen neuen Vermieter, zu dem sie allerdings wenig Kontakt haben. Sie haben Angst, dass der Vermieter Eigenbedarf anmelden wird und sie ausziehen müssen. Sie finden nach Recherchen heraus, dass sie zumindest zehn Jahre lang keine Eigenbedarfskündigung befürchten müssen, da in ihrem Wohngebiet eine Sperrfrist bei Eigenbedarfskündigungen gilt. Sie sind zwar etwas beruhigt, machen sich aber trotzdem immer wieder Gedanken über die zukünftige Wohnsituation.

Mitte 2017: Hans und seine Frau erhalten eine Eigenbedarfskündigung. Der Vermieter begründet die Kündigung mit einem Wohnungsbedarf für seinen Sohn, der mit seiner Partnerin und den beiden Kindern in die Eigentumswohnung einziehen will. Hans vermutet, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben ist, da er es für unwahrscheinlich hält, dass die vermögende vierköpfige Familie tatsächlich in eine Dreizimmerwohnung ziehen möchte. Hans erkundigt sich beim Mieterverein nach den Chancen, die Eigenbedarfskündigung abzuwenden. Es wird ihm davon abgeraten, Rechtsmittel einzulegen. Seine Chancen, eine Eigenbedarfskündigung abzuwenden, werden als gering eingeschätzt.

Ende 2017: Hans und seine Frau beginnen mit der Wohnungssuche in München. Es ist aussichtslos, insbesondere in der kurzen Zeit bis zum Termin der Kündigung. Es geht ihnen sehr schlecht. Sie wissen nicht, wie es weitergeht. Die Situation fühlt sich sehr ungerecht für sie an.

Anfang 2018: Hans und seine Frau haben eine kleine Wohnung am Münchner Stadtrand gefunden, die nur wenig teurer ist als ihre derzeitige Wohnung. Ihnen gefällt die Wohnumgebung nicht, zudem ist es sehr weit von ihrem alten Wohnort entfernt. Da sie keine alternativen Angebote haben, entscheiden sie sich dennoch schweren Herzens für einen Umzug. Die Kosten für den Umzug sind hoch, da Hans seinen Flügel transportieren muss. Sie brauchen einen Großteil ihrer Ersparnisse auf.

Mitte 2018: Hans und Monika haben sich in ihrer Wohnung eingelebt. Ihre Wohnung gefällt ihnen. Allerdings haben sie ihre nachbarschaftlichen Kontakte verloren, die sie sehr vermissen. Zudem haben sich einige von Hans' Klavierschülern nach einem neuen Klavierlehrer umgesehen, da ihnen die

Anfahrt zum Unterricht nun zu aufwendig ist. Hans und Monika fühlen sich vereinsamt und müssen zugleich die Kraft finden, sich wieder ein neues Leben aufzubauen.

Ende 2018: Hans erfährt von einem Bekannten, dass seine ehemalige Wohnung saniert und im Internet für 1,5 Mio. Euro angeboten wird.

### *Fallvignette 3: Verdrängungsgeschichte von Anja und ihrer Familie*

Anja ist 38 Jahre alt, lebt mit ihren zwei Kindern und ihrem Mann in einer 110 m<sup>2</sup> Wohnung in Giesing. Sie zahlen eine Warmmiete von 1360 Euro. Anja und ihr Mann haben beide unbefristete Jobs, Anja in Teilzeit, aber ihr Einkommen ist eher gering.

Ende 2016: Das Finanzamt fordert den Eigentümer von Anjas Wohnung auf, die Miete zu erhöhen, da sie im Vergleich zur ortsüblichen Miete zu niedrig angesetzt sei. Der Eigentümer entscheidet sich allerdings, das Haus zu verkaufen.

Mitte 2017: Der neue Eigentümer kündigt eine energetische Sanierung des Hauses und einen Dachausbau sowie den Einbau eines Fahrstuhls an. Die Wohnungsmiete soll um 330 Euro steigen. Anja und ihr Mann haben Mühe, das komplizierte Schreiben des Eigentümers zu verstehen. Zudem sind sie geschockt, da sie sich die Mieterhöhung nicht wirklich leisten können.

Mitte 2017: Die Familie überlegt, was sie tun sollen. Ein Umzug kommt für sie nicht in Frage, da die Kinder in der Nähe ihrer Wohnung zur Schule gehen. Zudem glaubt Anja nicht, dass sie bei ihrem geringen Einkommen eine leistbare Wohnung in der Nähe finden können. Die Familie beginnt, ihre Ausgaben zu senken, indem der nächste Urlaub gestrichen und Ausgaben für Kleidung gesenkt werden. Sie überlegen, einen Anwalt einzuschalten. Aber ohne Rechtsschutzversicherung trauen sie sich nicht, da sie nicht auf den Kosten eines Gerichtsverfahrens sitzenbleiben wollen.

Ende 2017: Das Dach wird abgenommen und nur notdürftig mit Planen abgedeckt. Weitere Bauarbeiten werden erst einmal nicht durchgeführt. Es regnet ins Haus hinein und gleichzeitig wird das Gas abgestellt, da bei den Bauarbeiten der Schornstein beschädigt wurde. Anja und ihre Familie leben einen Monat lang ohne Heizung. Die Eigentümer reagieren nicht auf Anrufe oder Beschwerdebriefe. Die Situation ist unerträglich.

Anfang 2018: Anja hat sich vom Mieterverein beraten lassen. Nach Meinung des Mietervereins können sie die Miete für die Zeit der Bauarbeiten senken. Einen Anwalt können sie Anja nicht zur Verfügung stellen, da sie noch nicht lange genug Mitglied im Mieterverein ist. Anja schreibt einen Brief an Lokalpolitiker und an die Landeshauptstadt München und bittet um Unterstützung. Sie erhält verständnisvolle Antworten und den Tipp, vor Gericht zu ziehen. Sie ist frustriert und fühlt sich alleingelassen, da ihr diese Antworten nicht helfen.

Mitte 2018: Das Haus wird eingerüstet. Zudem beginnen Baumaßnahmen in den Treppenhäusern. Es kommt immer wieder zu kurzen Baustopps, ohne dass die Baugerüste und Werkzeuge abgebaut werden.

Ende 2019: Das Dach ist mittlerweile ausgebaut. Die anderen Baumaßnahmen finden immer noch statt. Der ständige Lärm und Staub und die dauernde Beschäftigung mit der Wohnsituation stellen

für Anja und ihre Familie eine enorme Belastung dar. Sie haben das Gefühl, auf einer Dauerbaustelle zu leben.

Anfang 2020: Viele Nachbar:innen sind bereits ausgezogen. Anja leidet unter Schlafmangel. Ihr Mann kann nicht mehr und will ausziehen.

Mitte 2020: Die Wohnsituation hat sich nicht verbessert. Aber bisher finden Anja und ihre Familie keine Wohnung, die für sie in Frage kommt und die sie sich leisten können.

## 5 Handlungsmöglichkeiten für Politik & Planung

Das Wichtigste in Kürze:

- (Mögliche) Ziele für Politik und Planung:
  - Verdrängung verhindern
  - Verdrängungsfolgen mindern
  - Frühwarnsystem für Verdrängung implementieren
- Da Verdrängung ein multikausaler, sich zeitlich erstreckender Prozess ist, bestehen unterschiedliche Ansatzpunkte zur Erreichung der genannten Ziele
- Eingriffsmöglichkeit I: Immobilienwirtschaftliche Aufwertung und Mietpreissteigerungen im Bestand verhindern, z.B. auf kommunaler Ebene über Erhaltungssatzungen und auf Bundesebene über eine Veränderung der Modernisierungsumlage und der Kapazitätsgrenze
- Eingriffsmöglichkeit II: Umwandlungen und Eigenbedarfskündigungen erschweren, z.B. auf kommunaler Ebene über eine Beratung von Mieter:innen, die von Eigenbedarfskündigungen betroffen sind und auf Bundesebene über einen verbesserten Kündigungsschutz und eine generelle Beschränkung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auf angespannten Wohnungsmärkten
- Eingriffsmöglichkeit III: Mieter:innen in allen Phasen eines Verdrängungsprozesses (vom Auftreten der ersten Verdrängungsauslöser bis hin zu einem möglichen Umzug) verstärkt beraten und unterstützen, z.B. mittels einer als zentralen und ‚integrativen‘ ausgebauten Anlaufstelle im Rahmen der Mietberatung
- Eingriffsmöglichkeit IV: Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum sicherstellen, z.B. auf kommunaler Ebene über eine Stärkung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und auf Bundesebene über Mietobergrenzen
- Einrichtung eines Frühwarnsystems für Verdrängung: z.B. über Daten der Beratungsstelle und Meldungen von Betroffenen über ein Online-System

Die Verdrängung aus einer Mietwohnung erfahren die meisten Betroffenen als über einen längeren Zeitraum von mehreren Monaten oder sogar Jahren sich erstreckenden Prozess. In diesem Zeitraum sind sie einem oder mehreren Verdrängungsauslösern (siehe Kapitel 4.2.2 und 4.3.2) ausgesetzt, auf die sie mit diversen Strategien reagieren können (siehe Kapitel 4.3.3), und erleben unterschiedliche – zumeist negative – Verdrängungsfolgen (siehe Kapitel 4.3.5). Politik und Planung können an unterschiedlichen Zeitpunkten und Aspekten ansetzen, um Verdrängungsprozesse zu beeinflussen. In diesem Kapitel wird diskutiert, welche Rückschlüsse sich aus den empirischen Erkenntnissen, die in den Experteninterviews, der Presseanalyse und den Interviews mit von Verdrängung betroffenen und bedrohten Personen gewonnen wurden, für Politik und Planung ziehen lassen. Dabei fließen auch Überlegungen ein, die im Rahmen des verwaltungsinternen Workshops am 1. Februar 2021 entwickelt worden sind. Im Mittelpunkt stehen dabei die Fragen...

1. ... wie Verdrängung verhindert werden kann,
2. ... wie Folgen von Verdrängung gemindert werden können und
3. ... welche Indikatoren als Frühwarnsystem für Verdrängung geeignet sind?

In den folgenden Teilkapiteln (5.1 bis 5.4) steht dabei jeweils ein spezifischer Aspekt des Verdrängungsphänomens im Mittelpunkt, an dem Strategien und Instrumente, die der Verdrängung entgegenwirken, ansetzen können. Anschließend werden Indikatoren für ein Frühwarnsystem für Verdrängung vorgestellt (Kapitel 5.5). Eine ausführliche tabellarische Übersicht über mögliche Instrumente und Maßnahmen findet sich in Anhang 9.

## 5.1 Immobilienwirtschaftliche Aufwertung und Mietpreissteigerungen im Bestand dämpfen

Wie die Ergebnisse der Studie deutlich aufgezeigt haben, sind bauliche Aufwertungsmaßnahmen und Mietpreissteigerungen zwei der häufigsten Faktoren, die zur Verdrängung eines Haushalts führen oder die Angst vor einer bevorstehenden Verdrängung schüren können. Bauliche Aufwertungsmaßnahmen gehen dabei nicht nur mit höheren Mietpreisen einher, sondern führen auch durch die damit verbundenen Bauarbeiten und potenziellen Bauschäden zu einer hohen Belastung für die Betroffenen. Erhöhungen der Miete erfolgen insbesondere nach Modernisierungsmaßnahmen oder energetischer Sanierung eines Gebäudes und innerhalb des rechtlichen Rahmens der sogenannten Kappungsgrenze. Auch die zuständigen Finanzämter können mit einer Aufforderung zur Anhebung der Mietpreise zu einer solchen Entwicklung beitragen. Aus diesen Beobachtungen folgt, dass insbesondere das geltende Mietrecht und auch steuerrechtliche Bestimmungen einen entscheidenden Einfluss auf das Verdrängungsgeschehen nehmen können und eine mieterfreundliche Anpassung der entsprechenden Rechtsprechung bzw. Gesetze zur Verminderung von Verdrängung beitragen kann. Für Kommunen wie München sind die Einflussmöglichkeiten auf entsprechende Gesetzesänderungen allerdings begrenzt, da sowohl miet- als auch steuerrechtliche Belange auf Bundesebene entschieden werden.<sup>29</sup> Dennoch kann auch auf kommunaler Ebene, etwa durch Programme wie das ‚München Modell Miete‘, das vor allem Unterstützung für Familien und Haushalte mit mittleren Einkommen bietet, Einfluss auf das Verdrängungsgeschehen genommen werden. Im Folgenden sollen bestehende Instrumente beleuchtet und hinsichtlich ihres Potenzials, Verdrängung durch bauliche Aufwertungen und Mietpreissteigerungen zu verhindern, diskutiert werden.

### *Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen*

Innerhalb der bundesweit geltenden Kappungsgrenze dürfen Eigentümer:innen die Mieten binnen drei Jahren um bis zu 20 %, jedoch maximal bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen. In der vorliegenden Untersuchung zeigt sich, dass (regelmäßige) Erhöhungen der Miete bis zur Kappungsgrenze bei Mieter:innen zu einem hohen Verdrängungsdruck führen können. Bayern hat von der seit 2013 bestehenden Möglichkeit, die Kappungsgrenze für (Teile von) Gemeinden mit unzureichendem Angebot günstiger Mietwohnungen per Verordnung für zunächst fünf Jahre auf 15 % zu senken und die Spielräume für Mieterhöhungen damit weiter einzuschränken (§ 558 BGB), Gebrauch macht, so dass für die Landeshauptstadt München diese niedrigere Grenze gilt. Die Vermutung liegt nahe, dass

---

<sup>29</sup> Am 15. April 2021 hat das Bundeversfassungsgericht entschieden, dass die Bundesländer keine Gesetzgebungsbefugnis im Mietpreisrecht hat, sondern ausschließlich der Bundesgesetzgeber zuständig ist (Urteil zum Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Berliner Mietendeckel“))

eine weitergehende Absenkung, beispielsweise auf zehn Prozent innerhalb von drei Jahren, den Verdrängungsdruck in der Landeshauptstadt München senken könnte.

Um Mieterhöhungen bis zur Kappungsgrenze zu verringern, könnte zudem an der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete angesetzt werden, welche die maximal zulässige Miethöhe festlegt. Für die Bestimmung eines sogenannten Mietspiegels werden die Mietwohnungen eines zuvor bestimmten Gebietes berücksichtigt, deren Kaltmiete innerhalb der – in Bezug auf einen festgesetzten Stichtag – letzten sechs Jahre verändert oder neu vereinbart wurde (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2020: 12). Der zu berücksichtigende Zeitraum wurde in der Vergangenheit bereits ausgeweitet, so dass mehr Mieten in die Berechnung einfließen können. Allerdings wird unter anderem von der Landeshauptstadt München schon seit einigen Jahren gefordert, in der Berechnung des Mietspiegels nicht nur veränderte oder neu verhandelte Mieten einzubeziehen, sondern alle Bestandsmieten zu berücksichtigen (Landeshauptstadt München 2018: 5). Würde diese Forderung erfüllt, könnte der Mietspiegel eine stärker dämpfende Wirkung auf die Mietpreisentwicklung entfalten. Weitere Faktoren, die im Zusammenhang mit der ortsüblichen Vergleichsmiete und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen zu Mieterhöhungen führen, werden im Folgenden erläutert (siehe *Steuerrecht*).

### *Erhaltungssatzung, Vorkaufsrecht und Abwendungserklärungen*

Um das Modernisierungsgeschehen insgesamt zu kontrollieren, bietet sich das Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Satz 1, Nr. 2 BauGB an (sogenannter Milieuschutz). Um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in Erhaltungssatzungsgebieten zu erhalten, unterliegen alle baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden (z.B. Grundrissänderung, Anbau von Balkonen/Aufzügen, Abriss) einer Genehmigungspflicht. Hierbei soll insbesondere verhindert werden, dass Wohnungen oder Häuser im Sinne einer Luxusmodernisierung verändert werden und sich hohe Modernisierungskosten in entsprechend hohen Modernisierungsumlagen niederschlagen. Zudem hat die Stadt bei zum Verkauf stehenden Grundstücken ein Vorkaufsrecht und unter bestimmten Umständen kann die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unterbunden werden. Für die Wirksamkeit von Erhaltungssatzungen vermag die vorliegende Studie allerdings keine eindeutigen Belege zu liefern: Zumindest auf der Grundlage der im vorangegangenen Abschnitt präsentierten Befunde können weder hinsichtlich des Modernisierungsgeschehens noch hinsichtlich der Umwandlung von Wohnungen nennenswerte Unterschiede zwischen den unter Milieuschutz stehenden Gebieten und anderen Bereichen der Stadt festgestellt werden. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass Gebiete mit höherem Modernisierungs- und Umwandelungsgeschehen als Erhaltungssatzungsgebiete ausgewählt wurden. Erhaltungssatzungen könnten demnach zumindest zu einer Verringerung des Modernisierungsgeschehens beigetragen haben.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass das qualitative Forschungsdesign keine (quantitative) Evaluierung von Instrumenten wie den Erhaltungssatzungen hinsichtlich ihrer Wirkung auf die Verhinderung von Verdrängung ermöglicht.



In den Interviews zeigt sich, dass die Unterscheidung zwischen reinen Aufwertungsmaßnahmen und solchen Maßnahmen, die einer energetischen Nachbesserung dienen und auch in Erhaltungssatzungsgebieten nicht verhindert werden können und sollen, in der Praxis sehr schwierig ist, da die Begriffe teilweise synonym verwendet werden. In der Wahrnehmung der Betroffenen verschwimmen die Grenzen zwischen den unterschiedlichen Arten der Bauvorhaben. So monieren einige Befragte, dass von der Vermieterseite (nicht umlagefähige) Instandhaltungsmaßnahmen als Modernisierungsvorhaben deklariert werden; andere bezweifeln, dass energetische Sanierungen einer tatsächlichen Verbesserung der Energieeffizienz dienen und mutmaßen deren eigentlich Zweck in der Erhöhung der Miete. Um hierzu angemessene Schlussfolgerungen für Politik und Planung ziehen zu können, sollten diese auf der subjektiven Einschätzung der Befragten basierende Erkenntnisse weiter untersucht werden.

Für die generelle Schärfung des Instruments der Erhaltungssatzung finden sich verschiedene Ansatzpunkte. Einen ersten Ansatzpunkt bietet die Definition des zeitgemäßen Ausstattungsstandards. Aktuelle Formulierungen im Gesetz lassen hier viel Spielraum (Landeshauptstadt München 2017b: 42), der durch eine weitere Konkretisierung (nicht) erlaubter baulicher Veränderungen verringert werden kann. Zudem könnte eine Verbesserung der Datenlage zum Ausstattungsstand von Wohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten die Beurteilung der Notwendigkeit von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erheblich erleichtern. Erhaltungssatzungen eröffnen zudem beim Ausbau von Dachgeschossen oder anderen Neubaumaßnahmen keine Interventionsmöglichkeiten, so dass die Miethöhe im Fall solcher Maßnahmen nicht beeinflusst/gedämpft werden kann. Schließlich wäre es wünschenswert, die personellen Ressourcen der für die Prüfung genehmigungspflichtiger Vorhaben in Erhaltungssatzungsgebieten zuständigen Verwaltungsstellen zu erweitern, da eine sachgerechte Beurteilung von Anträgen mit der momentanen Personalausstattung in vielen Städten nicht geleistet werden kann (z.B. Vogelpohl 2017: 282). Nicht zuletzt sind auch die weiter oben vorgeschlagenen Nachbesserungen nur dann sinnvoll, wenn auch die Kapazitäten dafür vorhanden sind, sie konsequent anzuwenden.

In den Ergebnissen der Presseanalyse deutet sich an, dass der Zeitpunkt für den Erlass einer Erhaltungssatzung entscheidend ist (siehe Kapitel 4.2.4). Es zeigt sich, dass in einigen Stadtgebieten Münchens keine Erhaltungssatzungen mehr erlassen werden können, weil der Verdrängungsprozess bereits zu weit vorangeschritten ist. Aus denselben Gründen konnte der Schutz für einige bestehende Erhaltungssatzungsgebiete nicht aufrechterhalten werden. Nichtsdestotrotz – und auch, weil in München längst nicht mehr nur Geringverdienende von Verdrängung bedroht sind (siehe Kapitel 4.3.1) – leben in diesen Gebieten Personen, die durch die anhaltenden Aufwertungsprozesse unter starkem Verdrängungsdruck stehen. Daher wäre es sinnvoll, Kriterien und Schwellenwerte für den Erlass von Erhaltungssatzungen kontinuierlich zu überprüfen und weiter zu entwickeln. In diesem Zusammenhang wäre eine (mit einer Auskunftspflicht bewehrte) bundesweite Erhebung von Wohnungsmarktdaten überaus hilfreich.

In engem Zusammenhang mit der Erhaltungssatzung steht das städtische Vorkaufsrecht, das dann ausgeübt werden kann, wenn ein Grundstück in einem Milieuschutzgebiet zum Verkauf steht (§ 24

BauGB). Alternativ kann erwirkt werden, dass eine andere Person eine sogenannte Abwendungserklärung unterschreibt, die eine Verpflichtung zur Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen der Erhaltungssatzung beinhaltet (§ 27 BauGB). Wird diese Vereinbarung nicht unterzeichnet, wird in München aktuell immer das Vorkaufsrecht angewandt, wobei die Veräußerung – anders als in anderen Städten wie zum Beispiel Berlin – ausschließlich an städtische Wohnungsbaugesellschaften erfolgt (Aussage nach Informationen aus dem Workshop). Probleme ergeben sich bei der Ausübung des Vorkaufsrechts jedoch durch begrenzte kommunale Finanzmittel. Hierdurch lässt sich die in der Presse teilweise vertretene Meinung erklären, dass das Vorkaufsrecht (noch) nicht in ausreichendem Umfang zur Anwendung kommt (siehe Kapitel 4.2.4). Eine Anpassung der gesetzlichen Grundlage auf Bundesebene könnte etwa in Form einer Limitierung des zulässigen Verkaufspreises hilfreich sein, dessen Berechnung sich zum Beispiel an den bestehenden Mieteinnahmen orientiert.

Auch wenn die gesetzlichen Rahmenbedingungen des Vorkaufsrechts auf Bundesebene festgelegt werden, haben Kommunen auf die Ausgestaltung einer Abwendungserklärung entscheidenden Einfluss, indem sie die dort enthaltenen Kriterien selbst formulieren. Bereits 2018 machte die Landeshauptstadt München von dieser Möglichkeit Gebrauch und legte eine Mietpreis- und Belegungsbindung als zwingenden Teil der Abwendungserklärung fest. Diese orientiert sich am ‚München Modell Miete‘ und gilt solange auch der Milieuschutz für das betreffende Objekt besteht.

Die hier formulierten Vorschläge und Ideen zur Verbesserung des Instruments der Erhaltungssatzung könnten ggf. dazu beitragen, Verdrängung stärker zu verhindern. Allerdings stellt sich die Frage, ob dieses städtebauliche Instrument nicht überstrapaziert wird, wenn es als wichtig(st)es Mittel gegen Verdrängung genutzt wird. Bundesgesetzgeberische Lösungen, die auf eine gesamtstädtische Verhinderung von Luxussanierungen zielen und die Spielräume zur Anwendung eines kommunalen Vorkaufsrechts für Immobilien erweitern, scheinen demgegenüber zielführender. Regularien, die dem Erhalt bestimmter Gewerbebetriebe dienen, sind auf Grund eigener Rahmenbedingungen (u.a. Gewerbemietrecht) besser von der Milieuschutzsatzung getrennt zu erarbeiten.

### *Modernisierungsumlage*

Der § 559 BGB legt fest, dass Eigentümer:innen jährlich bis zu acht Prozent der für die Modernisierung einer Wohnung oder eines Hauses aufgebrauchten Kosten auf die Mietparteien umlegen kann. Lag die Kaltmiete vor der Modernisierung unter sieben Euro pro Quadratmeter, darf die Erhöhung innerhalb von sechs Jahren nicht mehr als zwei, bei höheren Ausgangsmieten nicht mehr als drei Euro pro Quadratmeter betragen. Mit dem Inkrafttreten des Mietrechtsanpassungsgesetzes Anfang 2019, das unter anderem die jährlich umlagefähigen Kosten auf acht Prozent der Gesamtausgaben (im Gegensatz zu den vorher geltenden elf Prozent) und zudem die oben genannte Kappungsgrenze festlegt, konnte bereits eine deutliche Verbesserung der Situation von betroffenen Mieter:innen erreicht werden. Eine Vertreterin des Sozialreferates der Stadt München bestätigt, dass sich die Anpassung in weniger hohen Mieterhöhungen niederschlägt und der Auszugsdruck für Mieter:innen bei Ankündigung einer Modernisierung gesenkt werden konnte (Aussage nach Informationen aus dem Workshop). Somit sinkt dank der durch das Mietrechtsanpassungsgesetz beschlossenen Neuerungen

die Wahrscheinlichkeit, dass Mieter:innen durch eine Modernisierung aus ihren Wohnungen ‚herausmodernisiert‘ werden.

Für viele der in dieser Studie befragten Münchner:innen bedeutet eine Modernisierungsumlage dennoch eine Mieterhöhung um mehrere hundert Euro und damit eine erhebliche finanzielle Belastung. Zudem muss berücksichtigt werden, dass das Mietrechtsanpassungsgesetz bei Modernisierungen, die vor dessen Inkrafttreten angekündigt wurden, nicht greift, so dass damit zu rechnen ist, dass einige der Befragten derzeit noch mit höheren Modernisierungsumlagen konfrontiert sind als sie künftig möglich sind. Insgesamt wird in der vorliegenden Studie deutlich, dass auch die gemäß Mietrechtsanpassungsgesetz erfolgende Umlage von Modernisierungskosten (von maximal drei Euro pro Quadratmeter) zu Verdrängungsdruck führen kann.

Um den Verdrängungsdruck durch modernisierungsbedingte Mieterhöhungen zu senken, gibt es bereits Bestrebungen (unter anderem der Landeshauptstadt München), auf Bundesebene eine zeitliche Limitierung der Modernisierungsumlage durchzusetzen (Aussage nach Informationen aus dem Workshop). Mit einer solchen Limitierung könnte der finanzielle Druck auf die betroffenen Haushalte gesenkt werden, indem die Miete nach Abzahlung der Modernisierungskosten wieder auf das Ausgangsniveau vor Vollendung der Baumaßnahmen gesenkt wird. (Nach derzeitiger Rechtslage bringen die Mieter:innen über einen Zeitraum von etwas über 12 Jahren die gesamten Kosten für bauliche Aufwertungsmaßnahmen auf, und danach können die Vermieter:innen zusätzliche Gewinne aus den weiterhin erhöhten Mieteinnahmen generieren.) Entsprechende Forderungen konnten bislang allerdings nicht umgesetzt werden. Außerdem bliebe der Verdrängungsdruck auch bei erfolgreicher Umsetzung insbesondere für finanziell schwächere Haushalte über viele Jahre bestehen, so dass die Wirksamkeit einer solchen Regelung zur Verhinderung von Verdrängung als durchaus fraglich erachtet werden kann.

Da Modernisierungen insbesondere unter energetischen Gesichtspunkten durchaus wünschenswert sind und auch die Vernachlässigung von Gebäuden ein Verdrängungsauslöser sein kann, muss hier eine Regelung gefunden werden, die einerseits einen Anreiz für Eigentümer:innen für (notwendige und sinnvolle) Modernisierungsmaßnahmen setzt, andererseits aber auch die finanzielle Belastung für Mieter:innen sozial verträglich hält. Eine weitere Senkung oder sogar eine Abschaffung der Modernisierungsumlage könnte Mieter:innen entlasten. Um Vermieter:innen einen alternativen Anreiz für energetische Sanierungen zu bieten, könnten für sie umfangreichere Fördermittel (z.B. durch die KfW) zur Verfügung gestellt werden. Natürlich sollten solche Subventionen an ein Genehmigungsverfahren geknüpft sein, das reine Luxusmodernisierungen verhindert.

### ***Bau- und Wohnungsaufsicht***

In Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen kam es bei zahlreichen Interviewten neben Mieterhöhungen außerdem zu erheblichen Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen (z.B. Lärm, Schmutz, Abstellen des Wassers) und Schäden an der Wohnung selbst oder am Eigentum des Haushalts. Hinzu kommen vermierterseitige Schikanen, die offensichtlich darauf abzielen, Mieter:innen zum Auszug zu bewegen. Hinsichtlich baulicher Maßnahmen, die augenscheinlich dem ‚Herausmodernisieren‘ von

Haushalten dienen, bedeutet das Mietrechtsanpassungsgesetz (siehe *Modernisierungsumlage*) bereits eine Verbesserung der rechtlichen Position von Mieter:innen. Nach § 6 WiStG wird ein entsprechendes Verhalten von Vermieter:innen als Ordnungswidrigkeit behandelt und kann mit Geldstrafen von bis zu 100.000 € geahndet werden. Laut Angaben des Sozialreferates spielen Ordnungswidrigkeiten dieser Art in der Beratungspraxis bisher nur eine geringe Rolle, was allerdings sowohl darauf hinweisen könnte, dass das ‚Hinausmodernisieren‘ von Haushalten nicht in großem Maßstab praktiziert wird, als auch darauf, dass es nur in den seltensten Fällen hinreichend eindeutige Belege für die Motivation geben dürfte, die Vermieter:innen zu Modernisierungsmaßnahmen veranlasst haben.

Für die Kontrolle und Durchsetzung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften der Bayerischen Bauordnung ist die untere Bauaufsichtsbehörde zuständig. Die Bayerische Bauordnung besagt in Artikel 11, dass „[b]auliche Anlagen [...] so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten [sind], dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen“, was im Falle mindestens einer Interviewten (siehe Kapitel 4.3.2) offenbar nicht eingehalten wurde. Wie bei der Kontrolle der Einhaltung von Erhaltungssatzungen könnten angesichts der Vielzahl an zu kontrollierenden Baustellen auch personelle Engpässe in der Bauverwaltung Ursache von Vollzugsdefiziten sein, so dass die Schaffung weiterer Stellen möglicherweise Abhilfe schaffen könnte. Zudem könnte es sich als sinnvoll erweisen, zwischen den für Mieterbelange zuständigen Stellen und Organisationen insbesondere auf kommunaler Ebene (z.B. städtische Mietberatung, Mieterverein) und der Bauaufsichtsbehörde eine engere Zusammenarbeit zu etablieren. So könnten Missstände auf Baustellen leichter aufgedeckt, an die entsprechenden Stellen weitergeleitet und betroffene Mieter:innen entlastet und beispielsweise gleichzeitig bei der Durchsetzung des im Mietrecht festgesetzten Rechts auf Mietminderung (§ 536 BGB) unterstützt werden. Durch verstärkte Zusammenarbeit könnten somit mehrere Prozesse gleichzeitig angestoßen werden, für die die Mieter:innen sonst zahlreiche Anlaufstellen ansteuern müssten (siehe Kapitel 5.3).

Neben der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen und daraus resultierenden Mieterhöhungen führen in München häufig auch eine fehlende Instandhaltung und eine Verweigerung notwendiger Reparaturen zu Verdrängungsdruck. Da es sich hierbei nicht um Schäden durch Bauarbeiten handelt, ist die Bauaufsicht in solchen Fällen nicht zuständig. Zwar haben Mieter:innen bei fehlender Instandhaltung die Möglichkeit, notwendige Reparaturen durchzusetzen (z.B. durch Mietminderung nach § 536 BGB oder Ersatzvornahme nach § 536a Absatz 2 BGB), dabei sollten sie jedoch immer rechtliche Unterstützung in Anspruch nehmen, um mögliche Fallstricke zu umgehen. Der Ausbau entsprechender Beratungsstellen, die hier juristische Unterstützung anbieten, kann auch aus diesem Grund helfen, Verdrängungsdruck abzuschwächen.

Zudem kann auf Länderebene beschlossen werden, dass durch ein sogenanntes Wohnaufsichtsgesetz entsprechende behördliche Stellen dafür eingesetzt werden, zumutbare Zustände in betroffenen Wohnungen durchzusetzen. Ein solches Gesetz existiert etwa in Hessen und Berlin bereits seit mehreren Jahrzehnten, in Bayern hingegen wurde es 2004 aufgehoben. Als Argument gegen ein zusätzliches Gesetz, das einen zumutbaren Wohnungsstandard festsetzt, wird u.a. vorgebracht, dass bereits

bestehende rechtliche Regelungen (z.B. nach dem Bau-, Gesundheits- und Seuchenschutzgesetz) einen ausreichenden Schutz böten (BayRVR 2015). Für von unzumutbaren Bauschäden oder fehlender Instandhaltung betroffene Mieter:innen könnte durch ein solches Gesetz und die Einrichtung entsprechender Anlaufstellen jedoch der Zugang zu rechtlicher Unterstützung erleichtert werden. Die Durchsetzung der Forderungen könnte durch die Bündelung der Anliegen und eine Vernetzung zuständiger Stellen deutlich vereinfacht und effektiver gestaltet werden.

### *Steuerrecht*

Steuerrechtlich ergeben sich unter anderem dann Probleme, wenn die Vermietung einer oder mehrerer Wohnungen vom zuständigen Finanzamt als sogenannte Liebhaberei eingestuft wird. Vermieteten Eigentümer:innen Wohnungen zu einem Preis, der weniger als 66 %<sup>31</sup> der ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt, so wird unterstellt, dass die Vermietung ohne Absicht auf Gewinnerzielung erfolgt. In solchen Fällen können Werbungskosten (z.B. Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen) nicht oder nur teilweise steuerlich geltend gemacht werden (Bayerisches Landesamt für Steuern 2018). Dann kann das Finanzamt die betreffenden Eigentümer:innen dazu auffordern, die Miete zu erhöhen und an die ortsübliche Vergleichsmiete anzupassen, was laut Frau Noack von Haus und Grund (siehe Kapitel 4.1) in München durchaus vor kommt. Erfolgt keine Erhöhung, bedeutet dies eine erhebliche finanzielle Mehrbelastung für die Vermieter:innen. So sind Mieterhöhungen in solchen Fällen nahezu unausweichlich. Hier ist also die Bundesgesetzgebung dafür verantwortlich, dass vergleichsweise günstige Mieten (unter anderem) auf dem Münchner Wohnungsmarkt sogar entgegen den eigentlichen Absichten der Eigentümer:innen erhöht werden. Daher wäre es wünschenswert, wenn im Steuerrecht die Vermietung von Wohnungen vom Liebhaberei-Passus' ausgenommen oder zumindest die Grenze, ab der eine Gewinnerzielungsabsicht anerkannt wird, herabsetzt würde. Wie im Falle der Kappungsgrenze (siehe oben) ist auch hier entscheidend, wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete angesetzt ist. Eine Änderung ihrer Berechnungsgrundlagen könnte also auch an dieser Stelle einen entscheidenden, positiven Einfluss nehmen.

Die Festlegung einer ortsüblichen Vergleichsmiete hat außerdem Einfluss auf einen weiteren Faktor. Interviewte bringen den Verkauf des Hauses häufig mit einer vorangegangenen Erbschaft in Verbindung. Mit einem Verkauf können Erben möglicherweise die Zahlung der Erbschaftssteuer finanzieren, die sonst ihre finanziellen Ressourcen übersteigen würde. Insbesondere für solche Vermieter:innen, die ihre Wohnungen wie oben beschrieben günstig anbieten, bedeutet die Erbschaftssteuer eine oft hohe finanzielle Belastung. Denn auch die Höhe der Erbschaftssteuer richtet sich nach der potenziell erzielbaren Miete, und damit nach der ortsüblichen Vergleichsmiete, und nicht etwa nach den tatsächlich erzielten Mieteinnahmen. Bei Bewirtschaftungsstrategien, die eher kostendeckend als gewinnmaximierend angelegt sind, kann die Entrichtung der Steuer damit vermutlich nur unter Aufnahme von Krediten erfolgen. Typischerweise hat diese Konstellation zur Folge, dass die ererbte Immobilie entweder verkauft wird – meist an Investor:innen, die kein Interesse daran haben, die geringen Mieten zu erhalten – oder dass die Mieten heraufgesetzt werden. Beides erzeugt Verdrängungsdruck auf die Bewohner:innen. Eine Berechnung der Erbschaftssteuer anhand tatsächlich erzielter

---

<sup>31</sup> Seit dem Jahr 2021 geändert auf 50 %.

Einnahmen oder die Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Berücksichtigung aller Mieten könnte hier entlastend wirken.

## 5.2 Umwandlungen und Eigenbedarfskündigungen erschweren

Die Studienergebnisse zeigen, dass auch Kündigungen wegen Eigenbedarfs einen Einfluss auf das Verdrängungsgeschehen auf dem Münchner Wohnungsmarkt haben und damit ebenfalls einen wichtigen Ansatzpunkt bieten, um Mieter:innen besser vor Verdrängung zu schützen. Der effektivste Weg, um mehr Haushalte vor einer Verdrängung durch Eigenbedarfskündigungen zu schützen, besteht in der gesetzlichen Stärkung des Kündigungsschutzes für Mieter:innen auf Bundesebene. Es könnten beispielsweise Härtefallregelungen so verschärft werden, dass mehr Mieter:innen von den Regelungen profitieren.

Darüber hinaus sind gesetzliche Regelungen, die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen und damit auch die Möglichkeiten, Eigenbedarfskündigungen auszusprechen, (langfristig) reduzieren, zielführend. In Erhaltungssatzungsgebieten etwa steht eine solche Umwandlung unter Genehmigungsvorbehalt und kann unter bestimmten Umständen verwehrt werden. Allerdings bietet die entsprechende Gesetzgebung ausreichend Spielraum, um Wohnungen dennoch umzuwandeln. So ist § 172 Absatz 4 BauGB zum Beispiel zu entnehmen, dass eine Umwandlung nicht verwehrt werden kann, wenn das zu begründende Wohneigentum zur eigenen Nutzung umgewandelt werden soll oder wenn sich die Eigentümer:innen verpflichten, die Wohnung in den sieben auf die Umwandlung folgenden Jahren ausschließlich an die aktuellen Mieter:innen zu veräußern. In vielen Fällen, dürften die betroffenen Mieter:innen nicht über die nötigen Finanzmittel verfügen, ihr Vorkaufsrecht auszuüben. Somit bietet die Regelung in den meisten Fällen wohl weniger eine tatsächliche Chance auf eine sichere Wohnung als lediglich eine zeitliche Verschiebung des durch den Immobilienverkauf ausgelösten Verdrängungsdrucks. Ist eine Wohnung erst einmal umgewandelt, kann sie (gegebenenfalls unter Einhaltung entsprechender Fristen) verkauft werden, ohne dass das städtische Vorkaufsrecht greift (siehe Kapitel 5.1).

Eigentümer:innen umgewandelter Wohnungen können dann Eigenbedarfskündigungen aussprechen, wenn sie die Wohnung zum eigenen Gebrauch nutzen wollen. Auf Bundesebene ist allerdings geregelt, dass nach einer Umwandlung eine mindestens dreijährige Sperrfrist für Kündigungen gilt, die auf angespannten Wohnungsmärkten auf bis zu zehn Jahre ausgeweitet werden kann, wovon in München durch die bayerische Mieterschutzverordnung (MiSchuV) Gebrauch gemacht werden kann. Mieter:innen sind so zwar für eine bestimmte Zeit vor einer Kündigung geschützt, allerdings wird die Verdrängungsgefahr damit lediglich verschoben, nicht beseitigt.

Einige der im Rahmen dieser Studie befragten Mieter:innen sind oder waren von Eigenbedarfskündigungen und damit meist unausweichlich auch von physischer Verdrängung betroffen. Sie zweifeln teilweise an, dass ihre Wohnung nach ihrem Auszug tatsächlich auch für den Eigenbedarf genutzt wird bzw. wurde und mutmaßen, dass sie gewinnbringend weiterverkauft (wurde) oder teurer vermietet werden soll(te). Außerdem kann die Umwandlung einer Mietwohnung in Eigentum offenbar

auch ohne die Ankündigung eines Weiterverkaufs oder einer Nutzung für den Eigenbedarf zu Unsicherheitsgefühlen und Verdrängungsdruck führen. Den von Eigenbedarfskündigungen betroffenen Mieter:innen könnten (kommunale) Beratungsangebote und eine juristische Unterstützung helfen, nicht vorschnell auszuziehen und sich gegen möglicherweise vorgetäuschte Eigenbedarfskündigungen zu wehren (siehe Kapitel 5.3).

Ob sich der Erlass von Erhaltungssatzungen dämpfend auf das Umwandlungsgeschehen in den betreffenden Gebieten niederschlägt, lässt sich anhand der empirischen Ergebnisse dieser Studie nicht klären. Dennoch wird deutlich, dass Umwandlungen, Verkäufe von umgewandelten Wohnungen und Eigenbedarfskündigungen auf dem Münchner Wohnungsmarkt eine Rolle spielen und dass aus der Perspektive der Mieter:innen die Entwicklung bzw. der Einsatz von wohnungs- oder stadtpolitischen Instrumentenwünschenswert wäre, die die Anzahl von Wohnungsumwandlungen und potenziell folgenden Eigenbedarfskündigungen (weiter) eindämmen.

Der Entwurf des sogenannten Baulandmobilisierungsgesetzes beinhaltet in diesem Zusammenhang eine zielführende Neuerung. Demnach soll § 250 BauBG die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen künftig nicht nur in Erhaltungssatzungsgebieten, sondern auf dem gesamten Gebiet von Kommunen, deren Wohnungsmarkt als angespannt gilt, einem Genehmigungsvorbehalt unterwerfen. Strittig sind hierbei allerdings noch die Regelungen zu Ausnahmeständen, unter denen eine Umwandlung genehmigt werden muss. Das Inkrafttreten des Gesetzes und eine strenge Eingrenzung der Ausnahmefälle könnte eine Dämpfung des Umwandlungsgeschehens in ganz München zur Folge haben und damit allen Münchner:innen (und nicht nur den Bewohner:innen eines Erhaltungssatzungsgebietes) zugutekommen.

### 5.3 Mieter:innen verstärkt beraten und unterstützen

Im gesamten Verlauf eines Verdrängungsprozesses zeigt sich Beratungs- und Unterstützungsbedarf auf ganz verschiedenen Ebenen. Betroffene Mieter:innen suchen juristische, finanzielle oder emotionalen Unterstützung, um die Verdrängung zu verhindern, Folgen abzumildern und um im Verlauf eines Verdrängungsprozesses generell entlastet zu werden. Zwar gibt es bereits sowohl kommunale (z.B. Mietberatung des Sozialreferates) als auch zivilgesellschaftliche (z.B. Mietervereine) Unterstützungs- und Beratungsangebote, allerdings ergibt die Auswertung der Interviews, dass Betroffenen diese Angebote (teilweise) nicht bekannt sind oder sie nur als unzureichend empfunden werden. Über Beratungsangebote hinaus fehlt es einigen Interviewten auch an Unterstützung durch die (Lokal-) Politik (siehe Kapitel 4.3.4).

Angebote für betroffene Mieter:innen können insbesondere zu Beginn des Verdrängungsprozesses Unterstützung bieten, indem sie verschiedene Optionen aufzeigen, um gegen den oder die Verdrängungsauslöser vorzugehen. Hierbei können von Verdrängung bedrohte Personen zum Beispiel durch Aufklärung über rechtliche Möglichkeiten, deren Kosten und Optionen der Kostenübernahme direkt unterstützt werden. Indirekte Unterstützung kann außerdem dadurch erfolgen, dass auch mit der Vermieterseite Gespräche und Lösungen gesucht werden und gegebenenfalls zusätzlicher Druck auf die verdrängenden Parteien ausgeübt werden kann. Weiterhin ist Unterstützung auch dann wichtig,

wenn eine Verdrängung nicht (mehr) abzuwenden ist. Der Fokus sollte dann darauf liegen, die Folgen der Verdrängung abzumildern und zum Beispiel bei der Wohnungssuche zu unterstützen und Sorgen und Stress bei den Betroffenen abzumildern.

Auf kommunaler Ebene besteht vor allem durch die Mietberatung des Sozialreferates der Landeshauptstadt München ein solches Unterstützungsangebot für Mieter:innen und – dem Neutralitätsgebot öffentlicher Verwaltungen folgend – auch Vermieter:innen, wobei letztere das Angebot deutlich seltener nutzen (Aussage nach Informationen aus dem Workshop). Die für diese Studie Interviewten nehmen in ihren Schilderungen allerdings wenig Bezug auf kommunale Beratungsstellen, vermutlich ist ihnen das Angebot nicht ausreichend bekannt. Dennoch ist die kommunale Mietberatung momentan stark ausgelastet – eine Entlastung könnte hier der Ausbau personeller Ressourcen bringen. Eine personelle Aufstockung ist hier bereits in Planung. Diese konnte durch die finanziellen Einschnitte, die sich durch die Covid-19-Pandemie ergeben haben, allerdings noch nicht realisiert werden (Aussage nach Informationen aus dem Workshop). Aufgrund des hohen Bedarfs an Beratungsangeboten sollte an diesen Plänen jedoch festgehalten werden, um die Beratungskapazitäten ausbauen und mehr betroffenen Mieter:innen Unterstützung bieten zu können.

Neben einer Personalaufstockung könnte es zudem sinnvoll sein, die bestehende Mietberatung zu einer Art zentralen, ‚integrativen‘ Anlaufstelle auszubauen, an die sich von Verdrängung bedrohte Münchner:innen (zunächst) mit allen Belangen wenden können. Die Mietberatung könnte die Mieter:innen dann je nach Anliegen an entsprechende (sowohl kommunale als auch nicht kommunale) Stellen weiterleiten. Eine Zusammenarbeit könnte hier etwa mit der Bauaufsicht (siehe Kapitel 5.2), Mietrechtsanwälten, den Mietervereinen oder dem kommunalen Mieterbeirat erfolgen. Insbesondere letzterer ist (schon heute) dabei behilflich, betroffene Mieter:innen untereinander zu vernetzen und ihr gemeinsames Vorgehen zu erleichtern. Voraussetzung für den Ausbau einer zentralen Anlaufstelle wäre demnach eine ausreichende Vernetzung und (verwaltungsinterne) Kommunikation mit relevanten Organisationen und Abteilungen. Für Mieter:innen, die durch den Verdrängungsprozess ohnehin schon enormen Belastungen ausgesetzt sind, könnte eine solche Stelle Entlastung schaffen. Auch die Vernetzung der zugehörigen Daten kann hilfreich sein und beispielsweise für statistische Auswertungen und eine Art ‚Verdrängungsmonitoring‘ (siehe Kapitel 5.5) verwendet werden. Da die Mietberatung momentan auch als Ansprechpartnerin für Vermieter:innen fungiert, könnte auch das Beratungsangebot für diese Gruppe hier gebündelt werden. Ein in diese Richtung vor einigen Jahren entwickeltes Projekt des Mietervereins, das seitens der Landeshauptstadt bezuschusst wurde, wurde nicht weiterverfolgt (nach Aussage einer Teilnehmerin des im Rahmen des Projekts durchgeführten Workshops). Dennoch erscheint es in Anbetracht der vielen Vorteile, die eine integrierte Beratungsstelle für Mieter:innen mit sich bringen würde, sinnvoll, an der Idee festzuhalten. Eine Betrachtung des Vorgehens im ersten Implementierungsversuch könnte Hinweise auf eventuelle Schwachstellen und Nachbesserungsbedarf geben und eine erneute Umsetzungsplanung damit bereichern.

Unabhängig davon, ob eine Integration verschiedener Beratungsangebote gelingen kann, weisen die Befunde der vorliegenden Studie darauf hin, dass die Landeshauptstadt München ihre kommunalen



Unterstützungsangebote für Mieter:innen offensiver bekannt machen bzw. bewerben sollte. Bestehende Formate der Information von Bürger:innen (wie etwa Mitteilungen an betroffene Mieter:innen über anstehende Verkäufe) könnten ausgebaut und erweitert werden. Um Bevölkerungsgruppen unterschiedlichen Alters und mit unterschiedlichen finanziellen Ressourcen über das bestehende Angebot zu informieren, könnte eine stärkere Variation der Maßnahmen und zum Beispiel die Ausweitung eines analogen Informationsangebotes zielführend sein. Dabei sollten die Informationen zu den zuständigen Ansprechpartner:innen leicht zugänglich und verständlich dargeboten werden und möglichst barrierefrei zur Verfügung stehen. Eine Stärkung der Öffentlichkeitsarbeit könnte auch so weit gehen, dass potenziell von Verdrängung gefährdete Haushalte (z.B. aufgrund starker Gentrifizierungstendenzen im Wohnumfeld, großer Modernisierungsvorhaben etc.) proaktiv kontaktiert und über bestehende Angebote informiert werden.

#### 5.4 Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum sicherstellen

Verdrängte oder von Verdrängung bedrohte MÜNCHNER:innen leiden unter der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt, da sie bei den stadtweit hohen Angebotsmieten große Sorge haben, keine erschwingliche neue Wohnung finden zu können. Zudem führt das insbesondere im Vergleich zu den Bestandsmieten hohe Niveau der Angebotsmieten zu einem hohen Anreiz für Vermieter:innen, einen Mieterwechsel – beispielsweise über eine Verdrängung – herbeizuführen. Maßnahmen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums sind also sinnvoll, um erstens Verdrängten alternativen Wohnraum zu bieten und die negativen emotionalen und finanziellen Folgen einer Verdrängung zu vermindern sowie zweitens den Verdrängungsdruck auf dem Wohnungsmarkt zu senken. Ausgewählte Instrumente und Maßnahmen für die Erreichung dieser Ziele werden im Folgenden vorgestellt.

##### *Bezahlbarer Wohnungsneubau*

Der Neubau von Wohnungen gilt als essenzielles Mittel, um den Nachfrageüberhang einzudämmen und die Wohnungsmarktsituation zu entspannen. Die für diese Studie interviewten Personen berichten zwar vermehrt von Neubaumaßnahmen in ihrer Münchner Wohngegend, allerdings seien die neugebauten Wohnungen zu einem großen Teil dem höheren Preissegment zuzuordnen und stünden damit vielen der verdrängten oder von Verdrängung bedrohten Personen nicht als Alternative zur Verfügung.

Um neuen Wohnraum auch für niedrige und mittlere Einkommensgruppen bereitzustellen, bedarf es also der Förderung von Wohnraum im niedrig- oder mittelpreisigen Marktsegment. Hierbei ist davon auszugehen, dass die alleinige Förderung von Bauvorhaben privater Wohnungsbauunternehmen ohne begleitende Instrumentarien wie z. B. die Münchner „sozialgerechte Bodennutzung“ langfristig nicht allein zielführend sein kann.

Es sollten insbesondere die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie Genossenschaften verstärkt in den Fokus genommen und diesbezüglich weiterhin unterstützt werden. Diese Eigentümergruppen verstehen die Bereitstellung günstigen Wohnraums als eine ihrer genuinen Aufgaben, so

dass es unter dem Gesichtspunkt einer Verhinderung von Verdrängung wünschenswert ist, wenn gerade diese Eigentümergruppen in der Lage sind, ihre Wohnungsbestände durch Neubau zu erweitern (siehe Kapitel 2.4.2).

In diesem Zusammenhang darf darauf gehofft werden, dass das geplante Baulandmobilisierungsgesetzes (siehe Kapitel 5.1) es den Kommunen erleichtert, unbebaute Grundstücke zu erwerben und damit neue Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen. Denn der Gesetzentwurf sieht vor, dass Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt durch den Erlass entsprechender Satzungen ein Vorkaufsrecht für gering bebaute oder brachliegende Grundstücke geltend machen können. Ein vermehrter Aufkauf von Grundstücken kann einer Kommune darüber hinaus auch prinzipiell zu größeren Gestaltungsspielräumen in der Stadtentwicklung verhelfen – im Falle Münchens dürften sich diesbezüglich allerdings nur in eingeschränktem Maße neue Chancen ergeben, weil das Preisniveau am Grundstücksmarkt extrem hoch und das Angebot an noch nicht entwickelten Flächen gering ist.

Bei bestehenden kommunalen Grundstücken kann die städtische Liegenschaftspolitik dahingehend angepasst werden, dass zum Verkauf stehende Grundstücke weniger nach gebotem Kaufpreis als vielmehr nach der geplanten Nutzung vergeben werden. In entsprechenden Konzeptvergabeverfahren kann die Auswahl potenzieller Käufer:innen nach Bebauungs- und Nutzungskonzepten und deren Vereinbarkeit mit einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung erfolgen. Die Landeshauptstadt München beschreitet diesen Weg regelmäßig und trägt damit bereits heute dazu bei, Verdrängungsdynamiken abzumildern. Darüber hinaus stellt die in München etablierte Nutzung des Erbbaurechts bei der Vergabe kommunalen Grund und Bodens für den Wohnungsbau sicher, dass die öffentliche Hand Eigentümerin des – nicht vermehrbaren – Grund und Bodens bleibt, so dass dieser einem renditeorientierten Verwertungsprozess entzogen ist. Im Hinblick auf das Ziel der Vermeidung von Verdrängung wäre es zu begrüßen wenn auch andere öffentlich-rechtliche Grundstückseigentümerinnen in München das Instrument des Erbbaurechts nutzen.

Um Bauvorhaben privater Wohnungsunternehmen, die auch einen Beitrag zur Schaffung neuen Wohnraums leisten, sozialverträglicher zu gestalten, können gesetzliche Regelungen formuliert werden, die entsprechende Bauherr:innen zur Bereitstellung günstigen Wohnraums verpflichten. So müssen beispielsweise nach dem Modell der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) in München seit 2006 alle privaten Grundstückseigentümer bei Neubauvorhaben mindestens 30 % ihres Wohnbaurechts für geförderte Wohnungen verwenden (ebd.: 36), für städtische Bauvorhaben liegt der Anteil bei 50 % (ebd.: 43). Die in München angestrebte Erhöhung der Förderquote privater Eigentümer:innen (ebd.: 36) erscheint insbesondere aufgrund der sinkenden Anzahl an gebundenen Sozialwohnungen bei gleichzeitig stark steigendem Bedarf dringend notwendig. Ebenso wären auf Bundesebene Modelle wie z. B. in Italien denkbar, wo sozial gesichertere Mietverträge mit besseren Steuerabschreibungsmöglichkeiten für private Investoren belohnt werden.

### *Nachverdichtung*

Neuer Wohnraum kann auch durch eine Nachverdichtung bestehender Wohnquartiere entstehen, beispielsweise durch den Ausbau von Dachgeschossen. Allerdings gehen solche Baumaßnahmen oft mit negativen Folgen für die Bestandsbewohner:innen einher und können sowohl die indirekte (z.B.

durch eine starke Aufwertung des Wohngebietes) als auch die direkte Verdrängung (z.B. durch Mieterhöhungen) befördern. Baumaßnahmen im Bestand können immer auch zu Störungen des Wohnens oder Bauschäden führen und die Wohnqualität eines Viertels, etwa durch den Verlust von Grün- und Freiflächen, vermindern. Zusätzlich können Kosten, die beispielsweise durch den Einbau eines Fahrstuhls anfallen, auf die Miete aller Bewohner:innen eines Hauses umgelegt werden. Nachverdichtung kann also neben der Schaffung zusätzlichen Wohnraums den auf die ansässige Bevölkerung wirkenden Verdrängungsdruck erhöhen. Einen Weg zu finden, bezahlbaren Wohnungsneubau (z.B. über Nachverdichtung) zu fördern, der nicht zu einer Erhöhung des Verdrängungsdrucks für Mieter:innen führt, stellt eine Herausforderung für Kommunen dar. Hierbei könnte es beispielsweise hilfreich sein, wenn die Modernisierungumlage zum Schutz der Mieter:innen vor steigenden Mieten durch den Einbau von Fahrstühlen bei Dachausbauten angepasst würde (siehe Kapitel 5.1).

### *Sozialer Wohnungsbau und Belegungsrechte*

Neben der Schaffung eines größeren Angebots geförderter Wohnungen durch Neubau ist auch der langfristige Erhalt ebensolchen Wohnraums zwingend erforderlich, wenn der Druck auf den Wohnungsmarkt und folglich Verdrängungsdruck vermindert werden soll. Momentan fallen mehr Sozialwohnungen aus der Bindung heraus als neue geförderte Wohnungen geschaffen werden (Landeshauptstadt München 2017b: 20f.). Für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen bieten die Einkommensorientierte Förderung und das München Modell-Miete sozial gebundenen Wohnraum. Allerdings stehen zu wenige Wohnungen zur Verfügung, als dass der Bedarf für diese Zielgruppe vollständig gedeckt werden könnte. Eine deutliche Verlängerung von Belegungsbindungen, wie sie in München für die Sozialgerechte Bodennutzung (siehe oben) bereits diskutiert wird (ebd.: 36) und beispielsweise für das München Modell-Miete in den vergangenen Jahren schon umgesetzt werden konnte (ebd.: 130f.), kann zu einer höheren Gesamtzahl sozial gebundener Wohnungen führen. Überdies sollte versucht werden, Belegungsbindungen auch im Bestand auszuweiten (siehe ebd.: 79).

### *Mieten bei Bestandsimmobilien*

Ein Instrument, das die Höhe der Mieten bei Bestandsimmobilien regelt, ist die Mietpreisbremse. Nach § 556d BGB dürfen Vermieter:innen die Miete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt bei Neuvermietung höchstens bis zu zehn Prozent über den Betrag der ortsüblichen Vergleichsmiete anheben. Kholodilin et al. (2018: 117) bemerken in ihrer Untersuchung, dass die Mietpreisbremse „besser als ihr Ruf“ sei, da sie tatsächlich in vielen Regionen die Steigerung des Mietniveaus abbremsst. Gleichzeitig äußern sie allerdings Zweifel, ob niedrige Einkommenschichten davon profitieren und betonen die fehlenden empirischen Grundlagen für eine Beurteilung der Wirksamkeit im Hinblick auf Verdrängungsprozesse. Mit einer Novellierung des Gesetzes im Jahr 2019 werden Vermieter:innen verpflichtet, unaufgefordert eine Begründung vorzulegen, wenn ihre Mietforderung mehr als zehn Prozent über der örtlichen Vergleichsmiete liegt.

Auch wenn, wie auch in einem Experteninterview vermutet wurde (siehe Kapitel 4.1), das Gesetz damit an Wirksamkeit gewinnen dürfte, besteht auch künftig eine Reihe von Ausnahmeregelungen so-

wie weitgehende Sanktionsfreiheit bei Nichteinhaltung (Holm et al. 2018: 55f.), so dass die Effektivität der Mietpreisbremse weiterhin bezweifelt werden kann. Da die Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen der Mietpreisbremse insbesondere von den Mieter:innen selbst kontrolliert werden muss, sollte hier verstärkt über Rechte und Möglichkeiten juristischer Schritte bei Nichteinhaltung aufgeklärt und Unterstützung angeboten werden (siehe Kapitel 5.3). Stärkere Sanktionen für Vermieter:innen, die die Miete über das zulässige Niveau anheben, könnten zudem den Anreiz erhöhen, sich an die gesetzlichen Bestimmungen zu halten. Die genannten Kritikpunkte erfordern eine Umgestaltung der Mietpreisbremse auf Bundesebene. Auf kommunaler Ebene könnten Mieter:innen nach einem Zuzug nach München oder einem Umzug innerhalb der Stadt (der über die An-/Ummeldung im Melderegister bekannt ist) über das Gesetz informiert und bei Bedarf bei der Überprüfung der Einhaltung des Gesetzes unterstützt werden.

### *Wohnungstausch*

Ein Mangel an Wohnraum in bestimmten Segmenten (z.B. größere Wohnungen für Familien) kann auch durch den Remanenzeffekt entstehen (siehe Kapitel 4.1). Beispielsweise kann nach dem Auszug von Kindern eine bestehende Wohnung für die verbleibenden Eltern größer sein als ihrem Wohnbedarf entspricht. Wenn die Eltern keine kleinere Wohnung finden, mit der sie ihre Mietkosten senken können, verbleiben sie in ihrer großen Wohnung. Ein anderer Haushalt, der eine größere Wohnung sucht, kann diese Wohnung somit nicht beziehen. Eine Wohnungstauschbörse, die solche Haushalte miteinander in Kontakt bringt, könnte eine Möglichkeit für einen direkten Wohnungstausch bieten. In der Landeshauptstadt München gibt es bereits eine Wohnungsbörse, die sich allerdings nur an Mieter:innen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG richtet.

Voraussetzung für das Funktionieren einer Wohnungstauschbörse für alle Mieter:innen ist, dass die Anreize, in eine kleinere Wohnung zu ziehen, nicht dadurch zunichte gemacht werden, dass der neue Mietpreis unverhältnismäßig viel höher ausfallen würde als in der aktuellen, größeren Wohnung. Ein solches Modell scheint also nur dann sinnvoll, wenn der Anteil an Wohnungen mit erschwinglichen Mieten auf dem Münchner Wohnungsmarkt insgesamt ansteigt oder wenn die wechselnden Mieter:innen jeweils den Mietvertrag der anderen Partei übernehmen könnten, ohne einen neuen Vertrag zu den vorherrschenden Angebotsmieten abschließen zu müssen.

## 5.5 Indikatoren als Frühwarnsystem für Verdrängung

Um Verdrängung effektiv verhindern zu können, ist es wichtig, Gentrifizierungs- und Verdrängungstendenzen in einem bestimmten Stadtgebiet frühzeitig aufzudecken. Dies ist die Voraussetzung dafür, rechtzeitig in Verdrängungsdynamiken eingreifen und diese dahingehend beeinflussen zu können, dass das Ausmaß der Verdrängung so gering wie möglich gehalten wird. So können etwa ein verstärktes Verkaufs- und Umwandlungsgeschehen, bauliche Aktivitäten und eine gleichzeitige Zunahme an (vermutlich spekulativem) Leerstand von Wohnungen als Indizien dafür dienen, dass in einem Viertel Gentrifizierungs- und Verdrängungsprozesse ablaufen.

Die Landeshauptstadt München nutzt bereits ein Monitoring der sozialen Entwicklungen in der Stadt, das Daten zu sozialräumlichen Veränderungen und Aufwertungsprozessen beinhaltet, um Handlungsbedarfe zu erkennen (z.B. Landeshauptstadt München 2019d). Zusätzlich verfügt die Landeshauptstadt über ein Indikatorensystem, das Aussagen über das Aufwertungspotenzial, die Gentrifizierungsdynamik und die Verdrängungsgefahr bestimmter Gebiete zulässt und für die Ausweisung und Abgrenzung von Erhaltungssatzungsgebieten herangezogen wird. Es enthält insbesondere Daten zur Gebäudestruktur und zu soziodemographischen Merkmalen der Bewohner:innen (Landeshauptstadt München 2017a: 36f.). Diese bereits vorhandenen Datengrundlagen könnten um zusätzliche, verdrängungsrelevante Faktoren ergänzt und damit zu einer Form des Verdrängungsmonitorings weiterentwickelt werden. So könnten beispielsweise kleinräumige Daten zu Verkäufen von Wohnimmobilien, zur Beantragung und Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen und/oder zur vollzogenen Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (Teilungserklärungen) einfließen, da diese Vorgänge bei gehäuftem Auftreten Gentrifizierungsprozesse anzeigen können.

Da Verdrängung zu einem großen Teil auf bauliche Aufwertungsprozesse zurückgeführt werden kann, wären Statistiken zu stattfindenden Modernisierungen, Sanierungen und Neubauvorhaben hilfreich. Anhand von Bauanträgen bzw. Baugenehmigungen wäre es möglich, Informationen über die Art und den Umfang der zu erwartenden baulichen Maßnahmen in Zusammenhang mit der Lage des betreffenden Gebäudes oder Grundstücks zu sammeln. So könnte etwa ermittelt werden, ob in einem bestimmten Gebiet im Vergleich zu anderen Stadtvierteln eine starke Zunahme an Bauanträgen und Umsetzungen beispielsweise von Luxusmodernisierungen oder Dachgeschossausbauten zu verzeichnen ist, was klare Anzeichen für die bauliche Aufwertung des betreffenden Viertels wären. Da in Erhaltungssatzungsgebieten alle baulichen Vorgänge einer Genehmigung bedürfen, könnte die Auswertung der genehmigten Maßnahmen den Modernisierungszustand der betreffenden Gebäude noch detaillierter abbilden und bei weiteren Anträgen für dasselbe Gebäude gegebenenfalls genutzt werden, um die Angemessenheit weiterer Modernisierungsvorhaben zu bewerten und eine Genehmigung entsprechend zu erteilen oder zu verwehren.

Der vermutlich wichtigste Indikator für (wachsenden) Verdrängungsdruck ist die Entwicklung des Mietniveaus. Da Mieterhöhungen nicht amtlich erfasst werden, fehlt diesbezüglich allerdings eine belastbare Datengrundlage. Die Entwicklung der Angebotsmietpreise kann durch die Auswertung von Immobilienportalen erfolgen, auf denen Mietwohnungen angeboten werden. Im Zuge von Untersuchungen zur möglichen Ausweisung von Erhaltungssatzungsgebieten werden in München entsprechende Daten bereits genutzt (Landeshauptstadt München 2017b: 36). Inwiefern bei den angebotenen Wohnungen aber eine Erhöhung des Mietpreises stattgefunden hat, kann hierdurch nur bedingt festgestellt werden. Außerdem würden Erhöhungen in Bestandsmietverträgen hiermit nicht berücksichtigt werden. Für ein Monitoring der Bestandsmietenentwicklung wären in regelmäßigen Abständen wiederholte Befragungen der Haushalte, die in nicht preisgebundenen Mietwohnungen leben, zielführend, wobei es gälte, die genauen Details zu den Berechnungsgrundlagen und zur Entwicklung des Mietzinses zu erheben. Die Ziehung einer repräsentativen Stichprobe könnte die Durchführung erleichtern, allerdings wären Aufwand und Kosten hoch. Für die Berechnung des Münchner Mietspie-

gels werden deshalb zum Beispiel auch vorhandene Daten genutzt und mithilfe regressionsanalytischer Verfahren zur Abschätzung der Mieten verwendet (Landeshauptstadt München 2017a: 85). Auch über dieses Verfahren kann die Mietenentwicklung beobachtet werden, auch wenn es im Detail u. U. nicht ganz exakt ist.

Neben baulichen Aktivitäten und Mieterhöhungen trägt auch die Zweckentfremdung von Wohnraum zur Verknappung des Wohnraumangebots und zur Gentrifizierung bei. Darunter fällt zum Beispiel neben einer Vermietung von Mietwohnungen an Tourist:innen auch der beabsichtigte (spekulative) Leerstand einer Wohnung. In den Interviews zeigte sich, dass diese Thematik auch von Mieter:innen in München als problematisch wahrgenommen wird. Um Leerstände oder andere Formen der Zweckentfremdung zu melden, wird im Onlineauftritt des Amtes für Wohnen und Migration ein entsprechendes Formular bereitgestellt, das Bürger:innen ausfüllen können. Eine schriftliche oder persönliche Meldung eines Verdachtsfalls ist ebenfalls möglich. Häufen sich zum Beispiel entsprechende Leerstandsmeldungen in einem Haus, kann dies als Indiz für Verdrängungsprozesse interpretiert werden und ein Eingreifen erleichtern. In ähnlicher Form könnten auch Meldungen von Verdrängungsfällen und ihren Umständen erfasst werden. Diese Daten könnten in ein Monitoring von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen aufgenommen werden. Eine solche Datenbank könnte um Informationen der kommunalen Mietberatung bzw. der integrativen Anlaufstelle für von Verdrängung Betroffene (siehe Kapitel 5.3), beispielsweise zu Orten der Verdrängung, den Verdrängungsauslösern und den Eigentübertypen ergänzt werden. Auch wenn hiermit keine hohe Repräsentativität erreicht werden könnte, sollte es möglich sein, auf allgemeine Entwicklungen in Stadtvierteln zu schließen.

## 6 Fazit

In der vorliegenden explorativen Studie wird Verdrängung in der Landeshauptstadt München empirisch untersucht. Dazu wurden eine Presseanalyse, sechs Experteninterviews und 51 leitfadengestützte Interviews (mit Verdrängten und von Verdrängung bedrohten Personen) durchgeführt. Die wichtigsten Erkenntnisse werden an dieser Stelle zusammengefasst und vor dem Hintergrund des Forschungsstands diskutiert (Kapitel 6.1). Anschließend wird das qualitative Forschungsdesign reflektiert und ein Vorschlag ausgearbeitet, wie Verdrängung großflächig erforscht werden kann (Kapitel 6.2). Zum Schluss werden die auf der Grundlage der empirischen Erkenntnisse erarbeiteten politischen und planerischen Schlussfolgerungen resümiert (Kapitel 6.3).

### 6.1 Inhaltliche Schlussfolgerungen

Die Verdrängung von Mieter:innen ist ein bedeutendes Thema in der Landeshauptstadt München. Sowohl die befragten Expert:innen als auch die Presse bewerten dieses Thema als hochrelevant. Die mit von Verdrängung betroffenen und bedrohten Personen geführten Interviews belegen diese Erkenntnis. Verdrängung wird insbesondere in den Stadtteilen innerhalb des Mittleren Rings als große Herausforderung wahrgenommen, wo die Anspannung des Wohnungsmarktes am größten ist. Verdrängung tritt nach Meinung der Expert:innen und der Presse aber mittlerweile auch in Gebieten außerhalb des Mittleren Rings auf. Die hohe Anzahl der geführten Interviews mit Verdrängten und von Verdrängung bedrohten Personen in Schwabing und Obergiesing deutet darauf hin, dass diese Gebiete überdurchschnittlich stark betroffen sind, während in Milbertshofen und Neuperlach/Ramersdorf wenig Personen zu Interviews bereit waren. Diese Erkenntnis sollte allerdings nicht überinterpretiert werden, da das Sampling für die qualitativen Interviews über Multiplikator:innen keine Repräsentativität für die untersuchten Wohngebiete ermöglicht.

Eine genaue Quantifizierung von Verdrängung für die Landeshauptstadt München ist mit dem Forschungsdesign der vorliegenden Studie nicht möglich. Eine der wenigen quantitativen Studien zur Verdrängung hat für die innerstädtischen Wohngebiete Berlins herausgefunden, dass über 20 % der Umzüge auf Verdrängungsfaktoren zurückzuführen sind (siehe Kapitel 2.4.1). Auch wenn sich Wohnungsmarkt und Bevölkerungsstruktur in München und Berlin voneinander unterscheiden, dürfte die Verdrängungsrate in München in den innerstädtischen Bezirken kaum niedriger sein, da wesentliche Rahmenbedingungen denjenigen in der Bundeshauptstadt ähneln, insbesondere der Nachfrageüberhang an Wohnraum, die starke Dynamik auf dem Immobilienmarkt und der signifikante Wanderungsgewinn gegenüber anderen deutschen Regionen sowie dem Ausland. Zum Phänomen des Verdrängungsdrucks ohne Umzug gibt es keine verlässlichen quantitativen Studien. Nichtsdestotrotz kann von einer relevanten Zahl an von Verdrängung bedrohten Mieter:innen in München ausgegangen werden – ein Indiz hierfür ist nicht zuletzt, dass im Rahmen der vorliegenden Studie deutlich mehr von Verdrängung bedrohte (aber bislang nicht umgezogene) Mieter:innen als tatsächlich aufgrund einer Verdrängung umgezogene Mieter:innen ausfindig gemacht werden konnten. Angesichts des im deutschlandweiten Vergleich sehr hohen Niveaus der Angebotsmieten in der bayerischen Landeshauptstadt ist dies nicht überraschend.

Als Ursachen der Wohnungsmarktsanspannung und der daraus resultierenden Verdrängungsprozesse werden von den Expert:innen zu wenig Neubau und zu wenig Bauland sowie die hohen Bodenpreise genannt, also alles Indikatoren, die eine Anspannung des Wohnungsmarktes belegen. Darüber hinaus können mittels aller drei Erhebungsmethoden ähnliche Auslöser für eine individuelle Verdrängung identifiziert werden. Insbesondere die Interviews mit Betroffenen zeigen, dass Verdrängung ein multikausales Phänomen ist, das sich zeitlich über einen längeren Zeitraum erstreckt, in dem die Betroffenen üblicherweise mehreren potenziellen Verdrängungsauslösern ausgesetzt sind und sie immer wieder überlegen (müssen), wie sie auf die Auslöser reagieren. Am Anfang einer Verdrängung steht dabei häufig der Verkauf eines Hauses, teilweise nach einer Erbschaft. Anschließend ergreifen die neuen Eigentümer:innen in vielen Fällen Maßnahmen wie Modernisierungen und energetische Sanierungen, die mit einer hohen Belastung für die Betroffenen durch die Bauarbeiten einhergehen. Neben Baulärm und Staub berichten Interviewte sogar von durch Bauarbeiten ausgelösten Heizungsausfällen, die das Leben in ihrer Wohnung für lange Zeit enorm schwierig machen. Diese Geschehnisse werden von den Mieter:innen als gezielte Versuche, sie zum Auszug zu bewegen, wahrgenommen. Hierzu zählen auch andere Maßnahmen der Vermieter:innen wie (aus Perspektive der Mieter:innen fingierte) Abmahnungen, Nicht-Erreichbarkeit der Vermieter:innen bei Schäden, der Austausch von Kellerschlössern, persönliche Drohungen und Diffamierungsversuche und das Angebot von Abstandszahlungen. Zentral für diese aufgrund der Vielzahl der erlebten Verdrängungsauslöser auch als ‚komplexe‘ Verdrängung bezeichneten Fälle (Beran & Nuissl 2019: 133f.) sind zudem Mietsteigerungen, entweder als Folge der Modernisierungsumlage oder auch im Rahmen der Kappungsgrenze.

Eigenbedarfskündigungen stellen ebenfalls einen wichtigen Verdrängungsauslöser dar. Im Unterschied zu den oben aufgeführten ‚komplexen‘ Verdrängungen führt eine Eigenbedarfskündigung für sich allein schon dazu, dass die betroffenen Haushalte ausziehen. Sie wird deshalb in der Literatur als ‚einfache‘ Verdrängung bezeichnet (ebd.: 133). Allerdings belegen die Erkenntnisse der vorliegenden Studie, dass bereits die Angst vor einer Eigenbedarfskündigung nach der Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung einen erheblichen Verdrängungsdruck auslösen kann. Zudem wurden mehrere Fälle von vorgeschobenen Eigenbedarfskündigungen mit anschließendem Verkauf oder Neuvermietung zu einem höheren Preis geschildert. Die Bezeichnung als ‚einfache‘ Verdrängung sollte vor diesem Hintergrund nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich Eigenbedarfskündigungen in größere Zusammenhänge von Aufwertungen einordnen können.

Die vorliegende Studie hat darüber hinaus einige weitere Erkenntnisse über Verdrängungsauslöser geliefert, die in bisherigen Untersuchungen von Verdrängung wenig berücksichtigt werden. Dazu zählen die bereits genannten Erbschaften, die zumindest einem Teil der Verkäufe von Häusern vorgegangen sind. Überraschend häufig werden zudem in den Interviews Dachausbauten als wichtiger Verdrängungsauslöser bewertet. Dachausbauten führen auf der einen Seite zu belastenden Baumaßnahmen im Haus und auf der anderen Seite zu Mieterhöhungen über nachträglich eingebaute Fahrstühle. Eine ebenfalls neue Erkenntnis ist die Rolle von Finanzämtern, die Vermieter:innen zu einer Erhöhung von vergleichsweise niedrigen, als Liebhaberei bewerteten Mieten auffordern.



Von Verdrängung betroffen sind in München alle Einkommensschichten, auch wenn es sich andeutet, dass die von Verdrängung betroffenen Haushalte im Durchschnitt höhere Einkommen haben als beispielsweise in Berlin (ebd.: 136) bzw. dass neben niedrigen und mittleren auch höhere Einkommensgruppen stark betroffen sind. Vermutlich liegt dies an dem in München flächendeckend deutlich höheren Preisniveau, das für niedrige Einkommensschichten schon lange kaum mehr leistbar ist. Die Höhe des Einkommens und des Vermögens der betroffenen Haushalte hat allerdings einen Einfluss darauf, wie sie auf Verdrängungsauslöser reagieren (können). Dies gilt insbesondere für Mieterhöhungen. Haushalte mit hohem Einkommen, die einen Verdrängungsdruck durch Mieterhöhungen verspüren, können dies einfacher kompensieren oder leichter eine neue, für sie erschwingliche Wohnung in München finden als Haushalte mit niedrigem Einkommen. Letztere können nur zwischen wenigen für sie leistbaren Wohnungen wählen. Wenn sie trotz einer Mieterhöhung keine alternative Wohnung finden und in ihrer Wohnung verbleiben, können sie als ‚locked-in‘ bezeichnet werden. Im Falle einer Mieterhöhung sind sie dann gezwungen, ein höheres Einkommen zu erwirtschaften oder ihre Ausgaben für andere Lebensbereiche zu senken, so dass sie von einer Verdrängung aus dem Lebensstandard betroffen sind.

Die von Verdrängung betroffenen Personen reagieren auf Verdrängungsauslöser unterschiedlich. Grundsätzlich unterschieden werden können Widerstand (z.B. juristisch oder über Öffentlichkeitsarbeit), Passivität (z.B. das Aushalten von Lärm und Mieterhöhungen) und Abwanderung. Wie bereits geschildert, ist ihre Reaktion auch abhängig von ihren individuellen Ressourcen (z.B. Einkommen, Bildungsstand) und biographischen Einflüssen (z.B. Haushaltszusammensetzung, Bindungen an den Wohnort). Hinzu kommen weitere Einflussfaktoren: beispielsweise lässt sich aus den geführten Interviews ableiten, dass Personen mit einer Mitgliedschaft im Mieterverein und/oder einer Rechtsschutzversicherung eher bereit sind, sich gegen eine Verdrängung juristisch zu wehren als Personen, die Angst haben, die Kosten eines Gerichtsverfahrens selbst tragen zu müssen. In zahlreichen Interviews wird ein hoher Beratungsbedarf der betroffenen Mieter:innen deutlich. Um entscheiden zu können, wie sie auf Verdrängungsauslöser reagieren (können), benötigen sie häufig eine juristische Beratung. Zudem bedürfen sie auch in den anderen Phasen eines Verdrängungsprozesses, z.B. bei der Wohnungssuche, Unterstützung. Insbesondere Haushalte mit niedrigem Einkommen benötigen Informationen darüber, auf welchem Wege sie an eine leistbare Wohnung gelangen können. Verdrängte wünschen sich generell eine stärkere Unterstützung von Politik und Planung, da sie sich mit ihren Sorgen und Ängsten häufig alleingelassen fühlen.

Angst ist ein Gefühl, von dem viele der von Verdrängung betroffenen Mieter:innen berichten. Diese Angst kann sehr konkret sein, beispielsweise die Angst vor einem Verlust sozialer Kontakte durch einen Umzug oder davor, sich eine Mieterhöhung nicht leisten zu können. Die Angst kann aber auch diffuser sein, so dass jegliche Veränderung im Wohnumfeld oder im Mietverhältnis (z.B. ein Grillverbot der Vermieter:innen im Hof) als Versuch, sie zu verdrängen, wahrgenommen wird. Verdrängung geht mit weiteren Emotionen wie Verzweiflung, Demütigung, Frust, Stress und Wut einher, die das Leben der Betroffenen enorm beeinträchtigen können. Die Wohnung kann in solchen Phasen ihre Funktion als Rückzugs- und Ruhepunkt im Leben verlieren. Neben Sorgen und Ängsten treten weitere

negative Folgen für die Verdrängten auf. Dazu zählen für (noch) in ihrer Wohnung verbliebene Personen die bereits genannten Einschränkungen in anderen Bereichen des Lebens (Verdrängung aus dem Lebensstandard), für Wohnungssuchende eine schwierige und psychisch belastende Suche nach einer neuen Unterkunft und für (bereits) umgezogene Personen ein tatsächlich eingetretener Verlust sozialer Kontakte oder auch die notwendige Neuorientierung im neuen Wohnumfeld. Diesen von den meisten Verdrängten erlittenen negativen Folgen stehen auch positive Erfahrungen einiger weniger Haushalte gegenüber, die sich beispielsweise in ihrer neuen Wohnung und Wohnumfeld sehr wohlfühlen.

Neben den individuellen Folgen können auch räumliche Folgen und Begleiterscheinungen identifiziert werden. Verdrängung bettet sich üblicherweise in räumliche Aufwertungsprozesse ein. Verdrängte erkennen dementsprechend häufig bauliche und immobilienwirtschaftliche Aufwertungen, Veränderungen der Infrastruktur (z.B. Preissteigerungen in der Gastronomie und in Kneipen) und der Bewohnerschaft in ihren Wohnumfeldern. In den Interviews deuten sich hinsichtlich der beobachteten Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung allerdings Unterschiede an. Während in Schwabing, Giesing und Milbertshofen die Beobachtung vorherrscht, dass vor allem eine wohlhabendere Klientel hinzuzieht, wird für Neuperlach auch der Zuzug von Familien mit Migrationshintergrund und/oder niedrigem Sozialstatus beschrieben. Eine weitere Veränderung, die von einigen Interviewten unmittelbar in den von ihnen bewohnten Mehrfamilienhäusern festgestellt wird, ist das vermehrte Auftreten neuer Bewirtschaftungsstrategien wie die (befristete) Vermietung einzelner Zimmer anstatt ganzer Wohnungen. Von den interviewten Expert:innen werden Segregation, ein Verlust der sozialen Mischung sowie ein Personalmangel in systemrelevanten Berufen (z.B. Pflegekräfte) befürchtet, da sich insbesondere Personen mit niedrigeren Einkommen keine Wohnungen mehr in zentralen Lagen leisten können.

## 6.2 Methodologische Schlussfolgerungen: Forschungsdesign für eine großflächige Untersuchung von Verdrängungsprozessen

Verdrängung wurde in der vorliegenden Studie mit qualitativen Methoden – einer Pressenanalyse, Experteninterviews und Interviews mit Verdrängten und von Verdrängung bedrohten Personen – untersucht. Dieses Vorgehen hat sich in mehreren Hinsichten bewährt. So ist es gelungen, Erkenntnisse über Verdrängungsabläufe und -muster zu gewinnen. Die Wahrnehmungen und Reaktionen der betroffenen Personen konnten in großer Tiefe analysiert werden, so dass die Wirkung von Verdrängungsauslösern in ihrer Vielschichtigkeit präzise erfasst wurden. Zudem ist es mittels dieser Methoden geglückt, die Folgen von Verdrängung für die Betroffenen herauszuarbeiten. Bewährt hat sich das Vorgehen auch zur Identifikation von Merkmalen der Betroffenen (z.B. biographische oder soziodemographische Merkmale), die Einfluss auf ihre Reaktionen auf Verdrängungsauslöser sowie das Ausmaß der Folgen haben. Weitgehend schuldig bleiben muss diese Studie quantifizierende Aussagen, da diese auf der Basis qualitativer Methoden nicht getroffen werden können. So wäre eine Quantifizierung der direkten Verdrängung von Mieter:innen aus ihrer Wohnung sowie von Verdrän-

gung aus dem Lebensstandard und von Lock-in-Effekten in München wünschenswert, um das (quantitative) Ausmaß der untersuchten Problematik besser abbilden zu können. Größer angelegte quantitative Untersuchungen wären zudem sinnvoll, um räumliche Unterschiede besser erfassen und ggf. gezielter intervenieren zu können. Durch die in unterschiedlichen Untersuchungsgebieten geführten Interviews konnten zwar räumliche Tendenzen abgeleitet werden, aber die geringe Anzahl der Interviews lässt keine repräsentativen Aussagen für die untersuchten Gebietstypen zu. Hieran anknüpfend könnte eine quantitative Studie auch stärker die Wirkung von Instrumenten gegen Verdrängung (z.B. Erhaltungssatzungen) evaluieren. Im Folgenden wird skizziert, wie Verdrängung in München großflächiger und mit quantitativen Methoden untersucht werden könnte. Als Grundlage der Überlegungen dienen die Befunde der vorliegenden Studie sowie die konzeptionellen und methodischen Erkenntnisse aus der Studie ‚Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten – Das Beispiel Berlin‘ (Beran & Nuisl 2019).

Ein valider Weg um herauszufinden, welche und wie viele Bewohner:innen Münchens von Verdrängung betroffen sind, besteht darin, hierzu die Münchner:innen selbst zu befragen. Die Landeshauptstadt München führte in den letzten Jahrzehnten bereits mehrere Bewohnerbefragungen durch (z.B. 2005, 2010, 2016, 2021), in die Fragen zu Verdrängungsprozessen integriert werden könnten.<sup>32</sup> Um Verdrängungsprozesse vollständig erfassen zu können, müssen sowohl umgezogene Bewohner:innen (die nach ihren Umzugsgründen zu fragen wären) als auch Bewohner:innen, die von Verdrängungsauslösern betroffen sein können, ohne (bereits) umgezogen zu sein, erfasst werden. Allerdings bringt eine Befragung, mit der repräsentative Aussagen sowohl über fortgezogene Verdrängte als auch über (noch) nicht fortgezogene Verdrängte getroffen werden sollen, einige Herausforderungen mit sich:

1. Grundgesamtheit und Stichprobenziehung – über wen sollen und können Aussagen getroffen werden

Für die Landeshauptstadt München ist es interessant, wie viele ihrer Bewohner:innen wo durch welche Auslöser verdrängt werden, um gezielt in den betroffenen Gebieten mit geeigneten Maßnahmen intervenieren zu können. Als angestrebte Grundgesamtheit werden somit alle Bewohner:innen Münchens vorgeschlagen. Um repräsentative Aussagen über diese angestrebte Grundgesamtheit (und damit auch über das gesamte Gebiet der Landeshauptstadt München) treffen zu können, muss entweder eine Vollerhebung durchgeführt oder eine zufällige Stichprobe aus der Grundgesamtheit gezogen werden. Eine Vollerhebung unter allen eineinhalb Millionen Münchner:innen dürfte aus naheliegenden Gründen ausscheiden. Für eine zufällige Stichprobenziehung bietet sich das Einwohnermelderegister an. Eine Ziehung aus dem Einwohnermelderegister geht allerdings auch mit Schwierigkeiten einher, von denen die wichtigsten im Folgenden kurz skizziert werden.

So sind Melderegister leider häufig nicht aktuell und auch nicht vollständig. Nicht alle Personen melden sich (rechtzeitig) nach einem Umzug um. Zudem gibt es in Deutschland keine Abmeldepflicht, so

---

<sup>32</sup> In der Münchner „Bewohnerbefragung 2021“ wurde bereits eine Abfrage von Umzugsgründen aufgenommen, mit der Verdrängung (als Fortzug) gemessen werden kann. Weitere Informationen/Auswertungen hierzu liegen den Verfasser:innen der vorliegenden Studie nicht vor.

dass Personen erst aus dem Melderegister des Fortzugsorts ausgetragen werden, wenn das zuständige Einwohnermeldeamt am neuen Wohnsitz dem zuvor zuständigen Einwohnermeldeamt den Umzug meldet. Die Erfassung internationaler Umzüge ist noch fehleranfälliger, da kein (regelmäßiger) Austausch zwischen ausländischen und deutschen Meldebehörden stattfindet.

Wenn nur das Melderegister der Landeshauptstadt München verwendet wird, kann Verdrängung über die Stadtgrenze, z.B. in das Münchner Umland, nicht erfasst werden. Im Jahr 2017 gingen immerhin 26.000 Fortzüge (von 143.000 Fortzügen insgesamt) aus München in die Planungsregion München (Landeshauptstadt München 2019a). Die Hinzunahme der Melderegister aller Kommunen im Münchner Umland könnte dieses Problem verringern, bedeutet angesichts der Vielzahl an Kommunen im Großraum München aber eine signifikante Erhöhung des Aufwands und kann ebenfalls nicht gewährleisten, dass alle Formen der Verdrängung erfasst werden, da Verdrängung durchaus auch über sehr große Entfernungen erfolgen kann (wie nicht zuletzt ein in der vorliegenden Untersuchung erfasster Fall zeigt).

Eine weitere Schwierigkeit ergibt sich durch die Zielsetzung, sowohl umgezogene Verdrängte als auch von Verdrängung bedrohte Bewohner:innen zu erfassen. Bei einer Befragung von Bewohner:innen – wie sie hier vorgeschlagen wird – ist nur ein kleiner Anteil der Befragten in der Zeit vor der Befragung (z.B. im Jahr davor) innerhalb Münchens umgezogen. Die Fallzahl an umgezogenen Personen im Rücklauf und damit auch die noch kleinere Zahl an aus ihrer Wohnung Verdrängten (in Berlin wurden ca. 15 % der umgezogenen Personen verdrängt, Beran & Nuissl 2019: 125) wird somit sehr klein, weshalb tiefergehende, insbesondere kleinräumig explizite Analysen nur dann möglich werden, wenn eine sehr große Stichprobe gezogen wurde. Verstärkt wird diese Problematik dadurch, dass in einer auf dem Melderegister basierenden Befragung neben den potenziell verdrängten Mieter:innen auch Eigentümer:innen von selbstgenutzten Wohnungen enthalten sind. Insbesondere in Studien, die sich auf das gesamte Stadtgebiet und damit auch auf Gebiete mit hohem Anteil an Häusern und Wohnungen im selbstgenutzten Eigentum beziehen, führt dies zu kleineren Fallzahlen an untersuchten Mieter:innen.

Das Problem zu kleiner Fallzahlen für vertiefende Analysen kann auf zwei Wegen gelöst werden. Erstens kann die Bruttostichprobe sehr hoch angesetzt werden. Eine Alternative zu diesem teuren und aufwendigen Verfahren besteht darin, eine disproportional geschichtete Stichprobe zu ziehen. Die Münchner Bevölkerung könnte demnach zuerst nach ihren Wohnorten in mehrere Gruppen eingeteilt werden, aus denen dann unterschiedlich große Zufallsstichproben gezogen werden. Aus der Gruppe an Bewohner:innen eines Gebiets (z.B. ein Gebiet mit hohem Anteil an Mieter:innen) könnte dann eine größere Stichprobe gezogen werden als aus den anderen Gebieten, so dass hier eine detailliertere räumliche Analyse möglich wäre. Eine übergreifende repräsentative Auswertung wäre über Gewichtungungsverfahren weiterhin möglich.

2. Fragebogenkonstruktion – wie Verdrängung gemessen werden kann

Im vorgeschlagenen Forschungsdesign sollen unterschiedliche Verdrängungsformen untersucht werden: eine direkte Verdrängung als Fortzug aus einer Mietwohnung, eine Verdrängung aus dem Lebensstandard und Lock-in-Effekte. Diese drei Phänomene müssen über einen standardisierten Fragebogen unterschiedlich operationalisiert werden. Als Grundlage bietet sich die auch in dieser Studie verwendete entscheidungstheoretische Konzeptualisierung von Wanderungsentscheidungen (siehe Kapitel 2.3) an:

- **Direkte Verdrängung:** Direkte Verdrängung als Fortzug kann über die Umzugsgründe von umgezogenen Personen operationalisiert werden. Personen, deren Umzug auf Verdrängungsfaktoren (z.B. eine Mieterhöhung) zurückzuführen ist, werden demnach als Verdrängte klassifiziert. Da es sich bei der vorgeschlagenen Stichprobe allerdings nicht vollständig um umgezogene Personen handelt (siehe oben), müssen die tatsächlich umgezogenen Personen im Fragebogen über eine Filtersetzung ‚gefunden‘ werden. Hierbei ist es wichtig, den Zeitpunkt des letzten Umzugs abzufragen und einen Umgang mit Mehrfachumgezogenen zu finden. Um Rückschlüsse auf räumliche Unterschiede hinsichtlich direkter Verdrängung abbilden zu können, muss zudem der Wohnort der Befragten vor dem Umzug erfragt werden.
- **Verdrängung aus dem Lebensstandard:** Die Operationalisierung von Verdrängung aus dem Lebensstandard erfordert erstens eine Abfrage von Verdrängungsfaktoren, die einen Problemdruck auf die betroffenen Personen auslösen. Zweitens muss die Reaktion der Betroffenen auf diesen Problemdruck abgefragt werden. Wenn sie deshalb gezwungen sind, ihren Lebensstandard zu senken, können sie als aus dem Lebensstandard verdrängt klassifiziert werden.
- **Lock-in-Effekte:** Lock-in-Effekte entstehen, wenn Bewohner:innen auf einen empfundenen Problemdruck (der sowohl durch veränderte Wohnwünsche als auch durch Verdrängungsfaktoren ausgelöst werden kann) mit einem Umzug reagieren möchten, aber keine (für sie erschwingliche) Wohnung finden. Eine Operationalisierung dieses Phänomens erfordert somit eine Abfrage des empfundenen Problemdrucks (analog zur Verdrängung aus dem Lebensstandard) sowie der Reaktion der Betroffenen auf diesen Problemdruck.

Über die für die Operationalisierung der Verdrängungsformen erforderlichen Angaben hinaus können weitere Informationen abgefragt werden, die spannende Erkenntnisse zum Phänomen der Verdrängung zutage zu fördern versprechen. In der vorliegenden Studie zeigt sich, dass unterschiedliche Eigentübertypen (z.B. Investor:innen, Privatpersonen) tendenziell verschiedene Bewirtschaftungsstrategien verfolgen, mit denen wiederum unterschiedliche Verdrängungsfaktoren einhergehen, so dass eine Abfrage der Eigentümer:innen der Wohnungen der Befragten aufschlussreich ist. Auch Angaben zu Größe und Ausstattung der Wohnungen sowie zur Höhe der Miete und ggf. zu Mieterhöhungen versprechen weitergehende Einsichten. Die Abfrage soziodemographischer Merkmale kann helfen, die Ergebnisse über Verdrängung einzuordnen und vulnerable Gruppen zu identifizieren.

### 3. Kombination quantitativer und qualitativer Methoden – Verdrängung in Zahlen + inhaltliche Tiefe

Die Vorteile qualitativer Methoden gegenüber quantitativen Methoden wurden bereits angedeutet. Es erscheint vor diesem Hintergrund sinnvoll, bei größer angelegten Studien eine Kombination aus

beiden methodischen Zugängen zur Erforschung von Verdrängung zu wählen. Beispielsweise könnten qualitative Interviews mit verdrängten Personen geführt werden, die an der quantitativen Befragung teilgenommen und sich zu weiterführenden Interviews bereit erklärt haben. So könnte die Komplexität von Verdrängung besser erfasst und neue Aspekte erfahren werden, die in einer standardisierten Befragung nicht erhoben werden.

#### 4. Längsschnitt- und Panelstudien – Räumliche und individuelle Veränderungen im Zeitverlauf

Um rechtzeitig planerisch und politisch intervenieren zu können, sollten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, die auf eine Verdrängungsdynamik hindeuten, möglichst frühzeitig erkannt werden. Eine Zunahme an Modernisierungen und energetischen Sanierungen sowie nachgelagerten Mieterhöhungen in einem Wohngebiet könnte beispielsweise zur rechtzeitigen Verabschiedung einer Erhaltungssatzung für das betroffene Gebiet genutzt werden, um so Mieter:innen rechtzeitig zu schützen. Um Veränderungen im Verdrängungsgeschehen zu erkennen, können Längsschnittstudien eingesetzt werden, bei denen derselbe Fragebogen zu unterschiedlichen Zeitpunkten – z.B. alle zwei bis drei Jahre – für denselben Untersuchungsraum eingesetzt wird.

### 6.3 Politisch-planerische Schlussfolgerungen

Die Landeshauptstadt München versucht bereits seit Jahrzehnten, die Anspannung des Wohnungsmarktes zu verringern. Die Verhinderung von Verdrängung steht ebenfalls auf der stadtpolitischen Tagesordnung. Auf der Grundlage der empirischen Erkenntnisse aus den Experteninterviews, der Pressenanalyse und den Interviews mit Verdrängten und von Verdrängung bedrohten Personen schlägt die vorliegende Studie zahlreiche Maßnahmen vor, wie erstens Verdrängung verhindert, zweitens Verdrängungsfolgen gemindert und drittens Indikatoren zur frühzeitigen Identifikation von Verdrängungsprozessen verwendet werden können (siehe Kapitel 5). Es zeigt sich, dass auch auf kommunaler Ebene eine Reihe grundsätzlich geeigneter Instrumente existieren, die aber in der Praxis Verdrängung nicht vollständig verhindern können. Darüber hinaus bedarf es auch flankierender (gesetzlicher) Maßnahmen, v.a. auf Bundesebene.

Einen zentralen Ansatzpunkt zur Verhinderung von Verdrängung stellen die Verdrängungsauslöser dar. Auf Bundesebene können hierfür Rahmenbedingungen geschaffen werden, indem beispielsweise über das Mietrecht Mieterhöhungen im Rahmen der Kappungsgrenze oder als Folge von Modernisierungen erschwert werden. Eine für Mieter:innen positive Entwicklung ist die Verabschiedung des Mietrechtsanpassungsgesetzes im Jahr 2019, das die Umlage von Modernisierungskosten auf die Miete von elf Prozent auf acht Prozent jährlich begrenzt und – in vielen Fällen noch bedeutender – die zusätzliche Kappungsgrenze auf drei Euro pro Quadratmeter bei Ausgangsmieten, die über sieben Euro pro Quadratmeter liegen, sowie zwei Euro pro Quadratmeter bei niedrigeren Ausgangsmieten. Durch dieses Gesetz sinkt der Verdrängungsdruck durch Modernisierungen deutlich. Allerdings kann für einkommensschwache Haushalte auch eine Erhöhung der Kaltmiete um ‚nur‘ zwei Euro pro Quadratmeter eine nicht zu bewältigende Mietsteigerung bedeuten, so dass bei diesem Gesetz weiteres

Potenzial gesehen werden kann, Verdrängung zu verhindern – entweder über eine vollständige Abschaffung der Modernisierungumlage oder zumindest eine noch geringere Umlagemöglichkeit. Auf Bundesebene stellt zudem der Kündigungsschutz einen zentralen Ansatzpunkt zur Verhinderung von Verdrängung dar, indem Eigenbedarfskündigungen als wichtiger Verdrängungsauslöser erschwert werden könnten.

Auf kommunaler Ebene steht der Landeshauptstadt München insbesondere das bereits häufig verwendete Instrument der Erhaltungssatzungen zur Verfügung, um Verdrängungsdynamiken einzudämmen. Allerdings deuten die Fälle der in Erhaltungssatzungsgebieten interviewten Personen darauf hin, dass die Wirksamkeit dieses Instruments für die Verhinderung von Verdrängung zu hinterfragen ist. Da das Design der vorliegenden Studie nicht auf eine Evaluation von Erhaltungssatzungen ausgerichtet ist, lassen sich anhand der in Erhaltungssatzungsgebieten beobachteten Verdrängungsfälle jedoch keine weitergehenden Schlussfolgerungen ziehen. So kann lediglich festgehalten werden, dass sich im Rahmen der Studie zum einen bestätigt hat, dass Erhaltungssatzungen grundsätzlich effektive Möglichkeiten eröffnen, die immobilienwirtschaftliche Aufwertung von Wohnquartieren zu dämpfen bzw. deutlich zu verlangsamen, dass sich zum anderen aber auch Hinweise auf Implementationsdefizite und/oder Nachschärfungspotenziale bei der Anwendung des städtebaulichen Milieuschutzes fanden, die u.a. die genaue städtebaurechtliche Prüfung von Modernisierungsanträgen in Erhaltungssatzungsgebieten, die Befristung des Schutzes vor Eigenbedarfskündigungen nach einer Umwandlung, den (zuweilen anscheinend relativ späten) Zeitpunkt des Erlasses von Erhaltungssatzungen und nicht zuletzt die Personalressourcen bei den für die Durchsetzung von Erhaltungssatzungen zuständigen kommunalen Stellen betreffen.

In den Interviews mit Verdrängten und von Verdrängung bedrohten Personen hat sich ein hoher Beratungsbedarf der Betroffenen herausgestellt. Betroffene benötigen juristische, finanzielle oder/und emotionale Unterstützung, um eine Verdrängung zu verhindern oder zumindest deren negative Folgen mindern zu können. Hier bietet sich eine Möglichkeit für die Landeshauptstadt München, ihre bereits existierende Mietberatung (des Sozialreferats) auszuweiten und als zentrale Anlaufstelle für von Verdrängung bedrohte Mieter:innen auszubauen. Für Mieter:innen ist dabei entscheidend, dass sie alle Belange hinsichtlich einer Verdrängung an einer Stelle vorbringen können. Dies setzt eine ausreichende Vernetzung und (verwaltungsinterne) Kommunikation zwischen den relevanten Verwaltungseinheiten voraus.

Ein weiteres wichtiges Ziel der Münchner Stadtentwicklungspolitik besteht darin, die Anspannung des Münchner Wohnungsmarktes generell zu verringern. Eine Verbesserung der Situation würde zum einen den Verdrängungsdruck durch erhöhte Renditeerwartungen auf Seiten der Eigentümer:innen senken und zum anderen auch für aus ihrer Wohnung Verdrängte die Wohnungssuche erleichtern, da sie bei den aktuell sehr hohen Angebotsmieten große Schwierigkeiten haben, eine für sie erschwingliche Wohnung zu finden. Besonders wichtig sind Maßnahmen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums für Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen. Dem Neubau kommt hierbei eine hohe Bedeutung zu – auch wenn Neubau aus ökologischer Perspektive problematisch sein kann.

Da Neubau durch private Akteure üblicherweise in höheren Preissegmenten stattfindet, sollte die öffentliche Hand sich insbesondere für die Förderung von günstigem Wohnraum einsetzen. Der Landeshauptstadt stehen hierzu verschiedene Instrumente zur Verfügung, beispielsweise das Modell der Sozialgerechten Bodennutzung, die Ausweitung des belegungsgebundenen Wohnungsbestands sowie das Konzept Soziale Mietobergrenzen.

Um Verdrängung effektiv verhindern zu können, sollten Verdrängungstendenzen in einem bestimmten Stadtgebiet frühzeitig entdeckt werden. Ein weiter kontinuierlich zu verbesserndes Frühwarnsystem könnte beispielsweise Daten des bestehenden sozialen Monitorings sowie des Indikatorensystems, das auch zur Ausweisung von Erhaltungssatzungsgebieten herangezogen wird, kleinräumig integrieren und um weitere Daten ergänzen. Zentrale (räumliche) Indikatoren für Verdrängungsprozesse, zu denen es bisher leider zu wenig Daten gibt, stellen Verkäufe, bauliche Aufwertungen (energetische Sanierungen, Modernisierungen) und Mietpreisentwicklungen (Bestands- und Angebotsmieten) dar. Ergänzend zur offiziellen und repräsentativen Statistik könnten auch pragmatische Ansätze als Frühwarnsystem von Verdrängung dienen. So könnten freiwillige Meldungen von Bürger:innen über Leerstand (werden bereits gesammelt), neue Vermietungskonzepte oder einzelne Verdrängungsfälle (z.B. über ein Online-Tool) erfasst und in ein Monitoring zu Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen integriert werden, um so frühzeitige Aufwertungstendenzen zu erkennen. Darüber hinaus erscheint es sinnvoll, Daten der kommunalen Mietberatung über Verdrängungsfälle zu verwenden.

Die vorliegende Untersuchung zeigt, dass es für Politik und Planung durchaus Möglichkeiten gibt, Verdrängung zu verhindern oder zumindest zu begrenzen. Voraussetzung für die Anwendung wirksamer Instrumente gegen Verdrängung ist allerdings der Wille der wohnungspolitischen Akteure, die Rahmenbedingungen hierfür zu schaffen. Die Experteninterviews dokumentieren, dass in diesem Zusammenhang zwei Argumentationslinien existieren: Während die Vertreter:innen der Wohnungswirtschaft und der Eigentümer:innen das Besitzrecht am Immobilieneigentum in den Vordergrund rücken, wird von der Seite der Mieter:innen und des Sozialreferats mit einem Recht auf Wohnen argumentiert. Im Sinne der Mieter:innen Münchens, die in ihrer Stadt wohnen und dort wohnen bleiben möchten, sollte diese Kluft von den beteiligten Akteuren gemeinsam überwunden werden.



## Literaturverzeichnis

- ASANTE, L. A. und I. HELBRECHT (2020): Urban Regeneration and Politically-induced Displacement in a Secondary African City: A Case of the Kotokuraba Market Project, Cape Coast, Ghana. In: *Geoforum* 115: 21–33.
- ATKINSON, R. (2000a): Measuring Gentrification and Displacement in Greater London. In: *Urban Studies* 37 (1): 149–165.
- ATKINSON, R. (2000b): The Hidden Cost of Gentrification: Displacement in Central London. In: *Journal of Housing and the Built Environment*, 15 (4): 307-326.
- ATKINSON, R. (2015): Losing One's Place: Narratives of Neighbourhood Change, Market Injustice and Symbolic Displacement. In: *Housing, Theory and Society* 32 (4): 373–388.
- ATKINSON, R. und M. G. WULFF (2009): Gentrification and Displacement: A Review of Approaches and Findings in the Literature. AHURI Positioning Paper. Melbourne.
- ATKINSON, R., M. G. WULFF, M. REYNOLDS und A. SPINNEY (2011): Gentrification and Displacement: The Household Impacts of Neighbourhood Change. Melbourne.
- BAETEN, G., S. WESTIN, E. PULL und I. MOLINA (2017): Pressure and Violence: Housing Renovation and Displacement in Sweden. In: *Environment and Planning A* 49 (3): 631–651.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STEUERN (2018): Einkunftserzielung bei Vermietung und Verpachtung. Online unter: <https://datenbank.nwb.de/Dokument/Anzeigen/772792/> (am 30.03.2021).
- BAYRVR (2015): Bayerischer Gemeindetag: Kein neues Wohnungsaufsichtsgesetz! – Gemeindetag lehnt SPD-Gesetzentwurf ab. Online unter: <https://bayrvr.de/2015/01/13/bayerischer-gemeindetag-kein-neues-wohnungsaufsichtsgesetz-gemeindetag-lehnt-spd-gesetzentwurf-ab/>.
- BERAN, F., F. CZARNETZKI und H. NUISSL (2015): Von der Suburbanisierung zur Reurbanisierung in Berlin? In: *Standort* (39): 62-58.
- BERAN, F. (2018): Verdrängung der Wohnbevölkerung auf angespannten Wohnungsmärkten. Berlin.
- BERAN, F. und H. NUISSL (2019): Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten: das Beispiel Berlin. Wüstenrot Stiftung (Hrsg.). Ludwigsburg.
- BERNIEN, S. (2017): Verdrängung hat viele Gesichter: Über städtische Verdrängungsprozesse am Beispiel des Berliner Kaskelkieses. In: ALTROCK, U. und R. KUNZE (Hrsg.): *Stadterneuerung und Armut*. Wiesbaden: 37–63.
- BETZ, J., T. KUBITZA, S. SCHIPPER und S. SCHMITT PACÍFICO (2019): Gentrifizierung im Frankfurter Gallus. Sozialstruktur, Mietbelastung und Verdrängung in der Vonovia-Diedlung Knorrstraße. Forschungsbericht. Frankfurt/Main.
- BLASIVUS, J. (1993): Gentrification und Lebensstile. Wiesbaden.
- BLASIVUS, J. (2004): Gentrification und die Verdrängung der Wohnbevölkerung. In: KECSKES, R., M. WAGNER und C. WOLF (Hrsg.): *Angewandte Soziologie*. Wiesbaden: 21–44.
- BÖLTING, T. und V. NIEMANN-DELIUS (2019): Investitions- und Bewirtschaftungsstrategien privater Wohnungsbestandhalter\_innen: Zwischen Irrationalität und Professionalisierung. FGW-Studie Integrierende Stadtentwicklung. Düsseldorf.
- BONDS, A. und J. INWOOD (2016): Beyond White Privilege: Geographies of White Supremacy and Settler Colonialism. In: *Progress in Human Geography* 40 (6): 715–733.
- BÜRKNER, H.-J. (2020): Segregation. In: BELINA, B., M. NAUMANN und A. STRÜVER (Hrsg.) (2020): *Handbuch Kritische Stadtgeographie*. Münster: 158–163.

- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (2015): Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Bonn.
- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (2019): Soziale Vielfalt im Blick: Stadtquartiere unter Nachfragedruck. BBSR-Online-Publikation Nr. 07/2019. Online unter: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2019/bbsr-online-07-2019-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2019/bbsr-online-07-2019-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=1) (am 16.03.2021).
- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (2020): HINWEISE ZUR ERSTELLUNG VON Mietspiegeln. Bonn.
- CAHILL, C. (2007): Negotiating Grit and Glamour: Young Women of Color and the Gentrification of the Lower East Side. In: *City & Society*, 19 (2): 202-231.
- CARLSON, H. J. (2020): Measuring Displacement: Assessing Proxies for Involuntary Residential Mobility. In: *City & Community* 19 (3): 573–592.
- CHAPPLE, K. und M. ZUK (2016): Forewarned: The Use of Neighborhood Early Warning Systems for Gentrification and Displacement. In: *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research* 18 (3): 109–130.
- CLAY, P. (1979): The Mature Revitalized Neighborhood: Emerging Issues in Gentrification. In: LEES, L., T. SLATER und E. WYLY (Hrsg.): *The Gentrification Reader*. Abingdon; New York: 37–39.
- CRIEKINGEN, M. van (2009): Moving In/Out of Brussels' Historical Core in the early 2000s: Migration and the Effects of Gentrification. In: *Urban Studies* 46 (4): 825-848.
- CROME, B. (2007): Entwicklung und Situation der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 2007 (4): 211–221.
- DAVIDSON, M. (2009): Displacement, Space and Dwelling: Placing Gentrification Debate. In: *Ethics, Place & Environment* 12 (2): 219–234.
- DELANEY, D. (2004): Tracing Displacements: Or Evictions in the Nomosphere. In: *Environment and Planning D: Society and Space* 22 (6): 847–860.
- DILLER, C. (2014): Zu Stand und Entwicklung der Gentrification-Forschung in Deutschland. In: DILLER, C. (Hrsg.): *Gentrification in Berlin. Gesamtstädtische Betrachtungen – Fallstudien – Steuerungsmöglichkeiten*. Gießener Geographische Manuskripte, Band 9. Aachen: 9–43.
- DING, L., J. HWANG und E. DIVRINGI (2016): Gentrification and Residential Mobility in Philadelphia. In: *Regional Science and Urban Economics* 61: 38–51.
- EASTON, S., L. LEES, P. HUBBARD und N. TATE (2020): Measuring and Mapping Displacement: The Problem of Quantification in the Battle Against Gentrification. In: *Urban Studies* 57 (2): 286–306.
- ECKARDT, F. (2018): *Gentrifizierung. Forschung und Politik zu städtischen Verdrängungsprozessen*. Wiesbaden.
- ELLIOTT-COOPER, A., P. HUBBARD und L. LEES (2020): Moving Beyond Marcuse: Gentrification, Displacement and the Violence of Un-homing. In: *Progress in Human Geography* 44 (3): 492–509.
- FARWICK, A. (2012): Segregation. In: ECKARDT, F. (Hrsg.): *Handbuch Stadtsoziologie*. Wiesbaden: 381–419.
- FÖBKER, S. (2008): *Wanderungsdynamik in einer schrumpfenden Stadt – eine Analyse innerstädtischer Umzüge*. Bonn.
- FRANSHAM, M. (2020): Neighbourhood gentrification, displacement, and poverty dynamics in post-recession England. In: *Population, Space and Place* 26 (5): 1–13.
- FREEMAN, L. (2005): Displacement or Succession?: Residential Mobility in Gentrifying Neighborhoods. In: *Urban Affairs Review* 40 (4): 463–491.

- FREEMAN, L. und F. BRACONI (2002): Gentrification and Displacement. In: *The Urban Prospect. Housing, Planning and Economic Development in New York* 8 (1): 1–4.
- FRICK, J. (1996): *Lebenslagen im Wandel: Determinanten kleinräumlicher Mobilität in Westdeutschland*. Frankfurt/Main.
- GALSTER, G. und S. PEACOCK (1986): Urban gentrification: Evaluating alternative indicators. In: *Social Indicators Research* 18 (3): 321–337.
- GLÄSER, J. und G. LAUDEL (2009): *Experteninterviews und qualitative Inhaltsanalyse als Instrumente rekonstruierender Untersuchungen*. 3. Auflage.
- GLASS, M. R., R. WOLDOFF und L. MORRISON (2014): Does the Middle Class Have Rights to the City? Contingent Rights and the Struggle to Inhabit Stuyvesant Town, New York. In: *International Journal of Housing Policy* 14 (3): 214–235.
- GLATTER, J. (2006): News from the blind men and the elephant? – Welche neuen Erkenntnisse bietet die jüngere Gentrificationforschung? In: *Europa Regional* 14 (4): 156–166.
- GREEN, R. D., J. K. MULUSA, A. A. BYERS und C. PARMER (2017): The Indirect Displacement Hypothesis: A Case Study in Washington, D.C. In: *The Review of Black Political Economy* 44 (1–2): 1–22.
- GRIER, E. S. und G. W. GRIER (1980): Urban Displacement: A Reconnaissance. In: LASKA, S. B. und D. SPAIN (Hrsg.): *Back to the City. Issues in Neighborhood Renovation*. New York: 252–268.
- GVBI (2020): *Gesetz und Verordnungsblatt für Berlin*, 76 (6).
- HALLENBERG, B. (2006): „Kommunale nicht besser als Private?“ – Mietenpolitik und ihre Folgen im Vergleich. In: *vhw Forum Wohneigentum* 2006 (6): 338–347.
- HAMMEL, D. J. (2009): Gentrification. In: KITCHIN, R. und N. THRIFT (Hrsg.): *International Encyclopedia of Human Geography*. Oxford: 360–367.
- HAMNETT, C. und P. R. WILLIAMS (1980): Social Change in London. A Study of Gentrification. In: *Urban Affairs Quarterly* 15 (4): 469–487.
- HARVEY, D. (2006): *The limits to capital*. London; New York.
- HARVEY, D. (2008): The Right to the City. In: *New Left Review* 53: 23–40.
- HARVEY, D. und Y. DINÇER (2016): *Rebellische Städte: vom Recht auf Stadt zur urbanen Revolution*. Berlin.
- HÄÜBERMANN, H. (1990): Der Einfluss von ökonomischen und sozialen Prozessen auf die Gentrification. In: BLASIUŠ, J. und J. S. DANGSCHAT (Hrsg.): *Gentrification: die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel*. Frankfurt/Main; New York: 35–50.
- HÄÜBERMANN, H. (2007): Segregation – Partizipation – Gentrifikation. Zur Bedeutung von kulturellem Kapital in der Stadterneuerung. In: DANGSCHAT, J. S. und H. ALEXANDER (Hrsg.): *Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen*. Hannover: 161–181.
- HÄÜBERMANN, H., A. HOLM und D. ZUNZER (2002): *Stadterneuerung in der Berliner Republik*. Wiesbaden.
- HEEG, S. (2013): Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens. In: *sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung* 1 (1): 75–99.
- HELBRECHT, I. (2016): Gentrification und Verdrängung. In: HELBRECHT, I. (Hrsg.): *Gentrifizierung in Berlin: Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien*. Bielefeld: 9–16.
- HELFFERICH C. (2014): Leitfaden- und Experteninterviews. In: BAUR N. und J. BLASIUŠ (Hrsg.): *Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung*. Wiesbaden.

- HOLM, A. (2010a): Institutionelle Anbieter auf deutschen Wohnungsmärkten - neue Strategien der Wohnungsbewirtschaftung. In: Informationen zu Raumentwicklung 2010 (5/6): 391–402.
- HOLM, A. (2010b): Gentrifizierung und Kultur: Zur Logik kulturell vermittelter Aufwertungsprozesse. In: HANNEMANN, C., H. GLASAUER, J. POHLAN, A. POTT und V. KIRCHBERG (Hrsg.): Jahrbuch StadtRegion 2009/2010: Stadtkultur und Kreativität. Leverkusen-Opladen: 64–82.
- HOLM, A. (2012a): Gentrification. In: ECKARDT, F. (Hrsg.): Handbuch Stadtsoziologie. Wiesbaden: 661–687.
- HOLM, A. (2012b): Gentrifizierung aus Sicht der Stadtsoziologie. In: STADT FRANKFURT AM MAIN, DEZERNAT PLANEN, BAUEN, WOHNEN UND GRUNDBESITZ (Hrsg.): Im Dialog 9. Frankfurt am Main: 14–17.
- HOLM, A. (2013): Wir bleiben alle! Gentrifizierung - städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung. Unrast transparent Soziale Krise, Band 2. Münster.
- HOLM, A. (2014): Gentrifizierung - mittlerweile ein Mainstreamphänomen? In: Informationen zur Raumentwicklung 2014 (4): 277–289.
- HOLM, A. (2016): Sozialer Wohnraumversorgungsbedarf in Berlin. Studie. Berlin. Online unter: [https://www.sowi.hu-berlin.de/de/lehrbereiche/stadtsoz/mitarbeiterinnen/copy\\_of\\_az/holm/bericht-wohnraumversorgungsbedarf-berlin-holm-2016.pdf](https://www.sowi.hu-berlin.de/de/lehrbereiche/stadtsoz/mitarbeiterinnen/copy_of_az/holm/bericht-wohnraumversorgungsbedarf-berlin-holm-2016.pdf) (am 07.11.2020).
- HOLM, A. (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]). In: sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung 7 (3): 119–124.
- HOLM, A. (2020): Gentrification. In: BELINA, B., M. NAUMANN und A. STRÜVER (Hrsg.): Handbuch Kritische Stadtgeographie. Münster: 152–157.
- HOLM, A., S. HEEG und R. PÜTZ (2009): Stadt im neoliberalen Zeitalter. In: Forschung Frankfurt 2009 (3): 91–93.
- HOLM, A. und G. SCHULZ (2016): GentrMap: Ein Messmodell für Gentrification und Verdrängung. In: HELBRECHT, I. (Hrsg.): Gentrifizierung in Berlin: Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien. Bielefeld: 287–318.
- HUBER, F. J. (2013): Gentrifizierung in Wien, Chicago und Mexiko Stadt. In: Österreichische Zeitschrift für Soziologie (38): 237–257.
- HYRA, D. (2015): The Back-to-the-City Movement: Neighbourhood Redevelopment and Processes of Political and Cultural Displacement. In: Urban Studies 52 (10): 1753-1773.
- JENSEN, I. und S. SCHIPPER (2018): Jenseits von schwäbischen Spätzlemanufakturen und kiezigen Kneipen – polit-ökonomische Perspektiven auf Gentrifizierung. In: PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft 48 (191): 317–324.
- KALTER, F. (2000): Theorien der Migration. In: MUELLER, U., B. NAUCK und A. DIEKMANN (Hrsg.): Handbuch der Demographie. Band 1: Modelle und Methoden. Berlin/Heidelberg: 180-184.
- KEARNS, A. und P. MASON (2013): Defining and Measuring Displacement: Is Relocation from Restructured Neighbourhoods Always Unwelcome and Disruptive? In: Housing Studies 28 (2): 177–204.
- KECSKES, R. (1994): Abwanderung, Widerspruch, Passivität: Wer zieht warum um? In: Zeitschrift für Soziologie 23 (2): 129-144.
- KERN, L. (2016): Rhythms of Gentrification: Eventfulness and Slow Violence in a Happening Neighbourhood. In: Cultural Geographies, 23 (3): 441-457.
- KOCH, S., M. KORTUS, C. SCHIERBAUM und S. SCHRAMM (2016): Wohin (ver-)drängt es die Kreuzberger\_innen? Wohin ziehen die Verdrängten innerhalb eines Gentrification-Prozesses? In: HELBRECHT, I. (Hrsg.): Gentrifizierung in Berlin: Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien. Bielefeld: 69–106.

- KOFNER, S. (2004): Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft. München.
- KHOLODILIN, K. A., A. MENSE und C. MICHELSEN (2018): Mietpreisbremse ist besser als ihr Ruf, aber nicht die Lösung des Wohnungsmarktproblems. In: DIW-Wochenbericht 7/2018: 108-117.
- KÖNIG, B. (2003): WohnungsGenossenschaft und WohnungsSolidarität. In: Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen 53 (1): 192–204.
- KRAJEWSKI, C. (2015): Arm, sexy und immer teurer – Wohnungsmarktentwicklung und Gentrification in Berlin. In: Standort 39 (2–3): 77–85.
- KRÄTKE, C. (1995): Stadt / Raum / Ökonomie. Einführung in aktuelle Problemfelder der Stadtökonomie und Wirtschaftsgeographie. Wiesbaden.
- KUCKARTZ, U. (2018): Qualitative Inhaltsanalyse: Methoden, Praxis, Computerunterstützung. 4. Auflage. Weinheim.
- KUHNERT, J. (2016): Soziale Aufgaben für öffentliche Wohnungsunternehmen. In: vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung März-April 2016 (2): 63–68.
- LAMNEK, S. (1995): Qualitative Sozialforschung. Methodologie. Band 1, 3. korrigierte Auflage. Weinheim.
- LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN (2017a): Wohnungspolitisches Handlungsprogramm: „Wohnen in München VI“ 2017-2021. München.
- LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN (2017b): Erhaltungssatzungen in München: 30 Jahre Milieuschutz (1987-2017). München.
- LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN (2018): Mietspiegel für München 2019: Informationen zur ortsüblichen Miete. München.
- LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN (2019a): Demografiebericht München – Teil 1. Analyse und Bevölkerungsprognose 2017 bis 2040 für die Landeshauptstadt. Online unter: [https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:cbf786b0-e9b8-460f-bae6-d801c5686822/2019\\_Demographiebericht\\_2040-Teil1.pdf](https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:cbf786b0-e9b8-460f-bae6-d801c5686822/2019_Demographiebericht_2040-Teil1.pdf) (am 30.03.2021).
- LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN (2019b): Wohnungsmarktbeobachtung München. Expertenbefragung 2019. Online unter: [https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:af742ff9-9e4d-4482-93a0-d5e4cdcca631/2019\\_Expertenbefragung.pdf](https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:af742ff9-9e4d-4482-93a0-d5e4cdcca631/2019_Expertenbefragung.pdf) (30.03.2021).
- LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN (2019c): Demografiebericht München – Teil 2. Kleinräumige Bevölkerungsprognose 2017 bis 2040 für die Stadtbezirke. Online unter: [https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:22b7b2d6-1665-40bd-87af-866b65f12d86/LHM\\_Demografie-Bericht-Teil-2\\_2019\\_Ansicht.pdf](https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:22b7b2d6-1665-40bd-87af-866b65f12d86/LHM_Demografie-Bericht-Teil-2_2019_Ansicht.pdf) (30.03.2021).
- LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN (2019d): Monitoring für das Sozialreferat: Karten Indikatoren 2018. München.
- LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN (2020): Monitoring für das Sozialreferat 2019. Tabellenband. Karten. Online unter: <https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:0e2ff225-512f-4b3f-bcb4-d525151a07db/Monitoring%20Tabellen%20und%20Karten%202019.pdf> (am 30.03.2021).
- LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN (2021a): Neuperlach. Online unter: <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtsanierung/Neuperlach.html> (am 12.03.2021).
- LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN (2021b): Kosten der Unterkunft (SGB II). Online unter: [https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:ec15cb97-5642-4f31-90e2-d97c186fbb95/Kosten\\_der\\_Unterkunft\\_SGB\\_II.pdf](https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:ec15cb97-5642-4f31-90e2-d97c186fbb95/Kosten_der_Unterkunft_SGB_II.pdf) (am 30.03.2021).

- LEES, L. (1994): Rethinking Gentrification: Beyond the Positions of Economics or Culture. In: *Progress in Human Geography* 18 (2): 137–150.
- LEES, L. (2003): “Super-Gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City.” *Urban Studies* 40 (12): 2487–2509.
- LEES, L. (2015): Gentrification. In: WRIGHT, J.D. (Hrsg.): *International Encyclopedia of the Social & Behavioral Sciences*. Amsterdam: 46-52.
- LEHNER, S. (2010): Gentrification aus der Perspektive qualitativer Sozialforschung. Masterarbeit. Wien.
- LEY, D. (1994): Gentrification and the Politics of the New Middle Class. In: *Environment and Planning D: Society and Space* 12: 53–74.
- LEY, D. (2009): Gentrification. In: GREGORY, D., R. JOHNSTON, G. PRATT, M. WATTS und S. WHATMORE (Hrsg.): *The Dictionary of Human Geography*. West-Sussex: 273–274.
- LUKENS, D. (2020): Configurations of Gentrification and Displacement: Chronic Displacement as an Effect of Redevelopment in Seoul, South Korea. In: *Urban Geography*: 1–21.
- LYONS, M. (1996): Gentrification, Socioeconomic Change, and the Geography of Displacement. In: *Journal of Urban Affairs* 18 (1): 39-62.
- MARCUSE, P. (1985): Gentrification, Abandonment and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City. In: *Journal of Urban and Contemporary Law* 28 (1): 195–240.
- MARGRAFF, J., A. AL-HAMARNEH und N. SCHARFENORT (2019): Einleitung: Neoliberale Urbanisierung. In: AL-HAMARNEH, A., J. MARGRAFF und N. SCHARFENORT (Hrsg.): *Neoliberale Urbanisierung: Stadtentwicklungsprozesse in der arabischen Welt*. Bielefeld: 7–30.
- MARTIN, I. W. und K. BECK (2018): Gentrification, Property Tax Limitation, and Displacement. In: *Urban Affairs Review* 54 (1): 33–73.
- MAYER, A. (1998): *Theorie und Politik des Wohnungsmarktes. Eine Analyse der Wohnungspolitik in Deutschland unter besonderer Berücksichtigung der ökonomischen Theorie der Politik*. Volkswirtschaftliche Schriften, Band 484. Berlin.
- MAYRING, P. (2015): *Qualitative Inhaltsanalyse: Grundlagen und Techniken*. 12. Auflage. Weinheim.
- MEUSER, M. und N. NAGEL (1991): ExpertInneninterviews — vielfach erprobt, wenig bedacht. Ein Beitrag zur qualitativen Methodendiskussion. In: GARZ, D. und K. KRAIMER (Hrsg.): *Qualitativ-empirische Sozialforschung. Konzepte, Methoden, Analysen, Oplade* (Hrsg.): 441–471.
- MONGE, F. (2020): Gentrification Vernacular in Malasaña. Madrid.
- MÖSGEN, A., M. ROSOL und S. SCHIPPER (2019): State-led Gentrification in Previously ‘Un-gentrifiable’ Areas: Examples from Vancouver/Canada and Frankfurt/Germany. In: *European Urban and Regional Studies* 26 (4): 419–433.
- MÖSGEN, A. und S. SCHIPPER (2017): Gentrifizierungsprozesse im Frankfurter Ostend. Stadtpolitische Aufwertungsstrategien und Zuzug der Europäischen Zentralbank. In: *Raumforschung und Raumordnung* 75 (2): 125–141.
- MÜLLER, A. (2012): Soziale Exklusion. In: ECKARDT, F. (Hrsg.): *Handbuch Stadtsoziologie*. Wiesbaden: 421–447.
- NEWMAN, K. und E. K. WYLY (2006): The Right to Stay Put, Revisited: Gentrification and Resistance to Displacement in New York City. In: *Urban Studies* 43 (1): 23–57.
- ONG, P., M. ZUK, C. PECH, K. CHAPPLE, M. CRISPEL und S. R. GONZALES (2017): Chapter 2: Analysis of Historic Patterns of Neighbourhood Change. In: CHAPPLE, K., P. WADDELL, D. CHATMAN, M. ZUK, A. LOUKAITOU-SIDERIS, P. ONG ET AL.: *Developing a New Methodology for Analyzing Potential Displacement, ARB Agreement*. Berkeley: 45–92.

- Oostendorp, R. (2014): Wohnstandortentscheidungen von Doppelverdienerhaushalten. Dissertation. Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn.
- PALUMBO, M. A. (2020): Pacifying La Goutte d'Or, Getting Paris More French: Grounding Gentrification in a Cosmopolitan Neighborhood. In: KRASE, J. und J. N. DESENA (Hrsg.): Gentrification Around the World, Volume I. Cham: 197–219.
- PEGLER, C., H. LI und D. POJANI (2020): Gentrification in Australia's largest cities: a bird's-eye view. In: Australian Planner 56 (3): 191–205.
- PREIS, B., A. JANAKIRAMAN, A. BOB und J. STEIL (2021): Mapping Gentrification and Displacement Pressure: An Exploration of Four Distinct Methodologies. In: Urban Studies 58 (2): 405–424.
- PRZYBORSKI, A. und M. WOHLRAB-SAHR (2013): Qualitative Sozialforschung: Ein Arbeitsbuch. 4. erweiterte Auflage. München.
- QIANG, A. J., C. TIMMINS und W. WANG (2020): Displacement and the Consequences of Gentrification - Working Paper. Durham, NC. Online unter: [https://sites.duke.edu/wenwang/files/2020/01/Gentrification\\_and\\_Displacement\\_Working\\_Paper.pdf](https://sites.duke.edu/wenwang/files/2020/01/Gentrification_and_Displacement_Working_Paper.pdf) (am 27.11.2020).
- RINK, D. und M. WOLFF (2015): Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011. In: Raumforschung und Raumordnung 73 (5): 311–325.
- SAKIZLIOĞLU, B. (2014): A Comparative Look at Residents' Displacement Experiences: The Cases of Amsterdam and Istanbul. Utrecht.
- SAVILLS (2019): Eigentümerstruktur am Wohnungsmarkt. Wohnungsmarkt Deutschland - März 2019. Spotlight: Savills Research. Online unter: <https://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-2019/spotlight-eigentumerstruktur-am-wohnungsmarkt.pdf> (am 21.10.2020).
- SCHILL, M. H. und R. P. NATHAN (1983): Revitalizing America's Cities. Neighborhood Reinvestment and Displacement. Albany.
- SCHIPPER, S. (2018): Zur politischen Ökonomie der Gentrifizierung: Warum kommt es zu Verdrängungsprozessen und wie lassen sich diese verhindern? In: EMUNDS, B., C. CZINGON und M. WOLFF (Hrsg.): Stadtluft macht reich/arm. Stadtentwicklung, soziale Ungleichheit und Raumgerechtigkeit. Weimar: 33–57.
- SCHIPPER, S. und T. LATOCHA (2018): Wie lässt sich Verdrängung verhindern?: Die Rent-Gap-Theorie der Gentrifizierung und ihre Gültigkeitsbedingungen am Beispiel des Frankfurter Gallus. In: sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung 6 (1): 51–76.
- SCHNURR, S. (2003): Vignetten in quantitativen und qualitativen Forschungsdesigns. In: OTTO, H.-U., G. OELERICH und H.-G. MICHEEL (Hrsg.): Empirische Forschung und Soziale Arbeit. Ein Lehr- und Arbeitsbuch. Neuwied: Luchterhand: 393–400.
- SCHREIBER, F. und H. GÖPPERT (2018): Wandel von Nachbarschaft in Zeiten digitaler Vernetzung. Explorationsstudie zur Wirkung digitaler Medien mit lokalem Bezug auf sozialen Zusammenhalt und lokale Teilhabe in Quartieren. Berlin.
- SCHULZ, G. (2019): Messung von aufwertungsbedingter Verdrängung in Berlin mithilfe räumlich statistischer Methoden. In: BERAN, F. und H. NUISSL (2019): Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten: das Beispiel Berlin. Wüstenrot Stiftung. Ludwigsburg: 44–54.
- SMITH, N. (1979): Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, not People. In: Journal of the American Planning Association 45 (4): 538–548.
- SMITH, N. (2002): New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. In: Antipode 34 (3): 427–450.

- STEINFÜHRER, A. (2004): Wohnstandortentscheidungen und städtische Transformation: Vergleichende Fallstudien in Ostdeutschland und Tschechien. Stadtforschung aktuell. Wiesbaden.
- THOMSEN, S. L., D. VOGT und L. BRAUSEWETTER (2019): Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in Deutschland: Situation und Optionen. IZA Standpunkte Nr. 97. Bonn.
- TWIGGE-MOLECEY, A. (2014): Exploring Resident Experiences of Indirect Displacement in a Neighbourhood Undergoing Gentrification. In: Canadian Journal of Urban Research 23 (1): 1–22.
- VALLI, C. (2015): A Sense of Displacement: Long-time Residents' Feelings of Displacement in Gentrifying Bushwick, New York. In: International Journal of Urban and Regional Research 39 (6): 1191-1208.
- VÉLIZ, R. J. und K. L. O'NEILL (2011): Privatization of Public Space. The Displacement of Street Vendors in Guatemala City. In: O'NEILL, K. L. und K. THOMAS (Hrsg.): Securing the City. Neoliberalism, Space, and Insecurity in Postwar Guatemala. Durham & London: 83–99.
- VERSEY, H. S., S. MURAD, P. WILLEMS und M. SANNI (2019): Beyond Housing: Perceptions of Indirect Displacement, Displacement Risk, and Aging Precarity as Challenges to Aging in Place in Gentrifying Cities. In: International Journal of Environmental Research and Public Health, 16 (23), 4633/1-21.
- VOGELPOHL, A. (2017): Modernisierung und Mietpreisbremse im Widerstreit: Potentiale und Grenzen der Sozialen Erhaltungssatzung. In: Altrock, Uwe & Kunze, Ronald (Hrsg.): Stadterneuerung und Armut: Jahrbuch Stadterneuerung 2016. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, 271-290.
- VOLLMER, L. (2018): Strategien gegen Gentrifizierung. Theorie.org. Stuttgart.
- VOLLMER, L. (2019): Der Gentrifizierungsbegriff in wohnungspolitischen Protesten: Kommentar zu Neil Smiths „Für eine Theorie der Gentrifizierung: ‚Zurück in die Stadt‘ als Bewegung des Kapitals, nicht der Menschen“ (2019 [1979]). In: sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung 7 (3): 113–118.
- VOLLMER, L. und D. SCHELLER (2018): Postautonome und postidentitäre Mieter\_innenproteste in Berlin und New York City. In: SCHOCH, A. und R. BÜRGIN (Hrsg.): Urbane Widerstände - Urban Resistance. 139–157.
- WAGNER, M. (1989): Räumliche Mobilität im Lebensverlauf. Eine empirische Untersuchung sozialer Bedingungen der Migration. Stuttgart.
- WEINSTEIN, L. (2020): Evictions: Reconceptualizing Housing Insecurity from the Global South. In: City & Community, Early View. Internet: <https://doi.org/10.1111/cico.12503>.
- WIEGAND, F. (2020): David Harvey - Die Urbanisierung des Kapitals. In: BELINA, B., M. NAUMANN und A. STRÜVER (Hrsg.): Handbuch Kritische Stadtgeographie. Münster: 36–41.
- WOLPERT, J. (1965): Behavioral Aspects of the Decision to Migrate. In: Papers in Regional Science 15 (1): 159-169.
- WYLY, E., K. NEWMAN, A. SCHAFRAN und E. LEE (2010): Displacing New York. In: Environment and Planning A: Economy and Space 42 (11): 2602–2623.
- XU, F. (2020): “Pudong is not my Shanghai”: Displacement, Place–Identity, and Right to the “City” in Urban China. In: City & Community 19 (2): 330–351.
- ZUKIN, S. (1987): Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core. In: Annual Review of Sociology 13: 129–147.
- ZUKIN, S. (2010): Naked City: The Death and Life of Authentic Urban Places. Oxford; New York.



## Anhang

Anhang 1: Leitfaden für Experteninterviews .....	129
Anhang 2: Anschreiben Aufruf zur Teilnahme/Anschreiben an Multiplikator:innen .....	131
Anhang 3: Liste der Multiplikator:innen .....	132
Anhang 4: Leitfaden für die qualitativen Interviews mit von Verdrängung bedrohten Personen .....	133
Anhang 5: Leitfaden für die qualitativen Interviews mit aus der Wohnung Verdrängten.....	136
Anhang 6: Kodebaum der Presseanalyse .....	139
Anhang 7: Kodebaum der Interviewauswertung .....	143
Anhang 8: Zentrale Aspekte in Verdrängungsprozessen .....	145
Anhang 9: Tabellarische Übersicht über mögliche Instrumente und Maßnahmen, um Verdrängung zu verhindern,olgen zu mindern und ein Frühwarnsystem aufzubauen .....	145

### Anhang 1: Leitfaden für Experteninterviews

#### Einstieg

##### *Begrüßung*

*Erläuterung der Projektziele:* Erforschung der Mechanismen von Verdrängung von Mieterinnen und Mietern in München, um daraus gezielt Handlungsoptionen und -empfehlungen für stadtentwicklungspolitische sowie wohnungspolitische Intervention abzuleiten.

*Datenschutz und Aufzeichnen:* Interviewmaterial wird vertraulich behandelt und ausschließlich für wissenschaftliche Zwecke verwendet; Frage nach Einverständnis, dass das Gespräch auf einen Datenträger aufgezeichnet wird

#### Übergeordnete Fragen

*Fragen, die allen Expert:innen gestellt werden:*<sup>33</sup>

- Der Münchener Mietwohnungsmarkt ist seit Jahrzehnten angespannt. Welche Rolle spielt dort das Phänomen der Verdrängung?
- Was genau verstehen Sie unter Verdrängung?
- Welche Bevölkerungsgruppen sind Ihrer Einschätzung nach besonders von Verdrängung bedroht?
- Gibt es räumliche Schwerpunkte der Verdrängung? Sind manche Teile der Stadt Ihres Erachtens besonders, andere weniger stark vom Problem der Verdrängung betroffen?
  - Welche Gebietstypen sind besonders anfällig gegenüber Verdrängungsdynamiken? Warum schätzen Sie diese Gebiete als besonders gefährdet ein?
  - Haben sich die räumlichen Schwerpunkte von Verdrängungsprozessen in der Vergangenheit verschoben (Betrachtungsperspektive von ca. 25 Jahren)

<sup>33</sup> Dieser Leitfaden wurde teilweise für die einzelnen Interviews leicht verändert.

- Welche Spezifika des Münchner Wohnungsmarktes bezüglich Verdrängung und Gentrifizierung gilt es zu beachten?
- Worin liegen Ihres Erachtens die hauptsächlichen Ursachen von Verdrängung? (Hinweis für die Interviewer:in: wird die Frage in ‚wohnungsmarktlichen‘ [Angebot/Nachfrage]-Kategorien oder Akteurskategorien [Vermieterstrategien...] beantwortet)
- Welche Rolle spielen private Eigentümer bei der Verdrängung?
- Wie bewerten Sie Eigenbedarfskündigungen hinsichtlich des Themas Verdrängung?
- Welche Folgen hat Verdrängung Ihrer Meinung nach?
  - In sozialer Hinsicht
  - In städtebaulicher Hinsicht
- Welche städtebaulichen und politischen Instrumente eignen sich, um gegen Verdrängung vorzugehen?
  - Wie bewerten Sie §172 (Erhaltungssatzung) BauGB zur Erhaltung baulicher Anlagen und Eigenarten von Gebieten?
  - Wie bewerten Sie (die Wirksamkeit) (das) Mietrechtsanpassungsgesetz?
- Mit welchen anderen städtebaulichen Maßnahmen könnte die Stadt versuchen, Verdrängung zu minimieren?

### **Schlussfragen und -erklärungen**

Würden Sie gerne noch etwas sagen? Haben wir über etwas Wichtiges nicht gesprochen?

Vielen Dank für das Gespräch!

Möglichkeit zur späteren Einsicht in die Resultate

### **Postscript**

- Gefühle, Gedanken, Impulse beim Gespräch reflektieren
- Rahmenbedingungen, Gespräche vor und nach dem Interview, Nonverbales notieren

## Anhang 2: Anschreiben Aufruf zur Teilnahme/Anschreiben an Multiplikator:innen

HUMBOLDT-UNIVERSITÄT ZU BERLIN

**Anfrage für ein Interview zum Münchener Wohnungsmarkt****Mathematisch-Naturwissenschaftliche Fakultät**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Abteilung für Angewandte Geographie und Raumplanung des Geographischen Instituts der Humboldt-Universität zu Berlin untersucht zurzeit im Auftrag der Landeshauptstadt München die Verdrängung von Mieterinnen und Mietern auf dem angespannten Wohnungsmarkt der Stadt. Im Rahmen unserer Forschung möchten wir mit Betroffenen sprechen, die selbst eine Verdrängung aus ihrer Mietwohnung (z.B. durch eine Mieterhöhung, eine Modernisierung, einen Eigentümerwechsel oder eine Eigenbedarfskündigung) erlebt haben oder die sich von Verdrängung bedroht fühlen.

Geographisches Institut

**Prof. Dr. Henning Nuissl**  
**Dr. Fabian Beran**  
 Angewandte Geographie und Raumplanung

**Datum:**  
 02.06.2020

Wir untersuchen Verdrängung insbesondere in fünf Quartieren:

- Schwabing West
- Milbertshofen
- Altschwabing (östl. Leopoldstr./Ungererstr.)
- Giesing Ost/Ramersdorf
- Großwohnsiedlung Neuperlach

In den Interviews soll insbesondere darauf eingegangen werden, wie genau sich die Verdrängung der Mieterinnen und Mieter abspielt und wie die Betroffenen mit der Situation umgehen. Ziel dieses Projekts ist es, mögliche Maßnahmen für Politik und Planung abzuleiten.

**Postanschrift:**  
 Humboldt-Universität zu Berlin  
 Unter den Linden 6  
 10099 Berlin  
 Telefon: +49 30 2093-6867  
 Telefax: +49 30 2093-6856

henning.nuissl@geo.hu-berlin.de  
 fabian.beran@geo.hu-berlin.de  
 www.geographie.hu-berlin.de

**Sitz:**  
 Rudower Chaussee 16  
 Raum 4'111  
 12489 Berlin

Auf Grund der aktuellen gesundheitlichen Gefährdungslage haben wir uns dazu entschlossen, die Gespräche nicht persönlich, sondern am Telefon oder über das Internet (z. B. Skype, Zoom) zu führen. Die Dauer des Gesprächs wird sich auf ca. 30-45 Minuten belaufen. Für die Interviewteilnahme können wir eine **Aufwandsentschädigung von 20 Euro** anbieten. Selbstverständlich werden die Interviews anonym ausgewertet.

Falls Sie in den letzten Jahren in einem der oben genannten Gebiete von Verdrängung betroffen waren oder sich von Verdrängung bedroht fühlen, freuen wir uns über Ihre Rückmeldung per Mail (verdraengung-muenchen.geo@hu-berlin.de). Eine\*r unserer Interviewer\*innen wird sich dann mit einem Terminvorschlag bei Ihnen melden.

Auf unserer Homepage unter <https://hu.berlin/99941> finden Sie weitere Informationen zu dem Forschungsprojekt. Bei Rückfragen stehen wir selbstverständlich gern zur Verfügung, per Mail oder telefonisch unter 030 2093-6867 (Dr. Fabian Beran) oder 030 2093-6811 (Prof. Dr. Henning Nuissl).

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Henning Nuissl

Dr. Fabian Beran

**Bankverbindung:**  
 Berliner Bank  
 NL der Deutsche Bank PGK AG  
 BLZ 100 708 48  
 Konto 512 6206 01  
 BIC/SWIFT DEUTDE33  
 IBAN DE95 1007 0848 0512 6206 01

## Anhang 3: Liste der Multiplikator:innen

Untersuchungs- gebiet/Stadtteil	Multiplikator:innen
<b>gebietsübergreifend</b>	DMB Mieterverein München e.V. Münchner Mieterverein e.V. Münchner Diskussionsforum für Entwicklungsfragen e. V. BI ausspekuliert E-Mailverteiler Budenschleuder.de Bündnis Bezahlbares Wohnen e.V. Karl e.V. Kreisjugendring München e.V. REGSAM e.V. Bündnis 90/Grüne Kreisverband München (Forum für Stadtentwicklungsfragen) DIE LINKE. München, AG Mieten & Wohnen Mieterbeirat der LHM Sankt Michaelbund/Münchener Kirchenzeitung Radio Gong 2000 GmbH & Co KG Radio Arabella Studiobetriebsgesellschaft mbH Feierwerk e.V. / Radio Feierwerk LORA Programm-Anbieter GmbH/Radio LORA Münchner Wochenanzeiger GmbH LHM Fachstelle Alten- und Servicezentren LHM Amt für Wohnen und Migration / Abt. Soziale Wohnraumversorgung BISS Magazin
<b>Giesing Ost/Ramersdorf</b>	GWG Hausverwaltung Berg a. L. / Ramersdorf Aktionsgruppe Untergiesing Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH / lokales Stadtteilmanagement Alten- und Servicezentrum Obergiesing
<b>Milbertshofen</b>	SPD Ortsverein / Bürgerbüro GWG Hausverwaltung Milbertshofen / Mieterberatung Stadtteilarbeit e.V. Kulturhaus Milbertshofen Paritätische Familienbildungsstätte München e.V. / Fabi Milbertshofen Caritas Zentrum Schwabing/Milbertshofen Alten- und Servicezentrum Milbertshofen DMB Mieterverein München / lokale Mieterberatung Familienbildungsstätte (FABI)
<b>Neuperlach</b>	Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH / lokales Stadtteilmanagement Evangelisches Hilfswerk München / Stadtteilbüro Caritas-Stadtteilzentrum REGSAM e.V. / lokales Netzwerkmanagement Zusammen Aktiv in Neuperlach (ZAK ) e.V. Bürgerkreis Neuperlach e.V. KulturBunt Neuperlach e.V. Bewohnerzentrum Neuperlach

	Alten- und Servicezentrum Perlach
	Familienbildungsstätte (FABI)
<b>Schwabing</b>	SPD Ortsverein /Bürgerbüro
	Seidlvilla Kulturzentrum
	Bürgerinitiative Pro-Schwabing
	Caritas Zentrum Schwabing/Milbertshofen

Anhang 4: Leitfaden für die qualitativen Interviews mit von Verdrängung bedrohten Personen

*ANMERKUNG FÜR INTERVIEWER\*IN: kursiv = Hinweis für euch; GROSSBUCHSTABEN = ersetzen durch Antwort der Befragten*

## **Einstieg**

### *Begrüßung*

### *Erläuterung der Projektziele:*

Erforschung der Mechanismen von Verdrängung (in München) um daraus gezielt Handlungsoptionen und -empfehlungen für stadtentwicklungspolitische sowie wohnungspolitische Intervention abzuleiten.

Wir sind besonders an den Erfahrungen und Meinungen der Mieter\*innen interessiert, deswegen dürfen Sie gern ausführliche Erzählungen und persönlichen Geschichten einbringen; Es gibt keine falschen oder zu langen Antworten!

### *Datenschutz und Aufzeichnen:*

Das Interviewmaterial wird vertraulich behandelt und ausschließlich für wissenschaftliche Zwecke verwendet; die Interviews werden anonym ausgewertet. Darf ich das Gespräch auf einem Datenträger aufzeichnen, um es später besser auswerten zu können?

---

### *Einstiegsfrage:*

**Wir beschäftigen uns in diesem Projekt mit Mieterinnen und Mietern aus München, die Erfahrungen mit Verdrängung machen mussten oder sich davon bedroht fühlen. Wir sind dementsprechend besonders an Ihrer Wohnsituation interessiert und ich würde Sie bitten, uns zunächst einfach etwas über ihre bisherige „Wohnbiographie“ zu erzählen. Wie lange leben Sie schon in München, in Ihrem Stadtteil und in Ihrer Wohnung? Wie oft sind Sie umgezogen?**

### *Fragen zum Quartier:*

**Haben Sie in den letzten Jahren Veränderungen in Ihrem Stadtteil wahrgenommen? Können Sie diese etwas genauer beschreiben?**

*ggf. Nachfragen (falls kein Redefluss zustande kommt):*

- Hat sich Ihre Nachbarschaft verändert?
- Haben sich Einzelhandel-, Gastronomie-, Kultur- und Freizeitangebote (etc.) verändert?

- Gab es oder gibt es Modernisierungen und Neubau in Ihrem Stadtteil?
- Wie denken Sie über diese Entwicklungen? Fühlen Sie sich in dem Stadtteil noch wohl?

*Fragen zur Verdrängung:*

**Wir beschäftigen uns in dem Projekt mit Verdrängung auf dem Wohnungsmarkt. Sie selbst fühlen sich von Verdrängung bedroht und haben sich bereiterklärt mit uns darüber zu sprechen. Bitte erzählen Sie doch von Ihren Erfahrungen im Zusammenhang mit Verdrängung.**

*ggf. Nachfragen:*

- Wieso fühlen Sie sich von Verdrängung bedroht?
- *bei direkten Verdrängungsauslösern (d.h., das Mietverhältnis ist betroffen): wie kam es zu DER GRUND/DIE GRÜNDE?*
  - *bei Mieterhöhungen:* wie wurden die Mieterhöhungen begründet?
  - *bei Sanierungen/Modernisierungen:* um was für Modernisierungen handelte es sich? Wurde energetisch saniert?
  - Wurde Ihr Wohnhaus verkauft? Wurde Ihre Wohnung verkauft bzw. in eine Eigentumswohnung umgewandelt?
  - Haben Sie Kontakt zum Vermieter wegen *DES GRUNDES/DER GRÜNDE?* Wie ist Ihr Verhältnis zum Vermieter?
- *bei anderen Verdrängungsauslösern spontan nachhaken*
- Seit wann fühlen Sie sich von Verdrängung bedroht?
- War Ihr Vermieter ein Wohnungsunternehmen oder eine Privatperson oder noch ein anderer Vermietertyp? (*Eigentübertyp, z.B. Privatperson, privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen, kommunales Wohnungsunternehmen, Genossenschaft*)
- Wissen Sie, ob auch andere Bewohner in Ihrem Mietshaus ähnliche Beobachtungen machen?

**Welche Auswirkungen hat der Verdrängungsdruck auf Sie? Können Sie beschreiben, wie es sich anfühlt von Verdrängung bedroht zu sein? Wie reagieren Sie auf den Verdrängungsdruck?**

- denken Sie über einen Umzug nach?
- denken Sie über andere Strategien nach, um den Verdrängungsdruck zu senken? *Oder: wie schaffen Sie es, noch in der Wohnung zu verbleiben? (z.B. rechtliche Durchsetzung, Untermiete, Einsparungen an anderer Stelle)*

---

*Standardisierte Fragen zum Schluss (falls noch nicht beantwortet):*

- In welchem Gebiet liegt Ihre Wohnung?
  - Schwabing West
  - Milbertshofen
  - Altschwabing (östl. Leopoldstr./Ungererstr.)
  - Giesing Ost/Ramersdorf
  - Großwohnsiedlung Neuperlach
  - sonstige, und zwar: \_\_\_\_\_ (*am besten Adresse*)
- Wann wurde Ihr Wohnhaus ca. errichtet? (*Frage nach Gebäudetyp*)
  - verdichtete Blockrandbebauung/vor 1918/Altbau
  - Siedlungsbau der 20er bis 30er Jahre
  - Siedlungsbau der 50er Jahre
  - Siedlungsbau der 90er bis 2000er Jahre
  - Großwohnsiedlung der 60er bis 80er Jahre
  - unbekannt

- sonstiges, und zwar: \_\_\_\_\_ (*beschreiben lassen*)
- Wohnungsgröße in m<sup>2</sup>: \_\_\_\_\_
- Warmmiete in letzter Wohnung? \_\_\_\_\_
- Anzahl der Personen im Haushalt: \_\_\_\_\_
- Anzahl der Kinder im Haushalt: \_\_\_\_\_
- Nettoeinkommen des Haushalts pro Monat: \_\_\_\_\_
- Mietvertrag:
  - eigenständiger Mietvertrag
  - Untermietverhältnis
  - sonstiges, und zwar: \_\_\_\_\_
- Mietvertrag II:
  - unbefristet
  - befristet
  - sonstiges, und zwar: \_\_\_\_\_
- Staffelmiete?
  - ja
  - nein
- Alter in Jahren: \_\_\_\_\_
- höchster Bildungsabschluss bzw. Berufsausbildung: \_\_\_\_\_
- Welchem Geschlecht ordnen Sie sich zu? \_\_\_\_\_

#### *Schlussfragen und -erklärungen*

- Würden Sie gerne noch etwas sagen? Haben wir über etwas Wichtiges nicht gesprochen?
- Vielen Dank für das Gespräch!
- Möglichkeit zur späteren Einsicht in die Resultate
- Am Ende des Interviews I:
  - 1. Aufnahme stoppen
  - erklären, dass wir noch die (lästigen) Datenschutzfragen klären müssen
  - Aufnahme neu starten!
  - die Datenschutzerklärung vorlesen und fragen, ob die interviewte Person 1. der Nutzung der Interviewdaten für das Forschungsprojekt und 2. der Speicherung der Kontaktdaten für zukünftige Forschungen zustimmt
  - 2. Aufnahme stoppen
- Am Ende des Interviews II:
  - noch mal darauf hinweisen, dass die interviewte Person eine E-Mail an Fabian Beran (fabian.beran@geo.hu-berlin.de) schickt mit ihren Kontaktdaten, damit Fabian Beran die Aufwandsentschädigung überweisen kann

## Postscript

*Gefühle, Gedanken, Impulse beim Gespräch reflektieren;*

*Rahmenbedingungen, Gespräche vor und nach dem Interview, Nonverbales notieren*

Anhang 5: Leitfaden für die qualitativen Interviews mit aus der Wohnung Verdrängten

*ANMERKUNGEN FÜR INTERVIEWER\*IN: kursiv = Hinweis für euch; GROSSBUCHSTABEN = ersetzen durch Antwort der Befragten*

### **Einstieg**

*Begrüßung.*

*Erläuterung der Projektziele:*

Erforschung der Mechanismen von Verdrängung (in München) um daraus gezielt Handlungsoptionen und -empfehlungen für stadtentwicklungspolitische sowie wohnungspolitische Intervention abzuleiten.

Wir sind besonders an den Erfahrungen und Meinungen der Mieter\*innen interessiert, deswegen dürfen Sie gern ausführliche Erzählungen und persönlichen Geschichten einbringen; Es gibt keine falschen oder zu langen Antworten!

*Datenschutz und Aufzeichnen:*

Das Interviewmaterial wird vertraulich behandelt und ausschließlich für wissenschaftliche Zwecke verwendet; die Interviews werden anonym ausgewertet. Darf ich das Gespräch auf einem Datenträger aufzeichnen, um es später besser auswerten zu können?

---

*Einstiegsfrage:*

**Wir beschäftigen uns in diesem Projekt mit Mieterinnen und Mietern aus München, die Erfahrungen mit Verdrängung machen mussten oder sich davon bedroht fühlen. Wir sind dementsprechend besonders an Ihrer Wohnsituation interessiert und ich würde Sie bitten, uns zunächst einfach etwas über ihre bisherige „Wohnbiographie“ zu erzählen. Wie lange leben Sie schon in München, in Ihrem Stadtteil und in Ihrer Wohnung? Wie oft sind Sie umgezogen?**

*Fragen zum Quartier:*

**Haben Sie in den letzten Jahren Veränderungen in Ihrem Stadtteil, wo Sie vor Ihrem Umzug wohnten, wahrgenommen? Können Sie diese etwas genauer beschreiben?**

*ggf. Nachfragen:*

- Hat sich Ihre Nachbarschaft verändert?
- Haben sich Einzelhandel-, Gastronomie-, Kultur- und Freizeitangebote (etc.) verändert?
- Gab es oder gibt es Modernisierungen und Neubau in Ihrem Stadtteil?
- Wie denken Sie über diese Entwicklungen? Fühlten Sie sich in dem Stadtteil noch wohl, bevor Sie umgezogen sind?



*Fragen zur Verdrängung:*

**Wir beschäftigen uns in dem Projekt mit Verdrängung auf dem Wohnungsmarkt. Sie selbst haben diese Erfahrung gemacht und sich bereiterklärt mit uns darüber zu sprechen. Bitte erzählen Sie doch von Ihren Erfahrungen im Zusammenhang mit Verdrängung.**

*ggf. Nachfragen:*

- Inwiefern sind Sie von Verdrängung betroffen?
- Aus welchen Gründen sind Sie umgezogen? Diese können ja sehr vielfältig sein.
- Wie kam es zu *DER GRUND/DIE GRÜNDE*?
  - *bei Mieterhöhungen*: wie wurden die Mieterhöhungen begründet?
  - *bei Sanierungen/Modernisierungen*: um was für Modernisierungen handelte es sich? Wurde energetisch saniert?
  - Wurde Ihr Wohnhaus verkauft? Wurde Ihre Wohnung verkauft bzw. in eine Eigentumswohnung umgewandelt?
  - Hatten Sie Kontakt zum Vermieter wegen *DES GRUNDES/DER GRÜNDE*? Wie war Ihr Verhältnis zum Vermieter?
- War Ihr Vermieter ein Wohnungsunternehmen oder eine Privatperson oder noch ein anderer Vermietertyp? (*Eigentübertyp, z.B. Privatperson, privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen, kommunales Wohnungsunternehmen, Genossenschaft*); gab es einen Vermieterwechsel oder Wechsel der Hausverwaltung?
- Wie war der Zustand der Wohnung/des Hauses? Wurden in Ihrer alten Wohnung/in ihrem alten Wohnhaus regelmäßig Reparaturen durchgeführt? Hat der Vermieter das Haus/die Wohnung in Stand gehalten?
- Können Sie beschreiben, wie lange Sie noch in der alten Wohnung verblieben sind als *DER GRUND/DIE GRÜNDE* eingetreten ist/sind?
- Haben Sie irgendetwas unternommen, um nicht ausziehen zu müssen?
- Wissen Sie, ob auch andere Bewohner in Ihrem Mietshaus ähnliche Beobachtungen machen?

**Können Sie beschreiben, wie es sich anfühlt, verdrängt zu werden? Welche Auswirkungen hat die Verdrängung auf Ihre Wohnsituation und Ihr Leben heute? Wie bewerten Sie im Nachhinein die Entscheidung, in eine neue Wohnung zu ziehen? (*falls noch nicht beantwortet*)**

---

*Standardisierte Fragen zum Schluss (falls noch nicht beantwortet):*

**Die folgenden Fragen beziehen sich alle auf den Zeitpunkt vor ihrer Verdrängung und auf die Wohnung, aus der Sie verdrängt wurden:**

- In welchem Gebiet lag Ihre Wohnung?
  - Schwabing West
  - Milbertshofen
  - Altschwabing (östl. Leopoldstr./Ungererstr.)
  - Giesing Ost/Ramersdorf
  - Großwohnsiedlung Neuperlach
  - sonstige, und zwar: \_\_\_\_\_ (*am besten Adresse*)
- Wann wurde Ihr vorheriges Wohnhaus ca. errichtet? (*Frage nach Gebäudetyp*)
  - verdichtete Blockrandbebauung/vor 1918/Altbau
  - Siedlungsbau der 20er bis 30er Jahre
  - Siedlungsbau der 50er Jahre
  - Siedlungsbau der 90er bis 2000er Jahre

- Großwohnsiedlung der 60er bis 80er Jahre
- unbekannt
- sonstiges, und zwar: \_\_\_\_\_ (*beschreiben lassen*)
- Wie lange wohnten Sie in Ihrer letzten Wohnung? \_\_\_\_\_
- Wohnungsgröße in m<sup>2</sup> (letzte Wohnung): \_\_\_\_\_
- Warmmiete in letzter Wohnung? \_\_\_\_\_
- Anzahl der Personen im Haushalt: \_\_\_\_\_
- Anzahl der Kinder im Haushalt: \_\_\_\_\_
- Nettoeinkommen des Haushalts pro Monat: \_\_\_\_\_
- Mietvertrag:
  - eigenständiger Mietvertrag
  - Untermietverhältnis
  - sonstiges, und zwar: \_\_\_\_\_
- Mietvertrag II:
  - unbefristet
  - befristet
  - sonstiges, und zwar: \_\_\_\_\_
- Staffelmiete?
  - ja
  - nein
- Alter in Jahren: \_\_\_\_\_
- höchster Bildungsabschluss bzw. Berufsausbildung: \_\_\_\_\_
- Welchem Geschlecht ordnen Sie sich zu? \_\_\_\_\_

### *Schlussfragen und -erklärungen*

- Würden Sie gerne noch etwas sagen? Haben wir über etwas Wichtiges nicht gesprochen?
- Vielen Dank für das Gespräch!
- Möglichkeit zur späteren Einsicht in die Resultate
- Am Ende des Interviews I:
  - 1. Aufnahme stoppen
  - erklären, dass wir noch die (lästigen) Datenschutzfragen klären müssen
  - Aufnahme neu starten!
  - die Datenschutzerklärung vorlesen und fragen, ob die interviewte Person 1. der Nutzung der Interviewdaten für das Forschungsprojekt und 2. der Speicherung der Kontaktdaten für zukünftige Forschungen zustimmt
  - 2. Aufnahme stoppen
- Am Ende des Interviews II:
  - noch mal darauf hinweisen, dass die interviewte Person eine E-Mail an Fabian Beran (fabian.beran@geo.hu-berlin.de) schickt mit ihren Kontodaten, damit Fabian Beran die Aufwandsentschädigung überweisen kann

## Postscript

*Gefühle, Gedanken, Impulse beim Gespräch reflektieren;*

*Rahmenbedingungen, Gespräche vor und nach dem Interview, Nonverbales notieren*

## Anhang 6: Kodebaum der Presseanalyse

<b>Liste der vergebenen Codes</b>
<b>Gentrifizierungsgebiete</b>
<b>(1) Altstadt-Lehel</b>
Angerviertel
Englischer Garten Süd
Hackenviertel
Graggenau
Lehel
<b>(2) Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt</b>
St. Paul
Dreimühlen
Am alten südlichen Friedhof
Gärtnerplatz
Am Schlachthof
Glockenbach
Deutsches Museum
Ludwigsvorstadt-Kliniken
<b>(3) Maxvorstadt</b>
Maßmannbergl
Am alten nördlichen Friedhof
St. Benno
Königsplatz
Schönfeldvorstadt
Augustenstraße
Universität
Josephsplatz
<b>(4) Schwabing-West</b>
Schwere-Reiter-Straße
Am Luitpoldpark
Neuschwabing
<b>(5) Au-Haidhausen</b>
Maximilianeum
Haidhausen-Nord
Steinhausen
Untere Au
Haidhausen-Süd
Obere Au
<b>(6) Sendling</b>
Sendlinger Feld
Untersendling
<b>(8) Schwanthalerhöhe</b>
Schwanthalerhöhe
Westend
<b>(9) Neuhausen-Nymphenburg</b>

Nymphenburg
Dom Pedro
Neuhausen
<b>(10) Moosach</b>
Alt Moosach
<b>(11) Milbertshofen-Am Hart</b>
Milbertshofen
Am Hart
<b>(12) Schwabing-Freimann</b>
Alte Heide-Hirschau
Freimann
Schönfeldvorstadt
Schwabing-Ost
Münchner Freiheit
<b>(13) Bogenhausen</b>
Johanneskirchen
Herzogpark
Daglfing
<b>(14) Berg am Laim</b>
Echarding
<b>(16) Ramersdorf-Perlach</b>
Neuperlach
Altperlach
<b>(17) Obergiesing-Fasangarten</b>
Obergiesing
<b>(18) Untergiesing-Harlaching</b>
Giesing
Untergiesing
Harlaching
<b>(19) Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln</b>
Solln
Obersendling
Thalkirchen
<b>(20) Hadern</b>
Großhadern
<b>(21) Pasing-Obermenzing</b>
Am Westbad
Neupasing
Obermenzing
Pasing
<b>(24) Feldmoching-Haselberg</b>
Ludwigsfeld
<b>(25) Laim</b>
<b>Potentielle Verdrängungsauslöser</b>
<b>Direkte Verdrängung</b>

Durch Ausweitung gewerblicher Nutzung
Abriss (& Neubau)
Bauliche Aufwertung
Luxussanierung
Modernisierung, Sanierung
Störungen durch Bau
Aufwertung (unspezifisch)
Baulicher Verfall/Vernachlässigung
Verkauf
wegen hoher Erbschaftssteuerbelastung
Mieterhöhung
wegen zu hoher Steuerlast
nach Neubau
nach Verkauf
nach Auslauf der Mietpreisbindung (drohend)
nach Auslauf von Erbpachverträgen (drohend)
nach Auslauf der Erhaltungssatzung (drohend)
nach Auslauf von Kündigungsverboten (drohend)
nach baulicher Aufwertung
Anpassung an Mietspiegel
über Erhöhung der Betriebskosten
Marktdynamik (allgemein)
Unspezifisch (Mieterhöhung)
Kündigung
Kündigung wegen geplantem Abriss
Kündigung wegen baulicher Mängel
Verwertungskündigung
Eigenbedarfskündigung
Kündigung (unspezifisch)
Zwangsräumung
Druck durch Vermieter
<b>Indirekte Verdrängung</b>
Veränderung des Wohnumfeldes
Aufwertung (allgemein)
Angst vor Verdrängung/Unsicherheit/Druck
Veränderung des Charakters/Wandel
Erhöhter (Preis-)druck
Entwicklung zu "Partyhotspot"/Kommerzialisierung
Zunehmender Tourismus
Verdrängung von Kultur
Verdrängung von Gewerbe
Verdrängung allgemeinnütziger Organisationen
Veränderungen des Erscheinungsbildes
(Dachgeschoss-)Ausbau
Sanierungen (keine Wohnhäuser)

Nachverdichtung
Neubau
Luxusneubau
Veränderungen der Bewohnerschaft
Verdrängung aus dem Lebensstandard
Ausschließende Verdrängung
Diskriminierung
Fehlende Verfügbarkeit von Wohnungen
Aufgrund der Anspannung des Wohnungsmarktes
Leerstand
Zweckentfremdung
Aufgrund zu hoher Mieten/Kaufpreise
Umwandlung in Eigentum
Abriss
<b>Räumlicher &amp; historischer Kontext</b>
<b>Verdrängende Akteure</b>
<b>Private(r) Eigentümer(-gemeinschaft)</b>
<b>Privatwirtschaftliches Immobilienunternehmen</b>
<b>Städtische Wohnungsbaugesellschaft</b>
<b>(Wohnungsbau-)Genossenschaft</b>
<b>Investor (unspezifisch)</b>
Vereine/Stiftungen
Finanzakteur
<b>Spekulanten</b>
<b>Sonstige</b>
Internationale (Tech-)Unternehmen
Privatwirtschaftliche Unternehmen
Kirchlicher Eigentümer
<b>Betroffene Bevölkerungsgruppen</b>
<b>Alteingesessene/Angestammte</b>
<b>Geringverdienende</b>
<b>Durchschnitts-/Normalverdienende/"Mittelschicht"</b>
<b>"Nicht-Besserverdienende"</b>
<b>Alleinerziehende</b>
<b>Menschen in sozialen Berufen</b>
<b>Studenten</b>
<b>Kreative</b>
<b>Familien</b>
<b>Senioren</b>
<b>Menschen mit Krankheit/Behinderung</b>
<b>Sonstige</b>
"Alle Menschen"
"Normalbürger"
Alleinlebende
Unspezifisch ("Verdrängung")

Obdachlose/Wohnungslose
Einheimische (im Ggs. zu Touristen)
<b>Erhaltungssatzungen</b>
<b>Erfolge</b>
<b>Probleme</b>

## Anhang 7: Kodebaum der Interviewauswertung

<b>Liste der vergebenen Kodes</b>
<b>Folgen des Verdrängungsdrucks</b>
<b>Post vom Vermieter als Angstmoment</b>
Wohnung kein Ort der Sicherheit mehr
Verdrängungsdruck ständig präsent
Mit Ungewissheit leben müssen
In der Wohnung nicht mehr wohlfühlen
(Starke) psychische Belastung
(Starke) Angstgefühle
Demütigung
<b>Verdrängung zu bekämpfen kostet viel Zeit</b>
<b>Lock-In-Effekte/Angst vor ausschließender Verdrängung</b>
<b>Verdrängung aus dem Lebensstandard</b>
<b>Neue Wohnsituation der Verdrängten</b>
<b>Neue Miete (zu) teuer</b>
<b>Alte Wohnumgebung vermissen</b>
<b>Zufrieden mit neuer Wohnsituation</b>
<b>Akteursgruppen</b>
<b>"Verdränger"</b>
"Der Investor"
Der stadtbekannte "Immobilienhai"
Kein/Schwer Kontakt zu Investor/Vermieter möglich
Undurchsichtige Investorenkonstrukte
<b>Betroffene</b>
gehobene Mittelschicht
Rentner mit langer Wohndauer
Politik und Verwaltung
<b>Gründe für Verdrängung(sdruck)</b>
<b>Sonstige Taktiken des Investors</b>
Mangelhafte Instandhaltung
Schikanen durch den Vermieter
Entmietungsstrategien
Vermietung einzelner Zimmer in Wohnungen
Abfindungsangebote
<b>Verkauf</b>
Verkauf der Wohnung
Umwandlung in Eigentumswohnungen

Weiterverkauf von Eigentumswohnungen
Privatisierung von kommunalen Beständen
Erben(gemeinschaft) verkauft an Investor(en)
<b>Spekulation mit Wohnungen und Boden</b>
<b>Bauliche Aufwertung</b>
Abriss, Neubau und Nachverdichtung
Verdrängungsdruck durch Sanierung/Modernisierung
Energetische Sanierung
Nachverdichtung und Dachausbau
Balkone/Terrassen anbauen
Fassadendämmung
<b>Mieterhöhung</b>
Verdrängung durch Mieterhöhung vom FA angeordnet
Mietsteigerung, so lange es erlaubt ist
<b>Mietvertrag</b>
Grundlos befristete Mietverträge
Mietvertragsübernahme in WG nicht möglich
Eigenbedarfskündigungen
Vorgeschobene Eigenbedarfskündigung
<b>Veränderung im Stadtteil</b>
<b>Bauliche Veränderungen</b>
Leerstand
Luxussanierung
Neubau, Nachverdichtung
<b>Funktionale Veränderungen</b>
Gastronomie, Einzelhandel
<b>Soziale Veränderungen</b>
Familien/ Kinder
Hohe Einkommen
Diversität nimmt ab
<b>Widerstand gegen Verdrängung</b>
<b>Mieter eines Hauses/Karrees schließen sich zusammen</b>
<b>Das kulturelle und soziale Kapital einsetzen</b>
<b>Juristische Unterstützung, Klagen einreichen</b>
Unterstützung durch den Mieterverein/Mieterbund
Enttäuscht vom Mieterverein
Klagen gegen die Sanierung/Modernisierung
Hohenzollernkarree: Klagen gegen den Vermieter
Vor Gericht verloren
Räumungsklage
<b>Widerstand leisten um die Angst zu bekämpfen</b>
<b>Erhaltungssatzungsgebiet</b>



Anhang 8: Zentrale Aspekte in Verdrängungsprozessen

Auslöser		Strategien/Reaktionen/ Handlungen	Folgen/Wirkungen/ Emotionen	Ressourcen/ Biographie
Wohnumgebung	Vermieterseitig			
bauliche Aufwertungen	Verkauf/Verkäufe des Hauses	individueller Widerstand	(diffuse) Angst	Alter
neue Vermietungskonzepte	(Ankündigung von) Modernisierungen + energetische Sanierungen	gemeinschaftlicher Widerstand	(Angst vor) Verlust von Netzwerken/sozialen Kontakten	Haushaltszusammensetzung
Wandel der Infrastruktur	Umwandlung/Verkauf der Wohnung	Wohnungssuche	Gefühl, alleingelassen zu werden	Einkommen, Vermögen
Leerstand	Dachausbau	Umzug	Verzweiflung	Bildung
neue Bewohnerschaft	Erbschaft (-steuer)	Passivität/Aushalten	Demütigung	Arbeitsverhältnis
	Forderung des Finanzamtes, Miete zu erhöhen		Frust	Rechtsschutzversicherung
	(Ankündigung einer) Mieterhöhung		gesunkener Lebensstandard	politische Einstellung
	Abstandszahlung		finanzielle Sorgen	Mitgliedschaften
	Eigenbedarfskündigung		Stress	
	Druck auf Mieter, auszuziehen		Wut	
	Bauschäden		Hilflosigkeit	
	ausbleibende Reparaturen			

Anhang 9: Tabellarische Übersicht über mögliche Instrumente und Maßnahmen, um Verdrängung zu verhindern,olgen zu mindern und ein Frühwarnsystem aufzubauen<sup>34</sup>

1 Instrumente/ Maßnahmen		2 (wesentliche) Ziele			3 Staatlich-administrative Ebene		4 Steuerungsmodus		
Maßnahmenbereich	Einzelne Instrumente/Maßnahmen	Verdrängung verhindern	Folgen mindern	Indikatoren Frühwarnsystem	Gesetzlicher Rahmen	Umsetzung	angebotsorientiert	regulativ	sonstige
Bevölkerungszusammensetzung (Erhaltungssatzung)	Genehmigungsvorbehalt baulicher Veränderungen	x			Bund	Kommune		x	
	Umwandlungsverordnung	x			Bund, Land	Kommune		x	
	Vorkaufsrecht	x			Bund	Kommune		x	
	Abwendungserklärung	x			Bund	Kommune		x	
Mietberatung	klassische Mietrechtsberatung	x		x		Kommune			x
	Integrierte Beratungsstelle		x	x		Kommune			x
Neubau	sozialer Wohnungsbau	x	x		Land	Kommune	x		
	kommunaler Wohnungsbau	x	x			Kommune	x		
	sonstiger Neubau	x	x				x		
	Modernisierungsumlage verringern/abschaffen	x			Bund		x	x	

<sup>34</sup> Diese Tabelle hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Kategorisierung (Spalten) ist nicht trennscharf/an manchen Stellen ungenau.

<b>Modernisierungsumlage</b>	Zeitliche Begrenzung der Modernisierungsumlage		x		Bund		x	x	
<b>Immobilienverkäufe</b>	Transparenz über Eigentümer(-wechsel) herstellen	x		x	Bund				x
	Umwandlungsvorbehalt	x		x	Bund	Land, Kommune		x	
<b>Weitere Instrumente im Mietrecht</b>	Kappungsgrenze	x			Bund	Land		x	
	Berechnung Mietspiegel anpassen	x			Bund	Kommune		x	
	Mietendeckel	x	x		Bund			x	
	Mietpreisbremse		x		Bund	Land		x	
	Kündigungsschutz bei Eigenbedarf	x			Bund			x	
	Herausmodernisieren verhindern	x			Bund			x	
<b>Bezahlbares Wohnungsangebot ausweiten</b>	Belegungsrechte	x	x			Kommune	x		
	Nachverdichtung	x	x			Kommune	x		
	Sozialer Wohnungsbau				Bund				
	Förderung Genossenschaften/kommunale WU	x	x		Bund	Kommune	x		
	München Modell-Miete		x			Kommune	x		
	Konzept Soziale Mietobergrenzen		x			Kommune	x		
	Wohnungstauschbörsen		x			Kommune	x		
Wohngeld	x	x		Bund	Kommune			x	
<b>Liegenschafts- und Bodenpolitik</b>	Bodenbevorratungspolitik	x	x			Kommune	x		
	Soziale Bodennutzung	x	x			Kommune	x		
	Erbbaurecht	x	x		Bund	Kommune	x		
	Konzeptvergabeverfahren	x	x			Kommune	x		
<b>Steuerrecht</b>	Liebhabelei (Finanzamt)	x			Bund	Kommune		x	
	Erbschaftssteuer	x			Bund	Land		x	
<b>Sonstiges</b>	Eigentümer verpflichten, Bauschäden zu beheben	x			Land	Kommune		x	
	Zweckentfremdungsverbot	x	x		Land	Kommune		x	
	Rekommunalisierung/ Enteignung	x	x		Bund	Land	x		