

Universität Freiburg (CH)  
Philosophische Fakultät  
Studienbereich Soziologie, Sozialarbeit und Sozialpolitik  
Bachelor-Arbeit  
Forschungsworkshop 2014-2016  
Abgabefrist: 27.08.2016  
Betreuerin: Jacqueline Kalbermattter

# **Gemeinnütziger Wohnungsbau im Kontext der Gentrification in Bern West**

Eine qualitative Fallstudie zu den Ansichten der  
Bewohner\_innen

Eingereicht am 12.07.2016 von:  
Fabian Zaugg  
Neubrückstrasse 8  
3012 Bern  
fabian.zaugg@unifr.ch  
Studierendenummer 12-118-022

Lukas Junker  
Route du Grand-Bois 28  
1741 Cottens  
lukas.junker@unifr.ch  
Studierendenummer 13-207-667

Cipriano Fedeli  
Gurtenweg 56  
3095 Spiegel  
cipriano.fedeli@unifr.ch  
Studierendenummer 13-201-462

# 1 Abstract

Die forschungsleitende Überfrage dieser Arbeit lautet: *Wie hängen die verschiedenen Ansichten der Bewohner\_innen zum Thema Gemeinnützigkeit im Kontext der Gentrification untereinander und mit ihrer Wohnsituation zusammen?*

Methodischer Kern sind Interviews mit Bewohner\_innen dreier gemeinnütziger Wohnbauprojekte in Bern West. Die Ansichten der Bewohner\_innen zu gemeinnützigen Wohnbauträgern wurden bislang nicht erforscht. Die Rolle der gemeinnützigen Bauträger in der Gentrification ist ambivalent.

Die Auswertung basiert auf einer evaluativen und einer inhaltlich-strukturierenden Inhaltsanalyse. Die Bewohner\_innenschaft der Burgundersiedlung stellt sozialstrukturell ein *homogenes Miteinander* dar. Dagegen ist das Tscharnergut von einem *vielfältigem Nebeneinander* geprägt. Die Befragten sind der Ansicht, dass die Gemeinnützigkeit weitgehend umgesetzt sei. Die Höhe der Mietkosten wird als Einschränkung sozialer Durchmischung und gemeinnütziger Praxis erlebt.

## 2 Grüsse und Dank

Wir drei waren in den letzten zwei Jahren mehr als einmal überfordert und doch ging es immer irgendwie weiter und am Ende ist das Projekt sogar fertig geworden. Deshalb an dieser Stelle Grüsse und Dank an alle Unterstützer\_innen, und auch an alle die wir in der folgenden Aufzählung vergessen haben. Zunächst möchten wir uns an dieser Stelle bei allen bedanken, die uns während der Anfertigung dieser Bachelor-Arbeit tatkräftig unterstützt und motiviert haben.

Besonderer Dank gilt Frau Jacqueline Kalbermatter, die unsere Arbeit betreut hat. Sie gab uns immer wieder durch kritisches Hinterfragen wertvolle Hinweise. Sie nahm sich immer für uns Zeit und hat einen grossen Teil zur Vollendung dieser Arbeit beigetragen. Wir bedanken uns für Ihre Mühen und Geduld sowie die Zeit, die Sie in unsere Arbeit investiert haben.

Auch unseren Studienleitern Herrn Dr. Ruedi Epple und Herrn Dr. phil. Sebastian Schief möchten wir danken. Durch stetiges kritisches Hinterfragen und konstruktive Kritik verhalfen sie uns zu einer durchdachten Fragestellung und Auswertung. Auch für das grosse Verständnis in schwierigen Zeiten möchten wir uns bedanken.

Daneben gilt der Dank Otto Wenger, Leiter des Quartierzentrums im Tscharnergut für die Informationen über das Tscharnergut.

Des weiteren möchten wir Martin Zulauf, Verwaltungsratspräsident der Wok Burgunder AG und

Günther Ketterer, Verwaltungsratspräsident der NPG AG danken. Vielen Dank, dass Sie uns Rede und Antwort standen, sowie uns Zugang zu Ihrem Wohnbauprojekt gewährleisteten.

Ein besonderer Dank geht auch an die Bewohner\_innen der Burgundersiedlung und des Tscharnnerguts, die sich dazu bereitklärten, mit uns Interviews zu führen. Diese waren alle sehr spannend und aufschlussreich. Ohne Euch hätten wir das nie geschafft.

Nicht zuletzt auch vielen Dank an Fabienne Arnold, die uns Ihre Masterarbeit zur Verfügung stellte und einige wertvolle Tipps geben konnte.

Schliesslich auch noch vielen Dank an alle Mitbewohner\_innen die tolerant und geduldig unsere zeitweilige Nicht-Ansprechbarkeit ertrugen, Dank auch an die *Brasserie Lorraine* und unsere Mamas und Papas.

Besten Dank auch an Samuel Tscherrig für das Binden der Arbeit.

Zu guter Letzt gilt unser Dank Gregor und Anna für unermüdliches Korrekturlesen, auch wenn der zu lesende Text immer länger wurde. Sie wiesen auf Schwächen hin und konnten als Fachfremde immer wieder zeigen, wo noch Erklärungsbedarf bestand.

## Inhaltsverzeichnis

1 Abstract.....	2
2 Grüsse und Dank.....	2
3 Einleitung.....	6
3.1 Thematische Annäherung.....	6
3.1.1 Gentrification.....	6
3.1.2 Gemeinnütziger Wohnungsbau.....	7
3.2 Forschungsleitende Fragen.....	8
3.3 Relevanz der vorliegenden Arbeit.....	9
3.4 Aufbau der Arbeit.....	9
4 Beschreibung des Forschungsgegenstandes.....	11
4.1 Gemeinnützige Wohnbauträger als potenzielle Lösung der Wohnungsnot.....	11
4.2 Gemeinnützige Wohnbauträger und deren Charta.....	13
4.3 Berner Stadtteil VI: Bümpliz-Oberbottigen.....	15
4.3.1 Ein Quartier im Aufwertungsprozess.....	16
4.4 Gemeinnützige Wohnbauträger: Fambau Genossenschaft, NPG AG und Wok Burgunder AG.....	17
4.5 Tscharnnergut.....	17

4.5.1 Fambau Genossenschaft.....	18
4.6 Burgundersiedlung.....	22
4.6.1 NPG AG.....	22
4.6.2 Wok Burgunder AG.....	25
5 Forschungsstand.....	28
5.1 Gentrification.....	29
5.1.1 Gentrification ein internationales Phänomen.....	29
5.1.2 Gentrification oder doch nur Entbürgerlichung in der Schweiz und Bern?.....	32
5.1.3 Neoliberales Bern.....	39
5.2 Ortsbindung und Mobilität.....	40
5.3 Gemeinnütziger Wohnungsbau im Kontext der Gentrification.....	42
5.4 Im Westen viel Neues – Gentrifizierung in Bern West.....	47
6 Forschungslücke.....	50
7 Theoretischer Rahmen.....	53
7.1 Einleitung.....	53
7.2 Die Strukturationstheorie von Giddens.....	53
7.2.1 Struktur, Strukturation und deren Regeln und Ressourcen.....	55
7.2.2 Dualität der Struktur.....	57
7.2.3 Zeit und Raum.....	58
7.2.4 Macht.....	58
7.3 Die Durchsetzung des Strukturprinzips Kapitalismus: Die ursprüngliche Akkumulation.....	59
7.4 Ausdehnung der ursprünglichen Akkumulation auf die urbanen Gebiete: Gentrification.....	60
7.5 Der Neoliberalismus als neues Strukturprinzip.....	62
7.5.1 Neoliberale Grundannahmen.....	63
7.5.2 Rolle von Stadt und Staat im Neoliberalismus.....	63
7.5.3 Die Unternehmerische Stadt.....	64
7.6 Gemeinnützigkeit im Wohnbereich.....	65
8 Sensibilisierendes Konzept.....	67
9 Methodik.....	71
9.1 Qualitatives Design.....	71
9.2 Untersuchungsdesign.....	71
9.3 Auswahl der Befragten.....	72
9.4 Datenerhebung.....	75
9.4.1 Qualitative Leitfadeninterviews.....	75
9.4.2 Leitfaden.....	76
9.4.3 Während der Interviewphase.....	77
9.4.4 Postscript.....	78
9.4.5 Transkription und Anonymisierung.....	78

9.5 Qualitative Inhaltsanalyse nach Kuckartz.....	79
9.5.1 Auswertungsschritte.....	80
9.5.2 Inhaltlich strukturierende Inhaltsanalyse.....	80
9.6 Methodenmix: Inhaltlich strukturierend und evaluativ.....	84
9.6.1 Evaluative Inhaltsanalyse.....	85
9.6.2 Analyse.....	88
10 Ergebnisse.....	90
10.1 Kategorienbasierte evaluative Einschätzung der Gemeinnützigkeit in den Bauprojekten durch die Bewohner_innen.....	90
10.1.1 Soziale Durchmischung.....	91
10.1.1.1 Positive Gesamteinschätzung.....	91
10.1.1.2 Mittlere Gesamteinschätzung.....	93
10.1.1.3 Negative Gesamteinschätzung.....	96
10.1.1.4 Nicht Erschliessbare.....	98
10.1.2 Partizipation.....	99
10.1.2.1 Positiv bewertete Partizipation.....	100
10.1.2.2 Ausgewogene Partizipation.....	104
10.1.2.3 Keine negativen oder nicht erschliessbaren Bewertungen.....	106
10.1.3 Ökologie.....	106
10.1.3.1 Positive Umsetzung der Ökologie.....	107
10.1.3.2 Mittlere Umsetzung der Ökologie.....	109
10.1.3.3 Keine negative Umsetzung der Ökologie.....	110
10.1.3.4 Sicht bezüglich der Ökologie nicht erschliessbar.....	110
10.1.4 Kosten.....	111
10.1.4.1 Positive Gesamteinschätzung.....	111
10.1.4.2 Mittlere Gesamteinschätzung.....	112
10.1.4.3 Keine negativen oder nicht erschliessbaren Bewertungen.....	113
10.1.5 Kontinuität.....	114
10.1.5.1 Positive Gesamteinschätzung.....	114
10.1.5.2 Mittlere Gesamteinschätzung.....	115
10.1.5.3 Negative Gesamteinschätzung.....	116
10.2 Grundsätzliche Einstellung der Bewohner_innen zu den Gemeinnützigkeitsaspekten....	116
10.2.1 Soziale Durchmischung.....	117
10.2.2 Partizipation.....	118
10.2.3 Ökologie.....	120
10.2.4 Kosten.....	122
10.2.5 Kontinuität.....	122
10.3 Gemeinnützigkeitsdefinition der Bewohner_innen.....	122

10.3.1 Kosten.....	123
10.3.2 Partizipation.....	124
10.3.3 Soziale Durchmischung.....	125
10.3.4 Ökologie.....	125
10.3.5 Kontinuität.....	125
11 Diskussion.....	125
11.1 Sicht der Bewohner_innen auf die Umsetzung der Gemeinnützigkeit.....	126
11.1.1 Burgundersiedlung: Wok AG, NPG AG.....	126
11.1.2 Tscharnergut: Fambau.....	128
11.2 Einstellungen der Bewohner_innen zur Gemeinnützigkeit.....	130
11.3 Zusammenhang der verschiedenen Ansichten der Bewohner_innen mit ihrer Wohnsituation.....	131
11.4 Die Rolle gemeinnütziger Wohnbauträger im Gentrificationprozess.....	132
11.5 Kritische Reflexion.....	134
12 Literaturverzeichnis.....	137
13 Anhang.....	146
14 Softwaresupport.....	177
15 Ehrenwörtliche Erklärung.....	177

## 3 Einleitung

### 3.1 Thematische Annäherung

#### 3.1.1 Gentrification

In Bern ist aktuell schon seit mehreren Jahren eine rege Bau- und Sanierungstätigkeit bemerkbar, welche des öfteren von Diskussionen zur Stadtentwicklung in Politik und Öffentlichkeit begleitet wird (vgl. Müller 2016, Messerli 2014). Beispielhaft ist hierfür die Berner Wohninitiative *für bezahlbare Wohnungen* (Fachstelle Wohnbauförderung Stadt Bern 2015), welche unter anderem gemeinnützige Wohnbauträger als Möglichkeit sieht, den hohen Bedarf an preiswertem Wohnraum zu decken. Auch bei städtisch angeleiteten Grossüberbauungen wie dem Viererfeld und Warmbächli-Areal kommt es vermehrt zu politischen Auseinandersetzungen bezüglich dem Anteil gemeinnütziger Wohnbauträger an den neuen Liegenschaften (vgl. Ott 2016). Auf Bundesebene werden zudem im Moment die Unterschriften gesammelt, um ebenfalls eine Volksinitiative für „mehr bezahlbare Wohnungen“ zur Abstimmung zu bringen (Mieterinnen- und Mieterverband 2016). Das zeigt, dass das Thema erschwinglichen Wohnraums momentan viele Berner\_innen und Schweizer\_innen betrifft. Insbesondere da in Bern seit Jahren Wohnungsnot besteht (Markt

2016; Statistik Stadt Bern 2015c).

Besonders brisant ist in diesem Zusammenhang das Phänomen *Gentrification* welches weltweit in Metropolen auftritt (Lees, Slater und Wyly 2008; Smith 2002; 1996) und ab den 1990er Jahren, auch in Bern bemerkbar ist (Gächter 2006; Stienen 2007).

Diese Arbeit orientiert sich theoretisch am *Gentrificationverständnis* von Neil Smith (1996, 2010). Demnach wird *Gentrification* verstanden als die *Aufwertung* eines Stadtteils bei gleichzeitiger *Verdrängung* der alteingesessenen Bevölkerung. Ursache der Aufwertung sind ökonomische Interessen, welche höchstmögliche finanzielle Profite anstreben. Verdrängt werden alle, die sich die in der Folge gestiegenen Wohnungspreise nicht mehr leisten können.

Zur *Gentrification* in Bern liegen bereits einige Forschungsarbeiten vor (vgl. Gächter 2006; Stienen 2007; Mullis 2009 oder Arnold 2012). Dass *Gentrification* in Bern geschieht, ist somit wissenschaftlich fundiert.

In Bern fiel die Gentrification bislang moderater aus (Arnold 2012:72-73; Mullis 2009:66-67). Das heisst, die Verdrängung alteingesessener ärmerer Bevölkerungsgruppen passierte nicht so umfassend und schnell wie es international zum Beispiel in den New Yorker Stadtteilen Harlem und Lower East Side oder in Philadelphia, Amsterdam, Budapest (Smith 1996) oder auch in London (Glass 1964) zu beobachten war (vgl. Smith 2002).

Das soziale Problem, das durch Gentrification verursacht wird, ist die *Verdrängung* von alteingesessenen, finanzschwächeren Bewohner\_innen (Hartman 1984:534). Eine Wohnung ist oft mehr als nur ein zu Hause. Sie geht, insbesondere bei langer Wohndauer, mit einer hohen sozialen Verbundenheit an eine Nachbarschaft, durch Freundes- und Bekanntenkreise, sowie die Bindung an Arbeitsplatz oder Schule einher (Hartman 1984:534). Ein Wegzug bedeutet somit für die Betroffenen hohe soziale, psychische und finanzielle Kosten (Hartman 1984:534). Auch in Bern war dies bereits der Fall, wie Fabienne Arnold aufzeigte: Obwohl sie die Gentrification im Berner Westen keineswegs als gesamthaft negativ auffasst, da es auch positive Aspekte für dagebliebene Bewohner\_innen des Quartiers habe, wird auch in ihrer Studie deutlich, dass der Prozess für die Betroffenen äusserst beunruhigend sein kann. Dies illustriert folgendes Zitat aus ihren Forschungsinterviews:

„Ich weiss jetzt gerade von drei Frauen, deren Männer haben ihre Arbeitsstelle verloren und die Mütter gehen jetzt noch mehr arbeiten. Die wohnen jetzt noch in diesen Blöcken, die noch nicht saniert sind und sie sagten zu mir: ‚Weisst du, wir können uns aufhängen, wenn die Sanierung und der Mietzinsanstieg kommt. Das macht einfach Angst, so eine Lebensangst‘ (Arnold 2012:57).

### **3.1.2 Gemeinnütziger Wohnungsbau**

Als ein Lösungsansatz wurde der Problematik Verdrängung durch hohe Mieten bzw. Gentrification sowohl international als auch in der Schweiz, von Wissenschaft, Politiker\_innen und Mieter\_innenverbänden der *gemeinnützige Wohnungsbau* entgegengehalten (vgl. Schmid 2005).

Jedoch warten die wenigen wissenschaftlichen Studien über die Wirkung gemeinnütziger Wohnbauträger mit ambivalenten Ergebnissen auf (Laesslé 2012; Arnold 2012).

Auffällig ist zudem, dass der Begriff der *Gemeinnützigkeit* zwar sehr geläufig ist, aber selbst gesetzlich kaum präzise oder eindeutig definiert ist (vgl. Wohnraumförderungsgesetz 2003; Wohnraumförderungsverordnung 2003).

In dieser Arbeit besteht *Gemeinnützigkeit* im Wohnbereich aus folgenden Hauptaspekten:

- Soziale Durchmischung
- Partizipation
- Kosten
- Kontinuität
- Ökologie

Diese fünf Punkte stützen sich auf die Vorgaben welche in der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger festgehalten sind (BWO 2013).

### 3.2 Forschungsleitende Fragen

Diese Ungenauigkeit des Begriffs Gemeinnützigkeit bei gleichzeitiger Allgegenwärtigkeit, auch in der öffentlichen stadtentwicklungspolitischen Diskussion, wirft viele Fragen auf. Besonders interessiert uns, welche Relevanz der Begriff der Gemeinnützigkeit jenseits der öffentlichen Diskussion für die direkt betroffenen Bewohner\_innen überhaupt hat, und was genau ihre Ansichten zum Thema sind. Allgemeiner interessiert uns, welche Zusammenhänge zwischen den individuellen Ansichten zu Gemeinnützigkeit und der alltäglichen gemeinnützigen Praxis an ihrem aktuellen Wohnort (in gemeinnützig verwalteten Liegenschaften) vorliegen.

Dies wirft folgende Hauptfrage auf:

Wie hängen die verschiedenen Ansichten der Bewohner\_innen zum Thema Gemeinnützigkeit untereinander und mit ihrer Wohnsituation (NPG/Wok/Fambau) zusammen und warum?

Hinzu kommen noch vier Unterfragen, welche Teilaspekte der Hauptfrage einzeln fokussieren:

- 1.) Wie sieht aus der Sicht der Befragten die Umsetzung der Gemeinnützigkeit unter den Aspekten soziale Durchmischung, Partizipation, Kosten, Kontinuität und Ökologie, im Kontext der Gentrification, in ihren (gemeinnützigen) Wohnbauprojekten aus?
- 2.) Welche Einstellungen haben die Bewohner\_innen grundsätzlich zu den Gemeinnützigkeitsaspekten (Soziale Durchmischung, Kosten, Partizipation, Ökologie, Kontinuität) ohne Bezug auf ein konkretes Wohnbauprojekt?



### 3.) Wie definieren die Bewohner\_innen Gemeinnützigkeit?

Im 11. Kapitel Diskussion, wird es darüber hinaus noch um folgende Fragen gehen:

Welche Rolle spielen gemeinnützige Wohnbauträger im Gentrificationprozess? Treiben Sie den Prozess an oder können sie ihn stoppen?

## 3.3 Relevanz der vorliegenden Arbeit

Offen ist bislang wie die Gemeinnützigkeit eines Bauträgers sich auf und für die Bewohner\_innen auswirkt.

Zwar gibt es einige quantitative Ergebnisse zum Thema (Schmid 2005) sowie die Fallstudie von Laesslé (2012) welcher mit offiziellen Genossenschaftsvertretern Forschungsinterviews führte. Doch die Sicht der akut Betroffenen (=Bewohner\_innen der gemeinnützigen Wohnbauträger), ob als „Leidtragende“ oder „Profiteur\_innen“ ist bislang unbekannt. Schmid (2005) ging beispielsweise davon aus, dass Genossenschaften *per se* gut sind, doch auch er merkt an, dass es innerhalb der Genossenschaften Konflikte gebe, bei denen es um die konkreten Aktivitäten und Politik der jeweiligen Genossenschaft geht (Schmid 2005:89-91).

Zur Beantwortung unserer Forschungsfragen führten wir im Sommer 2015 qualitative Interviews mit Bewohner\_innen aus zwei Wohnsiedlungen in Bern West durch. Der Berner Westen war in den letzten Jahren von regen Bautätigkeiten und Gentrification betroffen (Arnold 2012).

Interviews führten wir einmal mit Bewohner\_innen von Liegenschaften der Fambau-Genossenschaft in der Siedlung Tscharnergut in Bethlehem. Dort war die Sanierung des Wohnblocks Waldmannstrasse 25 zum Zeitpunkt der Interviews in Gange. Der absolute Mietzins stieg nach der Sanierung um ca. 60 % an (Rutschi 2013b). Wir interviewten Bewohner\_innen der Fambau-Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft dazu, in welchen ebenfalls Sanierungen bevorstehen.

Zum anderen führten wir Interviews mit Bewohner\_innen der Burgundersiedlung, welche direkt neben dem S-Bahnhof Bümpliz Süd liegt. Die Burgundersiedlung wurde 2010/11 fertiggestellt. Eigentümerinnen sind die gemeinnützigen Aktiengesellschaften Wok Burgunder AG und NPG AG.

## 3.4 Aufbau der Arbeit

Auf diese Einleitung folgt das Kapitel Forschungsgegenstand. Darin werden die Wohnsiedlungen Tscharnergut und Burgundersiedlung sowie die Eigentümerinnen Fambau (Genossenschaft) und die Aktiengesellschaften NPG AG und Wok AG porträtiert. Des weiteren werden die Besonderheiten Berns aufgezeigt, welche im Kontext dieser Forschungsarbeit berücksichtigt werden müssen.

Das 5. Kapitel Forschungsstand stellt die bisherige Gentrificationforschung sowie aktuelle Studien über Genossenschaften als gemeinnützige Wohnbauträger vor. Es wird erläutert, was bislang über die ambivalente Rolle gemeinnütziger Wohnbauträger in Gentrificationprozessen bekannt ist.

Daran anschliessend zeigt das 6. Kapitel Forschungslücke auf, was bislang noch unerforschte Bereiche in diesem Feld sind. Insbesondere gibt es bis heute keine Studie, welche die betroffenen Bewohner\_innen in den Mittelpunkt stellt und versucht, deren Ansichten zur *Gemeinnützigkeit* systematisch zu erfassen.

Darauf folgt das 7. Kapitel welches den theoretischen Rahmen der Arbeit absteckt. Zentral ist die *Strukturierungstheorie* von Anthony Giddens (1984, 1997) welche die wechselseitige Wirkung von *Agents* und *Struktur*, in diesem Falle den Bewohner\_innen, ihrem Handeln und Denken und den ihnen durch die Struktur Wohnbauträger und Wohnsituation vorgegebenen Umstände erklärt. Das Ganze wird verknüpft mit dem Gemeinnützigkeitsparadigma als Vorgabe für *gemeinnützige Wohnbauträger* und der *Gentrification* Berns. Die Gegensätze zwischen einerseits angestrebter/praktizierter Gemeinnützigkeit und andererseits Gentrification als Fortführung und Expansion neoliberaler Kapitalakkumulation werden so im Kontext der *neoliberal-unternehmerischen Stadt* und der *Neuen Landnahme* verortet.

Es folgt das 8. Kapitel, in welchem die verwendeten Theorien zu einem sensibilisierenden Konzept verdichtet und so für die vorliegende Arbeit anwendbar werden. Wesentlich daran ist, dass soziales Handeln und Denkweisen der Bewohner\_innen weder vollkommen willkürlich entstehen, noch vollständig von den Strukturen (Gemeinnützigkeit, Kapitalakkumulation, Gentrification, Unternehmerische Stadt) determiniert sind. Vielmehr (re-)produziert das Handeln der Bewohner\_innen die Wohnsiedlungen.

Danach wird die Methodik im 9. Kapitel präsentiert. Zur Beantwortung der forschungsleitenden Fragen wurde ein Methodenmix ausgewählt. Die Erhebung der Leitfadenterviews orientierte sich an Kruse (2014). Die Auswertung bestand aus einer *inhaltlich strukturierenden Inhaltsanalyse* und einer *evaluativen Inhaltsanalyse* angelehnt an Kuckartz (2012; 2014).

Schliesslich werden die Ergebnisse im Kapitel 10 dargestellt und im Folgekapitel 11 diskutiert. Insgesamt sind die Bewohner\_innen zufrieden mit den Wohnbauprojekten. Als Probleme der Burgundersiedlung wird die mangelnde soziale Durchmischung angesehen. Dabei ist von einem *homogenen Miteinander* zu sprechen, unter anderem weil die relative Höhe des Mietzinses Geringverdienende ausschliesst. Im Tscharnergut ist die Bewohner\_innenzusammensetzung heterogener. Der Kontakt zwischen den verschiedenen sozialen Gruppen bleibt jedoch spärlich, deshalb lässt sich von einem *vielfältigen Nebeneinander* sprechen. Während über Jahrzehnte das Tscharnergut durch die tiefen Mietzinsen Wohnstabilität im Wohnen bieten konnte, scheinen sowohl die Kontinuität wie auch die tiefen Kosten durch die anstehende Sanierung bedroht. Zudem zeigte sich, dass Änderungen der Struktur durch die Vermieterinnen das *Strukturprinzip*

*Gemeinnützigkeit* gestärkt hat. Diese Struktur ermöglicht gemeinnütziges Handeln der Bewohner\_innen, welche selbst zur (Re-)Produktion dieser neuen Struktur beitragen. Weitere Forschung sollte das Ausmass der Gentrification im Berner Westen erforschen, da der Stadtteil VI gerade von Aufwertungsprozessen betroffen ist.

Zum Schluss kommt im 11. Kapitel neben der Diskussion der Ergebnisse auch eine kritische Reflexion des Forschungsprozesses. Diese geht auf die Stärken und Schwächen dieser Arbeit ein, erläutert die Aussagekraft der Befunde und verortet diese im gesellschaftlichen Kontext.

## **4 Beschreibung des Forschungsgegenstandes**

In diesem Abschnitt geht es darum, den Kontext unserer Befragten zu erläutern: Dabei beleuchten wir sowohl den Stadtteil 6 Bümpliz-Oberbottigen, Gemeinnützige Wohnbauträger generell, wie auch die drei Wohnbauträgerinnen im Konkreten.

Die Hauptstadt der Schweiz ist nicht ausgenommen von Prozessen der Gentrification (Aufwertung von Quartieren und gleichzeitiger Verdrängung von der ursprünglichen Bewohner\_innenschaft, vgl. dazu auch den Forschungsstand und die Theorie in Kapitel 5 und 7). Die neoliberale Ausrichtung der Stadtverwaltung treibt diesen Prozess weiter voran. Auch wenn der Begriff umstritten ist und vonseiten Stadtverwaltung selten gebraucht wird, gewinnt das Problem der steigenden Mieten in der ganzen Stadt an politischer Relevanz (vgl. Mullis 2009). So seien laut dem Präsidenten der Wohnbaugenossenschaften Bern Solothurn, Jürg Sollberger, die Mietpreise stetig gestiegen und liegen mittlerweile über dem Schweizer Index (Rutschi und Messerli 2014). Problematisch dabei ist die ungleiche Entwicklung der Löhne: So wird für Tieflöhne ein Anteil von 25% am Monatseinkommen empfohlen, in Bern liegt dieser Anteil real jedoch bei ca. 34-40% bei einem Medianlohn von 6200 CHF (Thelitz 2016). Alle 6 Stadtteile Berns sind dabei von steigenden Wohnungsmieten betroffen (Statistik Stadt Bern 2015a; 2015b; 2015d). Es gibt verschiedene Ansätze zur Lösung oder Abfederung von steigenden Mietpreisen in der Stadt Bern. Dabei kommen in der Diskussion zunehmend auch die gemeinnützigen Wohnbauträger vor.

### **4.1 Gemeinnützige Wohnbauträger als potenzielle Lösung der Wohnungsnot**

Auf nationaler Ebene befindet sich zu diesem Zeitpunkt die Volksinitiative „mehr bezahlbare Wohnungen“ in der Unterschriftensammlung. Die Initiative verlangt die Förderung von gemeinnützigen Wohnbauträgern und einen Mindestanteil dieser von 10% am Wohnungsmarkt (Mieterinnen – und Mieterverband 2016). In der Stadt Bern wurde die Initiative „für bezahlbare Wohnungen“ (Wohn-Initiative) bereits 2014 mit 71 Prozent angenommen<sup>1</sup>. Diese fordert bei

<sup>1</sup> Zwar wurde der Initiativtext vom zuständigen Amt für Gemeinden und Raumordnung mit wenigen Änderungen genehmigt, jedoch wurde dagegen Beschwerde eingelegt. Sollte die Beschwerde bis vor das Bundesgericht gezogen werden, könnte sich eine Umsetzung der Initiative bis 2018 verzögern

Neubauten und Umzonungen, dass ein Drittel der Wohnungen preisgünstig im Sinne von Kostenmiete sein muss **oder** dieser Teil an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben werden muss (Drittelsregelung) (Fachstelle Wohnbauförderung Stadt Bern 2015). Durch letzteres sollen langfristig die Mietpreise sinken oder stagnieren und gleichzeitig werden die Wohnungen der Immobilienspekulation entzogen. Obschon die Initiative noch nicht umgesetzt ist, wird empfohlen, die Drittelsregelung bereits in zukünftige Planungen einzubeziehen (Fachstelle Wohnbauförderung Stadt Bern 2015). Die Stadt Bern hat in Umzonungen die gemeinnützigen Wohnbauträger bereits integriert, so sollen auf den zukünftigen Bauprojekten im Viererfeld und Mittelfeld die Hälfte der Wohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger erstellt werden (Stadt Bern 2016a:39, 46). Auch wenn dies nach einem tendenziellen Anstieg der gemeinnützigen Wohnbauträger aussieht, beträgt deren Anteil am Gesamtwohnungsbestand etwa 8% landesweit und im Kanton Bern bei 7.5%. Er ist somit gering und hat nur wenig Einfluss auf den allgemeinen Wohnungsmarkt (NPG AG 2012:5).

Wie vorher erwähnt, wird also angenommen, dass unter anderem die gemeinnützigen Wohnbauträger das Problem der steigenden Mietpreise lösen können. Peter Schmid, ehemaliger Präsident des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen und der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich zeigt aber die Umstrittenheit der Rolle von gemeinnützigen Wohnbauträgern auf:

„Ein historisch gewachsenes Problem (...) [stellt] der Begriff der Gemeinnützigkeit [dar]. Das breite Volk erwartet von diesem Begriff ganz selbstverständlich soziales Handeln für die Bedürftigen. Und da kommen wir in den Clinch. Wir wollen und können diesem öffentlichen Anspruch heute nicht genügen. Früher war es für die Vorstände selbstverständlich, dass sie sozialen Wohnungsbau betreiben und einen fast ausschliesslich sozialen Auftrag haben, die nicht kaufkräftige Bevölkerung mit zahlbarem Wohnraum zu versorgen. Heute ist das nicht mehr so. Viele richten sich vermehrt an den Mittelstand als Zielpublikum und bauen mit höheren Standards, was den politischen Diskurs dann noch mehr verschärft. Warum diese Diskrepanz? Die Genossenschaftsgründungen seit den 1980er Jahren waren alles Gründungen, die nicht den hergebrachten sozialen und gemeinnützigen Aspekt in den Vordergrund stellten, sondern die Genossenschaft als selbstbestimmte demokratische Lebensform auf der Basis der Kostenmiete interpretierten. Dieses neue Modell steht jetzt dem «alten» sozialen Modell gegenüber. Auch das neue Modell schafft grossen Gemeinnutzen und handelt aus dem genossenschaftlichen Grundsatz der Solidarität auch sozial und ist innovativ. Aber es ist nicht mehr einfach ein Instrument der sozialen Wohnraumversorgung. Da hat ein Paradigmenwechsel stattgefunden, welcher jedoch in den Köpfen der Bevölkerung und Politiker (noch) nicht vollzogen worden ist“ (Schmid 2015:57, Anmerkung hinzugefügt, fz, lj und cf). Weiter sagt er: „Ich plädiere dafür, das Wort «gemeinnützig» abzuschaffen. Wir Genossenschaften sind nämlich nicht gemeinnützig, sondern gemeinwohlorientiert. Wir verschaffen der Gesellschaft vielfältigen grossen Nutzen, weil wir wertebasiert, sozial und nachhaltig handeln und Verantwortung für die Gemeinschaft und die Umwelt tragen“ (Schmid 2015:57, Anm. fz lj cf).

Diese Bewegung weg von billigem Wohnungsbau zeigt sich dabei auch in den Mieten selbst: Auch wenn diese durchschnittlich 20% günstiger ausfallen als bei profitorientierten Akteur\_innen des Wohnungsmarktes, sorgen gerade die ökologisch hohen Baustandards für höhere Mietpreise, welche gerade für die Unterschicht nicht erschwinglich sind (Müller 2016).

---

(Fachstelle Wohnbauförderung Stadt Bern 2015).

Zwar würden mit gemeinnützigen Wohnungen die renoviert wurden oder mit gemeinnützigen Neubauten hauptsächlich für den Mittelstand Wohnungen geschaffen, aber sie übernehmen auch soziale Verantwortung, indem sie die billigen Wohnungen an Menschen mit wenig Einkommen abgeben. Mit gemeinnützigen Wohnungen sparen die Städte auch Geld. Solche Wohnungen seien immer am Besten belegt. Durch die Verdichtung entstehen auch weniger Kosten pro Einwohner\_in und mehr Steuereinnahmen. Zusätzlich spare man mit gemeinnützigen Wohnungen auch an Sozialhilfeleistungen (Hosp 2011). Hierbei wird klar dass die gemeinnützigen Wohnbauträger – trotz der Abwendung der expliziten Versorgung Bedürftiger mit billigem Wohnraum – weiterführende soziale Ziele verfolgen. Diese werden in der Charta (siehe unten) der gemeinnützigen Wohnbauträger ausgeführt (Bundesamt für Wohnungswesen 2013).

## 4.2 Gemeinnützige Wohnbauträger und deren Charta

Sowohl die von uns untersuchte NPG (Nachhaltig, Partizipativ, Gemeinnützig), die Wok (Wohnen und Kultur) Burgunder AG wie auch die Fambau Genossenschaft sind anerkannt als gemeinnützige Wohnbauträger und unterstehen daher der Wohnraumförderungsverordnung WFRV (2003) sowie dem Wohnraumförderungsgesetz WFRG (2003)

So wird Gemeinnützigkeit als „Tätigkeit, welche nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient“ (Artikel 4 Absatz 3 des WFRG 2003) definiert.

Als gemeinnützige Bauträger gelten Genossenschaften, Stiftungen, Vereine und weitere Bauträger, die nach ihren Statuten die Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen bezwecken, die Ausschüttung von Dividenden gemäss dem Bundesgesetz über die Stempelabgaben beschränken und die Ausrichtung von Tantiemen verbieten. Ferner müssen die Statuten vorsehen, dass bei Auflösung der Organisation ein allfälliger Liquidationsüberschuss dem ursprünglichen Zweck – also dem gemeinnützigen Wohnungsbau – zugeführt wird (Artikel 37 des WFRG 2003). Überdies fungiert die Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger als Richtlinie für diese, ist jedoch nicht bindend. Die Charta entstand in Zusammenarbeit zwischen dem Bundesamt für Wohnungswesen und den beiden Dachverbänden *Wohnen Schweiz* und *Wohnbaugenossenschaften Schweiz*. Unsere drei Wohnbauträger gehören Letzterem an und unterstehen dadurch auch der Charta (Bundesamt für Wohnungswesen BWO 2013).

Die Charta lautet folgendermassen:

„Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Um allen eine Wohnung zu tragbaren Bedingungen zu sichern, reichen die Marktkräfte nicht aus. Zur Ergänzung braucht es die gemeinnützigen Wohnbauträger, dies sind insbesondere Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen sowie gemeinnützige Vereine und Aktiengesellschaften, welche preisgünstige Wohnungen erstellen, sichern und erneuern. Der Zugang zu einer qualitativ angemessenen und an die Bedürfnisse des Einzelnen angepassten Wohnung zu einem bezahlbaren Preis stellt für jeden Einzelnen und jede Familie ein grundlegendes Recht dar.

Durch Verzicht auf spekulative Gewinne und übersetzte Preise sowie durch nachhaltige Bewirtschaftung ihres Bestandes leisten die gemeinnützigen Wohnbauträger einen unerlässlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung der Schweiz. Ihre Leistungen entlasten das Gemeinwesen in finanzieller und sozialer Hinsicht und tragen zum sozialen Frieden bei. Darum muss ihr Anteil an

Wohnraum erhalten und weiterentwickelt werden.

(...)

**1. Die gemeinnützigen Wohnbauträger erstellen, erhalten und erwerben vorzugsweise preisgünstigen Wohnraum.**

Dieser bleibt der Spekulation entzogen. Dank Kostenmiete und Verzicht auf Gewinnstreben leisten sie einen dauernden Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum.

**2. Die gemeinnützigen Wohnbauträger bieten Wohnraum für alle Bevölkerungskreise an.**

Dabei streben sie soweit möglich eine Durchmischung an, die unterschiedliche Lebensstile zulässt und Schwache nicht ausgrenzt, sondern integriert. Sie berücksichtigen insbesondere Familien, Behinderte und Betagte und sind bestrebt, Wohnungen mit günstigen Mieten Haushalten mit geringen Einkommen zur Verfügung zu stellen.

**3. Bei den Baugenossenschaften sind Mieter\_innen in der Regel deren Mitglieder.**

Sie bestimmen dadurch mit über ihr gemeinsames genossenschaftliches Wohneigentum. Die Mitglieder der Genossenschaft genießen eine höhere Wohnsicherheit. Sie können zudem in Ämtern der Genossenschaft mitwirken, an den Veranstaltungen, Wahlen und Abstimmungen teilnehmen und in den Siedlungen Aufgaben übernehmen.

**4. Viele Aufgaben der Leitung und Verwaltung von Genossenschaften und Stiftungen werden durch nebenamtlich tätige Mitglieder ausgeübt.**

Trotzdem müssen auch die nebenamtlich Tätigen professionellen Standards genügen, was eine entsprechend sorgfältige Auswahl und Weiterbildung erfordert.

**5. Die Genossenschaften entwickeln ihre Ideale weiter.**

Sie fördern und begleiten die Mitglieder in der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und im nachbarschaftlichen Zusammenleben. Sie berücksichtigen die Bedürfnisse der heutigen und der künftigen Bewohnerschaft und setzen sich gegen aussen für eine gesunde Wohn- und Lebensqualität ein. Die Ideale der Genossenschaften und deren soziale Haltung kommen auch bei der Wahl der Geschäftspartner und bei Arbeitsvergebungen zum Ausdruck.

**6. Die gemeinnützigen Wohnbauträger sind untereinander solidarisch und zur Zusammenarbeit bereit.**

Sie sind offen für gegenseitige Hilfe und Austausch. Durch die Verbandsmitgliedschaft, Solidaritätsbeiträge und Mitarbeit in Verbandsgremien engagieren sie sich für gemeinsame Anliegen. Wichtig ist ihnen die Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand. Dabei bieten sie Gewähr, dass die eingesetzten öffentlichen Mittel dauernd der Bewohnerschaft zugutekommen.

**7. Beim Bauen und Erneuern streben die gemeinnützigen Wohnbauträger nach guten planerischen und architektonischen Lösungen.**

Sie achten insbesondere auf: Hohe Flexibilität bei der Nutzung der Wohnungen, Einbezug künftiger Bedürfnisse, behindertengerechtes Bauen, hochwertige und begegnungsfördernde Gestaltung der Aussenräume, sichere Erschliessungen, geringer Folgeunterhalt, Einsatz ökologisch einwandfreier Materialien und Beachtung von ökologischen Grundsätzen bei Bau und Betrieb. Bei Umbauten oder Ersatzneubauten gehen sie in sozial verträglicher Weise vor.

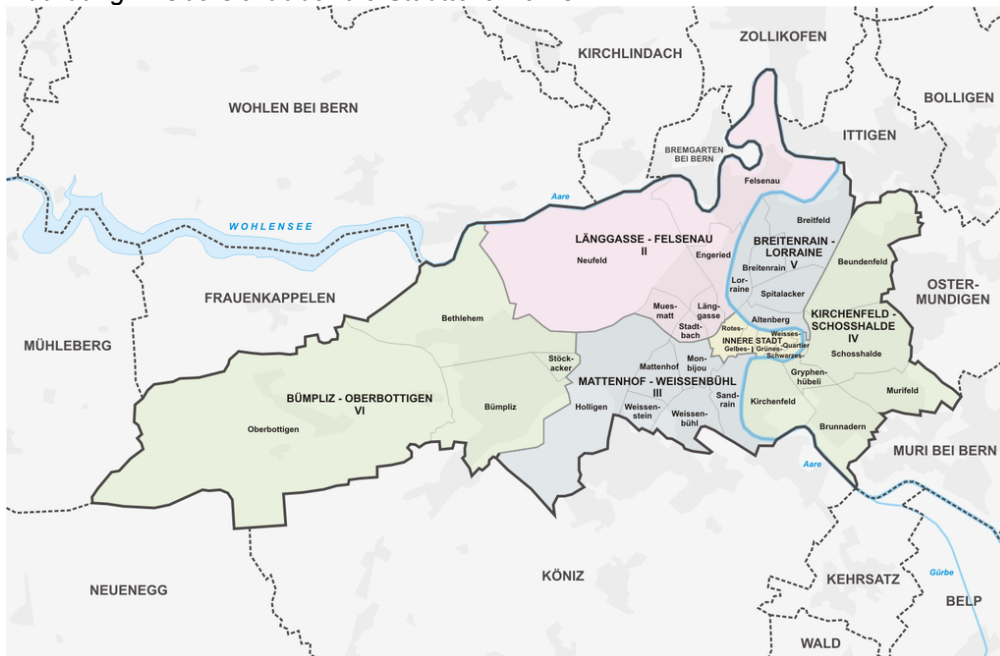
**8. Die gute, nachhaltige und kostenbewusste Pflege der Liegenschaften zur Werterhaltung ist ein grosses Anliegen.**

Dazu gehört neben dem sorgfältigen Unterhalt die regelmässige Prüfung von Massnahmen, um den Wohnwert der Liegenschaften und ihrer Umgebung zu steigern. Die gemeinnützigen Wohnbauträger achten dabei auf eine sorgfältige finanzielle Planung, die durch vorausblickende Mietzinsgestaltung ermöglicht wird“ (BWO 2013).

## 4.3 Berner Stadtteil VI: Bümpliz-Oberbottigen

Die Wohnbauprojekte, die wir untersuchen, befinden sich im Stadtteil 6 im Westen Berns (siehe Abbildung 1). Die Burgundersiedlung in Bümpliz Süd und das Tscharnergut in Bethlehem, einem Bezirk im Norden des Stadtteils. Der Stadtteil 6 besteht aus den Bezirken Bümpliz, Bethlehem, Oberbottigen und Stöckacker. Mit der eigenständigen Geschichte, der Distanz zum Stadtzentrum

Abbildung 1: Übersicht über die Stadtteile Berns



Quelle: Wikipedia: zugriff am 3.4.2016 auf  
[https://de.wikipedia.org/wiki/Stadtteile\\_der\\_Stadt\\_Bern](https://de.wikipedia.org/wiki/Stadtteile_der_Stadt_Bern)

und der vorortstypischen Quartierstruktur unterscheidet sich der Stadtteil 6 deutlich von den übrigen Stadtteilen Berns. Bei der Bümplizer Kirche ist die überlieferte dörfliche Bebauungsstruktur deutlich wahrzunehmen. Ehemals eine eigene Gemeinde mit vorwiegend agrarischer Prägung, wurde Bümpliz 1919 aufgrund maroder Finanzen in die Stadt Bern eingegliedert. Grosse Landsitze und Grossgrundbesitztümer (Schloss Bümpliz, Fellerstock, Brünnen) mit dazu gehörigen Gutshöfen waren kennzeichnend. Durch diese grossen agrarischen Flächen avancierte es später zur grossen Baulandreserve der Stadt, welche Grosssiedlungen ermöglichte. Im Stadtteil 6 stehen heute nicht weniger als acht Grosssiedlungen: Dazu gehören das Tscharnergut (1959), Gäbelbach (1968), Schwabgut (1969), Bethlehemacker (1972), Fellergut (1972), Kleefeld (1972), Murifeld (1979), Holenacker (1986) und mit deutlichem zeitlichen Abstand Brünnen (2010) mitsamt dem Einkaufszentrum Westside (Ryffel:1987:17; Stadt Bern 2016b). Die Ortschaften Niederbottigen, Oberbottigen und Riedbach blieben weitgehend Bauerndörfer. Rund die Hälfte der Bewohner\_innenschaft des Stadtteils 6 wohnt in Hochhaussiedlungen (Ryffel 1987:15).

Der ganze Stadtteil umfasst 34'000 Einwohner\_innen. Davon leben in Bümpliz 16'530 und in Bethlehem 14'300 Einwohner\_innen (Stand Ende 2014). Der Stadtteil 6 hat einen Ausländer\_innenanteil von 33,4 Prozent. In Bümpliz liegt er bei 31,7 Prozent, in Bethlehem bei

37,7 Prozent. Im Vergleich dazu liegt der Anteil in Bern bei 25 Prozent. Der Arbeitslosenanteil im Stadtteil 6 liegt bei 4 Prozent, in Bümpliz bei 4,2 Prozent und in Bethlehem bei 3,9 Prozent. Im Vergleich dazu liegt dieser im städtischen Durchschnitt bei 2,5 Prozent. Bethlehem hat einen sehr hohen Bevölkerungszuwachs verglichen mit den anderen Bezirken: Die Veränderung der Bevölkerung lag im Vorjahresvergleich bei 310, bei Bümpliz lediglich bei 10 (Statistik Stadt Bern 2015c: 306-309).

30,6 Prozent aller leerstehenden Wohnungen von Bern liegen im Stadtteil 6. Der Stadtteil zeichnet sich durch den grössten Zuwachs sowohl an bewohnten Wohnungen wie einer generellen Bestandszunahme aus. In den letzten 24 Jahren entstanden 1575 Wohnungen, womit der Stadtteil Spitzenreiter Berns ist (Statistik Stadt Bern 2015c: 151). Der Stadtteil besitzt eine Leerwohnungsziffer (Anteil der leerstehenden Wohnungen am Wohnungsbestand) von 0.59%

Abbildung 2: Durchschnittliche Mietpreise nach Zimmeranzahl und Stadtteil, November 2015

	Total	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer
Innere Stadt	1 342	842	1 138	1 629	1 981	2 637
Länggasse-Felsenau	1 215	668	1 024	1 254	1 645	1 985
Mattenhof-Weissenbühl	1 165	664	955	1 220	1 529	1 815
Kirchenfeld-Schosshalde	1 329	642	1 024	1 242	1 604	1 987
Breitenrain-Lorraine	1 180	663	969	1 237	1 609	1 939
Bümpliz-Oberbottigen	1 002	665	843	959	1 150	1 520
Stadt Bern	1 174	675	971	1 176	1 474	1 865

Quelle: Statistik Stadt Bern 2016

Mitte 2015, die zweithöchste der Stadt Bern<sup>2</sup>. Jedoch auch mit der zweithöchsten Leerwohnungsziffer ist laut Bundesamt für Wohnungswesen von einer Wohnungsnot (unter 1%<sup>3</sup>) im Stadtteil zu sprechen (Merk 2016). Der Stadtteil Bümpliz Oberbottigen zeichnet sich, wie in Abbildung 2 ersichtlich, durch die tiefsten Durchschnittsmieten der Stadt Bern aus.

### 4.3.1 Ein Quartier im Aufwertungsprozess

Der *WulcheChratzer*, das Quartierblatt von Bern-Bethlehem, schrieb Anfang des Jahres 2015 das eine **Aufwertung** in den Stadtteilen 2 bis 6 in Bern geschehe. Einen Schwerpunkt setze die Stadt dabei im Westen der Stadt. Dort gelten Verbindungswege, Aussenräume und Shoppingzentren als unattraktiv, weshalb die öffentlichen Räume neu strukturiert und aufgewertet werden sollen. Weitere grössere Projekte seien die Verbesserung der Nord-Süd Verbindung Bethlehem-Bümpliz und die Optimierung des Wohnumfelds im Gebiet Stöckacker (Der WulcheChratzer 2015:3-4). Riesige Projekte wurden realisiert und verändern somit die gesamte Struktur des Stadtteils. So zum Beispiel das Quartier Brünnen mit dem Shoppingcenter Westside. Mit der Fertigstellung des neuen Quartiers kam Wohnraum für 2500 neue Bewohner\_innen hinzu. Die Infrastruktur wurde

<sup>2</sup> An erster Stelle liegt die innere Stadt mit 0.83%, dabei ist jedoch anzumerken, dass die innere Stadt mit 2881 Wohnungen den geringsten Bestand aufweist und zugleich die höchsten Durchschnittsmieten der Stadt aufweist (vgl. Statistik Stadt Bern 2015b und 2016).

<sup>3</sup> Auch wenn es dazu keine offizielle Definition gibt, wird in der Praxis bei einer Leerwohnungsziffer kleiner als 1% von Wohnungsnot und unter 1,5% von Wohnungsmangel gesprochen (Merk 2016).



auch aufgrund des Westsides ausgebaut, so zum Beispiel die neue Tramlinie Bern West (Stadt Bern 2016b). Durch all diese Projekte erhoffte sich die Stadt eine Aufwertung und Image-Verbesserung dieser und der unmittelbar umliegenden Gebiete. Bereits Mullis hatte in seiner Arbeit zum Verhalten der Stadt Bern in Bezug auf Gentrification angemerkt, dass die Stadt sich zunehmend auf eine Aufwertung der Aussenquartiere konzentrierte, besonders auf den Westen Berns (2009: 79-70).

## 4.4 Gemeinnützige Wohnbauträger: Fambau Genossenschaft, NPG AG und Wok Burgunder AG

In diesem Abschnitt wollen wir nach einer generellen Übersicht detaillierter auf unsere drei Untersuchungsobjekte eingehen. Dabei handelt es sich um die NPG und Wok Burgunder AG, welche sich die Burgundersiedlung in Bümpliz Süd teilen, und das Tscharnergut im Bezirk Bethlehem, welches teilweise von der Fambau erstellt wurde und betrieben wird. Zuerst werden wir jeweils die Siedlungen vorstellen und danach auf die Wohnbauträger eingehen. Dabei soll der Kontext, in dem sich unsere Befragten bewegen, erläutert werden.

## 4.5 Tscharnergut

Abbildung 3: Das Tscharnergut



Quelle: Der Bund 2009

Das Tscharnergut liegt in Bern-Bethlehem, vier Kilometer westlich des Berner Stadtzentrums. Es liegt an der Tramlinie Richtung Brünnen-Westside und Bern Bahnhof. Südlich davon befindet sich der Bahnhof Bümpliz Nord. Die Grossüberbauung wurde von 1958 bis 1965 realisiert, nachdem das 143'000 Quadratmeter grosse Tscharnergut zum Preis von 2 575'722 Franken von der Stadt,

nach der Volksabstimmung (10'983 Ja gegen 1571 Nein) *Bereitstellung von Wohnungen in niedriger und mittlerer Preislage auf dem Tscharnergut*, erworben wurde. Die Baugesellschaften des Tscharnergutes mussten ein Vertragsverhältnis eingehen, das ihnen Bodenspekulation verbot und sie die volle Weitergabe aller Sparmöglichkeiten an die Mieter\_innen garantieren mussten. (Salzmann 1965: o. S.). Fünf zwanzigeschossige Hochhäuser (4 Wohnungen pro Etage), acht achtgeschossige Scheibenhäuser, drei viergeschossige Mehrfamilienhäuser und achtzehn

Einfamilienhäuser bilden die Siedlung Tscharnergut. Die Scheibenhäuser bestanden ausschliesslich aus 3-Zimmer-Wohnungen und hatten durchgehende Laubengänge. Rund 40 Prozent des Tscharnerguts gehört der Fambau. In den rund 1'200 Wohnungen lebten am Anfang in den 60er Jahren 5'000 Menschen. Eine hohe Ausnutzungsziffer war gefragt. Auflagen zu Beginn des Tscharnerguts war einerseits eine Mindestwohndauer von zwei Jahren und eine Belegung von mindestens einer Person pro Zimmer für mittlere und grössere Wohnungen (Arnold und Goetz o.J.:3). Das heisst, ursprünglich galt die Bestimmung, dass die Wohnungen im Tscharnergut nur für Personen mit Kindern reserviert sein sollen. Wenn also die Kinder auszogen, sollten sich die Eltern nach einer anderen Wohnung umsehen. Diese Bestimmung wurde aber fallengelassen, weil unter anderem die Bewohner\_innen sonst nicht Wurzeln fassen konnten (Bäschlin 2004:81). Heute wohnen im Tscharnergut noch 2'200 Menschen – weniger als halb so viele wie in den 1960er-Jahren, da die Wohnungen kaum mehr als Familien-Wohnungen genutzt werden und sich die Ansprüche an den Wohnraum pro Person verändert haben. Dafür nahm der Anteil älterer Menschen zu (Rutschi 2013a). Das Tscharnergut beinhaltet verschiedenste infrastrukturelle Angebote: Schule, Kindergarten, Krippen, Einkaufsmöglichkeiten, einen Dorfplatz, eine Bibliothek, ein Quartierzentrum (Gemeinschaftszentrum für Anlässe und mit angegliederten Sozialarbeiter\_innen), Jugendtreff, Spielplatz, Einstellhallen, eine grosse allgemein zugängliche Grünfläche (Allmende), ein Restaurant, ein Café, eine Turnhalle, eine Post, einen Coiffeursalon, eine Apotheke und einen Tierpark. (Arnold und Goetz o.J.:5).

#### **4.5.1 Fambau Genossenschaft**

Die Fambau ist eine der Pionier\_innen in Bern bezüglich des Grossüberbauungen (Der Bund 2009). Gegründet wurde die Fambau (Eintrag ins Handelsregister) am 13. August 1945 durch Produktivgenossenschaften (7 handwerkliche Genossenschaften, welche sich zusammenschlossen, darunter die Gipsergenossenschaft, Malergenossenschaft, Genossenschaft für Metallgewerbe, Genossenschaftszimmerei, Schreinerergenossenschaft, Konsumgenossenschaft, Hoch- und Tiefbaugenossenschaft). Damals hiess die Genossenschaft aber noch Familien-Baugenossenschaft Bern. Sie gründete sich im Kontext steigender Landflucht und gleichzeitiger Abnahme des Bauvolumens. Die zunehmende Wohnungsnot brachte die Stadt Bern dazu, im Wohnungsbau aktiv zu werden, unter anderem durch vergünstigte Abgabe von städtischem Boden. Durch den städtischen Kauf von grossen Landflächen im Westen Berns und deren Umzonung war dieser reichlich vorhanden (Bäschlin 2004:29-30). Dabei wird ersichtlich, dass der Einsatz von gemeinnützigen Wohnbauträgern gegen Wohnungsnot keine neue Idee ist.

Die Absicht der Fambau war, gegen die zu jener Zeit steigende Wohnungsnot und die ausbreitende Bodenspekulation anzukämpfen und möglichst vielen, auch kinderreichen Familien, angenehmen und gesunden Wohnraum mit modernem Komfort zu erschwinglichen Mietzinsen zu bieten und so ein menschenwürdiges Wohnen zu ermöglichen. Private Gewinne waren dabei ausgeschlossen (FAZYT 2015b:1). Die Baukosten wurden daher von den zukünftigen Mietzinsen

her ausgerechnet, normalerweise verläuft dies umgekehrt. Ein gewisser Betrag durfte daher beim Bau nicht überschritten werden, was durch Auswahl der Materialien und architektonischen Mitteln erreicht wurde. Die Stadt half, indem sie die Projekte durch die Abgabe des Baulandes zu einem günstigen Baurechtszins unterstützte und Hypotheken übernahm, als Gegenleistung erhielt die Stadt das Recht, Wohnungen als Sozialwohnungen zu nutzen (FAZYT 2015a: 1-2).

Die Genossenschaft ist ein gemeinnütziger Wohnbauträger. Gemeinnützigkeit bedeute im Sinne der Fambau, dass sie nicht gewinnorientiert ist. Konkret bedeutet dies, dass die erwirtschafteten Mittel in ihre Liegenschaften investiert werden. Zudem betreibt sie, wie bereits erwähnt, mit ihren Liegenschaften keine Spekulation. Einmal erworben, blieben die Liegenschaften dauernd in ihrem Besitz. Darüber hinaus seien sie eine faire Partnerin für die Mieter\_innen (BümplizWoche o.J.). Die Fambau vertritt die Position, dass dieses Ziel mit genossenschaftlichem Bauen besser als mit jeder anderen Form des Wohnungsbaus erreicht werden kann (Fambau 2016b).

### **Grosser Wohnungsbestand**

Heute besitzt die Fambau 2500 Wohnungen, 2000 davon auf Stadtberner Boden, 150 Zimmer im Studierendenlogierhaus Tscharnergut in Bethlehem, sowie 2000 Park- und Autoeinstellplätze. Sie ist somit die grösste Wohnbaugenossenschaft des Kantons Bern und die zweitgrösste der Schweiz. Der grösste Teil der Wohnungen befindet sich in Bern West (Bümpliz, Bethlehem) wie zum Beispiel im Meinegg, Bethlehemacker, Gäbelbach, Schwabgut und Tscharnergut.

Die Fambau zählt 78 Mitglieder, zu denen juristische Personen wie Banken, Versicherungen und die Gewerkschaft Unia sowie Privatpersonen gehören. Auch die Stadt Bern hält einen kleinen Anteil (Wohnen 2009:15).

### **Ziele**

Die Fambau will für die Bewohner\_innen eine hohe Wohn- und Lebensqualität erreichen. Darunter werden Möglichkeiten zur sinnvollen Freizeitgestaltung, Ruhe und Erholung und soziale Kontakte gezählt. So wird versucht, Grünzonen, Spiel- und Ruheplätze, Gemeinschaftsanlagen, Einkaufsläden und vieles mehr in die Siedlungen der Fambau zu integrieren (Fambau 2016a).

Die Fambau ist offen für neue Wohn- und Lebensformen (Fambau 2016a). Die Mietenden seien nach wie vor vorwiegend Familien – jedoch nach heutigem, gesellschaftlichem Verständnis. Sie haben Mieter\_innen mit unterschiedlichen Nationalitäten, versuchen aber, die Durchmischung gemäss dem städtischen Durchschnitt einzuhalten (BümplizWoche o.J.). Zudem strebt sie ein verantwortungsbewusstes, offenes und partnerschaftliches Verhältnis gegenüber ihren Mieter\_innen, Geschäftspartner\_innen, den Behörden und einer weiteren Öffentlichkeit an (Fambau 2016b). Ein für die Mieter\_innen zuständiges Büro soll den Austausch fördern (FAZYT 2013:2). Die Mieter\_innen haben kein direktes Mitspracherecht, da die Fambau keine Mieter\_innengenossenschaft ist. Dadurch entstehe mehr Flexibilität und Handlungsfähigkeit, was für die Ziele, die Fambau-Bestände auszubauen und eine moderne, ökologische und attraktive Vermieterin zu sein, nötig sei (Christl 2015). Die Fambau werde so bei ihren Liegenschaften nicht

durch Partikularinteressen von Mieter\_innengenossenschaftern eingeschränkt. Es erlaube ihnen, die Fortschritte der Umwelttechnologien zeitgerecht anzuwenden und einzusetzen.

Die gewählte Genossenschaftsform stelle aber auch sicher, dass die Mieter\_innen bei der Fambau im Zentrum stehen. Sie ermögliche, dass die Fambau sich intensiver und individueller um ihre Mietendenschaft kümmern könne (FAZYT 2015a:3). Die Fambau verfügt über einen neutralen Vermittlungsausschuss, der aus sieben Mieter\_innen besteht. Ihn schalten sie ein, wenn die Verwaltung ein Problem nicht lösen kann. Sie schickt dann in der Regel zwei Mitglieder, die nicht im betreffenden Quartier leben. Diese versuchen im Gespräch zwischen den Streitparteien zu vermitteln (Wohnen 2009:17).

Die Liegenschaften der Fambau sollen werterhaltend bewirtschaftet werden, sowie die notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsinvestitionen regelmässig zur Erhaltung der Bausubstanz vorgenommen werden und aus den laufenden Mietzinserträgen finanziert werden. Dies könne nur mit regelmässigen Wohnungskontrollen geschehen, bei denen der Zustand der von ihnen bewirtschafteten Wohnungen erfasst wird und so Schäden oder grössere wie kleinere Mängel bemerkt werden können. Dabei sollen auch die neuen ökologischen und energetischen Erkenntnisse ständig berücksichtigt werden (Fambau 2016a). Die Fambau habe in den letzten zehn Jahren etwa 300 Millionen Franken in den Unterhalt und die Erneuerung ihrer Liegenschaften investiert (FAZYT 2015a:1). Die Fambau schafft günstiges Wohneigentum „Im Rahmen ihrer Möglichkeiten“ (Fambau 2016a).

### **Sanierungen: Umgang mit Mieter\_innen und steigende Mietpreise**

Bei den älteren Liegenschaften der Fambau Genossenschaft besteht dringender Sanierungsbedarf. Dies aufgrund des Zahnes der Zeit, wie die Fambau sagt. Eine umfassende Sanierung ist nun nötig, so die Fambau, um den Wert ihres Liegenschaftsbestandes für kommende Generationen nachhaltig zu sichern (Fambau 2014). 270 Millionen Franken werden in die Erneuerung investiert. Dabei werden jeweils nicht nur Leitungen erneuert und Gebäudehüllen isoliert, sondern auch Massnahmen zur Nutzung alternativer Energien geprüft und umgesetzt. Die Bewohner\_innen würden laufend über das Vorhaben informiert, im Tscharnergut zum Beispiel durch Tage der offenen Tür, die Zeitung FAZYT (Informationsblatt der Fambau) sowie die Zeitung Wolchechratzer (Quartierzeitung des Tscharnerguts) (FAZYT 2013:1). Es werden auch extra Bürocontainer aufgestellt und so eine Anlaufstelle für die Sorgen und Nöte der Mietenden geschaffen (Wohnen 2009:17). Es gibt auch einen Mieter- und Quartiersverein Tscharnergut.

Ein Beispiel für eine laufende Sanierung ist die Waldmannstrasse 25 (achtgeschossiges Scheibenhaus mit Laubengängen) im Tscharnergut. Das Gebäude wurde um drei Meter auf der Westseite erweitert und eine neue Wohnungsaufteilung vorgenommen: Es entstanden neu 48 3,5-Zimmer-Wohnungen, und 24 4,5-Zimmer-Wohnungen. Diese veränderte Wohnstruktur soll eine Mischung aus Familien und älteren Personen anziehen. Dabei muss aber immer der Denkmalschutz beachtet werden, denn die Denkmalpflege hat im Tscharnergut jedes Gebäude

und das gesamte Quartier als schützenswert eingestuft. Wohnungserweiterungen oder eine neue Lösung für die Erschliessung würden das Erscheinungsbild zu stark verändern. Anpassungen an die neue Energiegesetzgebung und die Vorschriften der Gebäudeversicherung sind jedoch notwendig (Wohnen 2009:16).

Die Sanierung wird in bewohntem Zustand vollzogen. Sie wird daher in mehreren Etappen durchgeführt. Ein Eingriff in eine Wohnung dauert etwa einen Monat. Diese Vorgehensweise wird durch den sonst beträchtlichen Mietzinsausfall begründet (Wohnen 2009:16-17). Die Bewohner\_innen bekommen während der Sanierung von der Fambau-Verwaltung Hilfe bei der Wohnungssuche zugesprochen, wenn sie wegziehen. Wenn nicht bekommen sie eine bereits sanierte Wohnung, wenn sie nicht warten können (Fambau 2014). Die Bewohner\_Innen haben jeweils das Vorrecht auf die leerstehenden Wohnungen nach der Sanierung (Rutschi 2013b).

Auch bei unserem Untersuchungsobjekt – ein achtgeschossiges Scheibenhaus mit Laubengängen und 64 3,5-Zimmer-Wohnungen – steht seit längerem die Planung einer Sanierung im Raum und wurde den Bewohner\_innen bereits angekündigt. Der Termin ist jedoch noch nicht klar, auch nicht, ob die Sanierung gleich wie in der Waldmannstrasse 25 oder anderen Projekten ablaufen wird.

Es ist aber von Anfang an klar, dass die Mietpreise für die zukünftigen Wohnungen nach den Eingriffen höher ausfallen werden als bisher. Dies wird begründet durch den Raumgewinn und neue Balkone, neue bessere Lifte, eine weniger schadensanfällige Radiatorenheizung und eine verbesserte Gebäudeisolation (FAZYT 2013:1).

Auf die Frage, ob sich dies die bisherige Mieter\_innen noch leisten können, antwortete Walter Straub, Verwaltungsratspräsident der Fambau, dass dies unterschiedlich sei. In der Regel schon. Sonst biete man ihnen eine andere günstigere Wohnung aus dem Bestand der Fambau an. Die Preis-Leistung stimme, aber günstig sei, eben nicht billig (BümplizWoche o.J.). Bei den bisherigen Projekten gab es eine durchschnittliche Erhöhung der Mietzinsen um sechzig Prozent und mehr. Der Nettomietzins einer Dreieinhalbzimmerwohnung zum Beispiel im Gäbelbach betrug vor der Sanierung knapp 700 Franken. Neu kostet eine Wohnung 1'100 Franken (Digitalisierte Zeitschrift Wohnen 2009:17). Die Sanierung sowie dem Preisaufschlag bewog 43 Prozent der Mieter\_innen zum Auszug (Der Bund 2010). Dies obwohl sehr viele Menschen an ihrem Zuhause hängen. Viele Bewohner\_innen der Fambau-Liegenschaften sind schon 30 bis 50 Jahre in der selben Wohnung (FAZYT 2015a:4).

Teilweise mussten Mieter\_innen, die nach der Sanierung geblieben sind, wegen der höheren Miete Sozialhilfe beantragen (Der Bund 2010). Bei der Waldmannstrasse 25 kostete eine 3-Zimmer-Wohnung durchschnittlich 575 Franken netto. Künftig werden es 1'250 bis 1'370 Franken sein, was einen Anstieg von 120-140 Prozent der absoluten Mieten bedeutet (Rutschi 2013b).

Umgerechnet auf den Quadratmeterpreis ist dies 165 CHF/m<sup>2</sup> (Jahresnettomiete) nach dem Umbau und 105 CHF/m<sup>2</sup> vorher. Das bedeutet einen Anstieg von 57 Prozent (Rutschi 2013a). Obwohl die Fambau immer wieder betont, wie einfach es sei, neue Mieter\_innen zu finden, stehen

mehrere der Wohnungen der Waldmannstrasse 25 leer<sup>4</sup>.

## 4.6 Burgundersiedlung

Die Wohnsiedlung Burgunder schliesst im Norden und Westen an ein traditionelles Wohnquartier an, wird südöstlich von der Bahnlinie Bern-Freiburg und nordöstlich von einem alten Fabrikareal begrenzt. Die Siedlung ist in der Nähe der Tramlinie Bern West und in Gehdistanz zu Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schulen. Zusammen mit einem dritten Gebäude der Wok (Wohnen und Kultur) Burgunder AG umgeben die beiden von der NPG (Nachhaltig, Partizipativ, Gemeinnützig) AG erstellten Stadthäuserzeilen einen gemeinsamen Zugangs- und Aufenthaltshof. Zudem befindet sich im Zentrum der Siedlung das Rieghaus, ein bestehender Altbau. Darin befinden sich zwei Wohnungen, eine Kindertagesstätte und die zentralen Gemeinschaftsräume der Siedlung. Dabei arbeiten die beiden Aktiengesellschaften eng zusammen: so ist zum Beispiel Martin Zulauf, Verwaltungsratsmitglied der NPG AG, zugleich Verwaltungsratspräsident der Wok AG. Sowohl die Wok Burgunder AG wie auch die NPG AG stellen jeweils 40 Wohneinheiten zur Verfügung, die Wok in einem, die NPG in zwei Gebäuden (NPG AG 2012b:4).

Das Gelände wurde vormals von einer Steinhauer\_innenfirma genutzt (siehe Abbildung 5). Die ersten Wohnungen der NPG waren im Winter 2010 bezugsbereit. Ungefähr ein Jahr später waren alle Wohnungen der Siedlung bezugsbereit. (NPG AG 2012c:8). Die Burgundersiedlung ist die erste autofreie Siedlung der Schweiz, was durch den guten Anschluss an den öffentlichen Verkehr sowohl an Tram, Bus und Zug begünstigt wird (NPG AG 2012c: 2). So verkehren im Halbstundentakt Züge sowohl in Richtung Fribourg, wie auch in Richtung des Hauptbahnhofs Bern. Dieser ist dadurch in 8 Minuten erreichbar (Schweizerische Bundesbahnen SBB 2016). Nachfolgend gehen wir auf die beiden Wohnbauträger genauer ein, um zu erläutern, in welchem Kontext sich die Bewohner\_innen der Burgundersiedlung bewegen, bzw. welche Strukturen mitunter ihren Alltag prägen.

### 4.6.1 NPG AG

Die NPG AG erstellte zwei der drei Wohngebäude der Burgundersiedlung. Dies war zugleich das erste Projekt der NPG AG überhaupt. Die NPG AG wurde 2004 mit Sitz in Bern mit einem Aktienkapital von 200'000 Franken gegründet (heute beträgt es über 3 Millionen) (Verwaltungsrat der NPG AG o.J.). Es ist eine Publikumsaktiengesellschaft und Immobiliengesellschaft. Stimmrechtsaktionär\_innen sind unter anderem WWF Sektion Bern, der Schweizerische Verband für Wohnungswesen Sektion Bern, Stiftung Wohnqualität, Verein Innovationsfonds der Alternativen Bank Schweiz (ABS), CoOpera Sammelstiftung PUK und VCS Schweiz. Die NPG AG ist Mitglied der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (NPG AG 2012c: 21). Der Verwaltungsratspräsident der NPG AG ist Günther Ketterer, Hauptinitiant des Projekts. Zudem besitzt er das Treuhandbüro TIS

<sup>4</sup> Dies wurde uns gleich von zwei unserer Befragten bestätigt.



GmbH, welches auch die Burgundersiedlung verwaltet (Wohnen 2010: 14; Ketterer 2015: 4).

*Abbildung 5 Das Gelände der Burgundersiedlung vor dem Baubeginn*



*Quelle: Sterchi (2015)*

*Abbildung 4: Die Burgundersiedlung: rechts das Laubenhaus der Wok Burgunder AG, in der Mitte das Riegenhaus, links und hinten die Gebäude der NPG AG.*



*Quelle: Bauwelt (2014)*

## **Ziele**

Oberstes Ziel der NPG ist es Wohnraum zu schaffen für Mieter\_innen, „deren Lebensstil und Bedürfnisse mit den Zielen der Nachhaltigkeit, Partizipation und Gemeinnützigkeit im Einklang stehen“ (NPG AG 2012b:2). Als nachhaltig bezeichnet die NPG eine Entwicklung, welche die heutigen Bedürfnisse zu decken vermag, ohne für künftige Generationen die Möglichkeit zu schmälern, ihre eigenen Bedürfnisse zu decken. Die erstellten Wohnungen seien in sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Hinsicht nachhaltig (NPG AG 2012b:2).

Die soziale Dimension meint dabei Wohlbefinden und Ästhetik von Bauten und Umgebung. Die ökologische Dimension beinhaltet einen geringen Ressourcen- und Landverbrauch sowie optimale Flächenausnutzung und eine rezyklierbare Infrastruktur, sowie umweltverträgliche Energie- und Baustoffe. Die wirtschaftliche Dimension verweist auf preiswerte Gestehungskosten, erschwingliche Betriebs- und Unterhaltskosten und solide Gebäudesubstanz, sowie flexible Baustrukturen. Die Gebäude der Burgundersiedlung wurden mit ökologischen Baumaterialien und Minergie-P-Eco-Standard erstellt. Ein optimaler Anschluss an den öffentlichen Verkehr und eine ausreichende Bebauungsdichte sind Voraussetzungen für die Projekte (NPG AG 2012c:4).

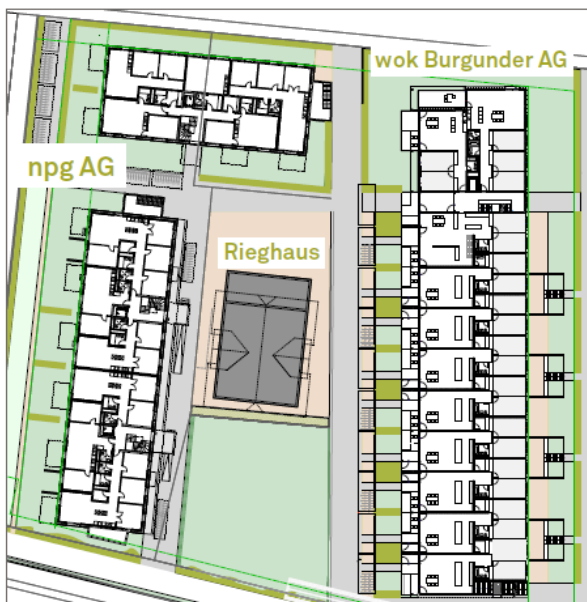
Zudem wollte die NPG AG mit der Burgundersiedlung eine kinderfreundliche Wohnsiedlung erschaffen, was durch die Autofreiheit des Projekts unterstützt werden sollte. Autofrei bedeutet, dass die Bewohner\_innen der NPG-Häuser innerhalb eines Perimeters von 300m keinen Parkplatzbedarf äussern dürfen und in diesem Perimeter auch nicht auf allfällige blaue Zonen ausweichen dürfen. Autofrei bedeutet auch, dass es Besucher\_innenparkplätze innerhalb der Siedlung gibt, sowie auch Mobility-Stellplätze, also Car-sharing. Weiter musste die NPG einen Platz für eine allfällige Einstellhalle reservieren. Dies geht auf eine Vereinbarung mit der Stadt zurück, wodurch Die Burgundersiedlung bis auf die Mobility- und Besucher\_innenparkplätze keine weiteren Parkplätze erstellen musste. Falls sich die Bewohner\_innen jedoch nicht an diese

Abmachung halten würden, müssten diese nachträglich noch erstellt werden (NPG AG 2012c: 14-15). Auf Verstösse gegen den Mietvertrag wie diese kann mit einer Kündigung auf drei Monate reagiert werden (NPG AG 2012c:15, 39).

Die NPG AG plädiert für ein genossenschaftliches Wohnen und wendet für die Siedlung Burgunder die partizipativen Mietmodelle der Stiftung Wohnqualität an. Diese basieren auf einer partiellen Selbstverwaltung der Mieter\_innen und einer nachhaltigen Nutzung der Liegenschaften. Die NPG AG bot am Anfang den Erstbezügler\_innen mit Modellen die Möglichkeit von Ausbauten auf Mieter\_innenwunsch bis hin zur Rohbaumiete mit langfristigen Verträgen für die Erstmieter\_innen. Damit werden Elemente des Stockwerkeigentums ins Mietverhältnis übernommen. Allfällige Zusatzinvestitionen inklusive Planungsaufwand werden auf die Mieten übertragen, durch

Standardverzicht können die Mieten auch reduziert werden (NPG AG 2012c:18).

Abbildung 6 Grundriss der Burgundersiedlung



Quelle: NPG AG (2012a): 3

Ein Hausverein wurde gebildet, mit regelmässigen Mitgliederversammlungen, welcher die Bewohner\_innenschaft der NPG repräsentiert. Jeder der Bewohner\_innen wird automatisch ein Mitglied. Der Hausverein besteht aus einem gewählten Vorstand und weiteren Aktionsgruppen, welche kleinere Unterhaltsarbeiten in der Siedlung selbst verrichten (NPG AG 2012c:40). Die Mitbestimmung bei der Mieter\_innenauswahl wird durch ein Vorschlagsrecht gewährleistet: Die Bewohner\_innen haben die Möglichkeit, Bekannte und Freund\_innen vorzuschlagen. Erst wenn dieser Schritt ergebnislos bleibt, kommt es zu einer öffentlichen Ausschreibung (NPG AG 2012c:38).

Die NPG AG strebt eine soziale Durchmischung an. Für die NPG AG bedeutet Durchmischung einen Mietermix aus Familien, Wohngemeinschaften, Paaren, alleinstehenden Personen, Student\_innen, Menschen mit Behinderungen sowie Rentner\_innen (NPG AG 2012c:19). Die NPG AG möchte eine Nutzungsdurchmischung erreichen mit gemeinschaftlichen, selbstverwalteten Elementen. Die AG will die bestehende oder künftige Bewohner\_innenschaft in die Planung und Realisierung ihrer Vorhaben mit einbeziehen (NPG AG 2012c:7).

### Mietpreis und Wohnungsgrösse

40 Wohnungen unterschiedlicher Grösse (2 bis 5 Zimmer) und einige Ateliers mit Kosten von 12 Millionen Franken entstanden durch die NPG AG. Die Gebäude der NPG befinden sich auf Abbildung 6 links und oben. Vorher waren weniger Wohnungen mit mehr Raum geplant. Die durchschnittliche Jahres-Nettomiete ist 235 CHF/m<sup>2</sup> (NPG AG 2012c: 37). Das bedeutet



umgerechnet z.B. eine durchschnittliche Monatsmiete von 1950.- ohne Nebenkosten für eine 4,5-Zimmer-Wohnung. Die Wohnungsgrößen variieren von 60-70 m<sup>2</sup> für zwei Zimmer bis zu 105-115 m<sup>2</sup> für fünf Zimmer (NPG AG 2012c: 17).

### **Aktiengesellschaft statt Genossenschaft**

Die Initiant\_innen des Projektes kommen vor allem aus gemeinnützigen Projekten wie der WOGENO. Nach ihren Wünschen sollte das Projekt selbständig formulierte Ziele verfolgen und über möglichst einfache Strukturen hinsichtlich Mittelbeschaffung und allgemeiner Aktivität verfügen. Aus ihrer bisher gemeinnützig motivierten Tätigkeit standen die Initiant\_innen dem Genossenschaftswesen nahe. Nach längeren Diskussionen waren sie sich jedoch einig, dass eine Aktiengesellschaft für die Umsetzung ihres Vorhabens die geeignete Gesellschaftsform ist, obwohl Genossenschaften seit Jahrzehnten die konventionellen Träger des nichtspekulativen Wohnungsbaus sind. Die Gründer\_innen der NPG AG behaupten aber, dass durchschnittliche Mitglieder einer Genossenschaft häufig nur daran interessiert sind, eigene Wohninteressen zu erfüllen. Die Genossenschaft werde träge und das erworbene Wissen ginge verloren (NPG AG 2012c:5).

Falls die Mieter\_innen Anteile an einer Genossenschaft (Wohnbaugenossenschaft) haben, ergibt sich zudem das Problem, dass bei deren Auszug durch Kündigung der Anteilsscheine auch Eigenkapital verschwindet. Dies ist bei Aktien nicht der Fall: Diese müssen zwingend weiterverkauft werden (Wohnen 2010:12). Weitere Vorteile einer AG seien ein grösserer Handlungsspielraum für das Verfolgen von übergeordneten Zielen, mehr Flexibilität im Entscheidungsprozess bei einzelnen Projekten sowie einfachere Finanzierungsvoraussetzungen im Vergleich zur Genossenschaft, zum Beispiel erleichterte Beschaffung von Eigenkapital. Die Initiant\_innen wollten eine längerfristig aktiv bleibende Gesellschaft errichten, die ihre Ziele in immer neuen Projekten umsetzt (NPG AG 2012c:5). Die Rechtsform sei nicht alles, meinte etwa Günther Ketterer, Verwaltungsratspräsident der NPG AG. Die Menschen, die dahinterstecken, würden entscheiden, ob sie funktioniert (Wohnen 2010:14).

Im Unterschied zur Gesellschaftsform einer Wohnbaugenossenschaft, welche die Mieter\_innen ihrer Wohnungen verpflichtet, sich am Genossenschaftskapital zu beteiligen, gibt die NPG AG den Bewohner\_innen die Möglichkeit, durch den Kauf von Aktien Stimmrechte an der Generalversammlung zu erwerben und dadurch Entscheide der Gesellschaft mitzutragen. Eine solche Investition steht aber in keinem Zusammenhang mit dem Anrecht auf eine Wohnung (NPG AG 2012c:22).

### **4.6.2 Wok Burgunder AG**

Die Wok (Wohnen und Kultur) Burgunder AG (gegründet 2008) ist eine Schwestergesellschaft der Wok Lorraine (1998 gegründet und hat von 2000-2005 in der Vorderen Lorraine mit einer Überbauung ein ähnliches Projekt wie die Siedlung Burgunder realisiert) und der Wok Hofguet AG

(2013 gegründet, wird diese von 2016-2017 in Burgdorf neben dem Bahnhof Steinhof ein altes Lagerhaus und die Gebäude eines ehemaligen Werkhofes abbrechen und 54 Mietwohnungen in zwei Neubautengebäuden bereitstellen mit dem gleichen Konzept, wie bei den anderen Wok AGs) (Grüner Wohnen 2008). Der Begriff **Wohnen und Kultur** entstand im Zusammenhang mit dem ersten Projekt in der Lorraine, welches eine Ateliergemeinschaft von Künstler\_innen beinhaltete. Man wollte dabei Wohnung und Atelier verbinden, was besonders für Künstler\_innen attraktiv sein sollte (Zulauf 2016:1).

## Ziele

Das Ziel der Wok Burgunder AG ist ihren Bewohner\_innen nachhaltiges Wohnen zu ermöglichen. Ökologische Bauweise, besondere Wohnformen und tragbare Mieten bilden für die Wok AG die drei Eckpfeiler der Nachhaltigkeit. Ein Zukunftsblick sei immer wichtig, damit die nächste Generation auch etwas davon habe (Zulauf 2015: 1-2).

*Abbildung 7 Blick auf das Laubenhaus (rechts)*



*Quelle: AGW (2016b)*

Wie der Name Wok sagt, versucht man in jedem Projekt Künstler\_innenateliers zu integrieren und andere Wohnformen anzubieten (Zulauf 2016:1). Wohngemeinschaften sollen angezogen werden, wie beim Projekt in der Lorraine. Das Wohnangebot soll danach ausgerichtet werden, statt auf traditionelle Familienwohnungen und Paarwohnungen (Zulauf 2016:4).

Das höchste Ziel der Wok Burgunder AG ist, noch vor dem Umweltschutz und autofreien, eine weitgehende Mieterpartizipation und ein

Mitspracherecht der Bewohner\_innen, sowie ein gemeinschaftliches Wohnen (Zulauf 2016: 1-2).

Die Wohnungen werden nach dem Mietmodell der Stiftung Wohnqualität vermietet. Die Erstmieter\_innen konnten dabei den Innenausbau ihrer künftigen Wohnung mitbestimmen (Zulauf 2016:1). Mieter\_innen sind zugleich automatisch und zwingend Mitglieder des Hausvereins. (Zulauf 2016:2). Langfristig sollen Wohnprojekte dem Wohnungsmarkt entzogen und langfristig günstiger angeboten werden. Dabei müsse die Langfristigkeit betont werden, da die Mietpreise bei der Erstellung durch die hohen Baukosten nur geringe Unterschiede zu Marktmieten aufweisen (Zulauf 2016:6).

Gemeinnütziger Wohnungsbau und subventionierter Wohnungsbau ist nicht das Selbe (Zulauf 2016:6). In diesem Bereich gibt es noch viel mehr Vorschriften. So gibt es eine Belegungsvorschrift (welche Menschen dürfen einziehen bezüglich Einkommenslimite etc.). Diese hat die Wok Burgunder zwar auch, aber nur bei der Erstvermietung. So sollte es mindestens so viele Personen wie Räume haben (hohe Belegungsziffer). Wenn sich aber dann die Situation ändert (z. B. Auszug

eines Kindes), wird man nicht zum Auszug gezwungen – so wie dies bei der Fambau der Fall ist –, damit Ruhe in die Siedlung kommen kann (Zulauf 2016:7).

Eine soziale Durchmischung sowie eine Durchmischung der Nationalitäten ist und wird – im Gegensatz zur NPG AG – nie das Ziel sein, da dessen Umsetzung unmöglich sei. Das gehe nur mit detaillierten Belegungsvorschriften. Sonst würden immer gleichartige Menschen angezogen (Zulauf 2016:11).

Schlechter situierte Familien unterzubringen gehöre auch nicht unbedingt zur Gemeinnützigkeit. Das sei im Zusammenhang mit Neubauten nur schwer möglich, ausser es wird subventioniert. Dies sei in Altbauten realistischer, da deren Preise meist 40% tiefer sind als bei Neubauten (Zulauf 2016:12-13).

### **Warum AG und nicht Genossenschaft**

Obwohl diese Art von Bauen eher von Genossenschaften bekannt ist, hat sich die Wok gleich wie die NPG für die Rechtsform Aktiengesellschaft entschieden. Laut dem Verwaltungsratspräsidenten der Wok Zulauf hat das folgende Gründe: Die AG sei flexibler als die Genossenschaft. Die Struktur sei viel schlanker und einfacher. Der Verwaltungsrat sei auch ein sehr schlankes Organ, der das ganze führt und Entscheidungen direkt umsetzen kann (Zulauf 2016: 6).

### **Das Laubenhaus**

Fertiggestellt wurde das Laubenhaus im Jahre 2011, ein Jahr nach den beiden NPG-Häusern (Ateliergemeinschaft Werkgruppe AGW 2016a).

Das Gebäude wird, aufgrund der speziellen Gebäudestruktur, Laubenhaus genannt. Das Laubenhaus ist 80 Meter lang und bildet gegen Nordosten das Rückgrat der Siedlung Burgunder. Das Gebäude hat eine Tiefe von 17 Metern und ist somit fast so gross, wie die Bümplizer Hochhäuser aus den 70er Jahren. Gleich wie bei den Scheibenhäusern im Tscharnergut erschliesst auch beim Laubenhaus eine *Rue Interieure* die Obergeschosse. Dadurch konnte eine möglichst grosszügige räumliche Auslegung des einzigen Treppenhauses im Gebäudekopf erzielt werden. Die Wohnungen sind zugänglich vom inneren Korridor und die EG-Wohnungen sind zum Teil wie bei einem Reihnhaus via Vorgarten direkt von aussen zugänglich (AGW 2016a). Man kann das Laubenhaus als eine Art Reiheneinfamilienhaus mit darauf aufgestockten Duplexwohnungen sehen.

Die Wohnungsausstattung des Laubenhauses ist wie folgt:

- 8 2-Zimmer-Wohnungen à 65 m<sup>2</sup>
- 16 3-Zimmer-Wohnungen à 95 m<sup>2</sup>
- 10 4-Zimmer-Wohnungen à 114 bis 121 m<sup>2</sup> (Attikawohnungen)
- 5 5-Zimmer-Wohnungen à 144 m<sup>2</sup>
- 8 Ateliers à 55 m<sup>2</sup>, davon 6 kombinierbar mit EG-Wohnungen (AGW 2016a).

Der Aussenbereich der Erdgeschosse wurden privat gestaltet. Das ist laut Zulauf auf grosses

Interesse gestossen und sei eine effiziente Lösung um das Problem des Bodens zu lösen (2016:4).

Das Laubenhaus hat wie die Gebäude der NPG AG in der Burgundersiedlung auch den Energiestandard **Minergie-P**<sup>5</sup>. Mit der Gebäudeform und -ausrichtung wird der Minergie-P Standard ohne grossen Zusatzaufwand erreicht (AGW 2016a).

Die Gebäudestruktur ist flexibel. Das bedeutet, die Zimmeraufteilung der Wohnungen ist ohne grösseren Aufwand veränderbar. Das Gebäude ist durch Schotten unterteilt. In der Mitte jedes Segments liegt eine Treppe oder nachträglich ausbaubare Treppenöffnung, mit der die Wohnungen vertikal zusammengeschlossen werden können. So konnten 6 UG-Ateliers, wie bereits erwähnt, intern mit den Erdgeschosswohnungen verbunden werden (AGW 2016a).

### Mietzins

Die kompakte Bauform und weitgehend repetitive Struktur ermöglichten eine wirtschaftliche Bauweise. Dank tiefen Anlagekosten und Baurechtszinsen, Engagement des Hausvereins, tiefen Energiekosten (14 Franken/m<sup>2</sup>) sowie grossen Wohnflächen (z. B. 96 m<sup>2</sup> eine 3,5-Zimmer-Wohnung) liegt die Durchschnitts-Nettomiete pro Jahr bei 207 CHF/m<sup>2</sup> beziehungsweise bei 196 CHF/m<sup>2</sup>, wenn die UG-Ateliers mit eingerechnet werden (AGW 2016a). Damit sind die Mietzinsen auch tiefer als jene der NPG (235 CHF/m<sup>2</sup>). Der Median in dieser Gegend liegt etwa bei 230 Franken pro Quadratmeter Netto pro Jahr. Für eine 3,5-Zimmer-Wohnung mit 96 m<sup>2</sup> zahlt man also laut dieser Rechnung 1660 Franken Monatsmiete (Zulauf 2016:10-11).

## 5 Forschungsstand

In diesem Kapitel wird ein Überblick über die aktuelle Forschung zu den Themen Gentrification und gemeinnütziger Wohnungsbau ausgeführt. Exemplarisch für die vielfältige internationale Gentrificationforschung werden Arbeiten von Neil Smith (1996) präsentiert. Es folgt ein Überblick über Studien zur Stadtentwicklung und Gentrification Berns. Im nächsten Abschnitt wird auf die Rolle der offiziellen städtischen Institutionen in diesen Prozessen näher eingegangen (Mullis

---

<sup>5</sup> **Minergie-P** ist eine auf einen niedrigen Energieverbrauch ausgerichteter Gebäudeenergiestandard (einer der höchsten in der Schweiz). Dieser wurde 2003 eingeführt. Abgeleitet wird er aus der Verfolgung des Weges der 2000-Watt-Gesellschaft für das Bauwesen. Das Gebäude sollte integral beurteilt werden. Minergie-P bedingt ein am niedrigen Energieverbrauch orientiertes Gebäudekonzept, dass passive Wärmequellen wie die Sonneneinstrahlung zur Deckung des Wärmebedarfs bezieht. Eine sehr gute gedämmte und luftdichte Gebäudehülle ist ein muss, da dadurch die Wärme in den Wintermonaten länger im Gebäude bleiben kann. Die Anforderung an die Gebäudehülle soll die gesetzlichen Anforderungen um mindestens 40% unterschreiten. Auch der sommerliche Wärmeschutz ist wichtig. Der Einsatz von erneuerbaren Energien ist zwingend gefordert und Haushaltsgeräte und Kühlgeräte der Kategorie A+ sind ein muss. Die Minergie-Kennzahl Wärme für Heizung, Kühlung, Lüftung und Warmwasser ist 30 kWh/ m<sup>2</sup>, was einem Verbrauch von 3 Liter Heizöl pro Quadratmeter beheizte Wohnfläche und Jahr entspricht (Minergie 2016).

2009). Das Kapitel schliesst mit aktuellen Studien über Schweizerische Genossenschaften, welche der Gemeinnützigkeit verpflichtet sind und deren ambivalente Umsetzung im Kontext der Gentrification (Laesslé 2012, Arnold 2012, Mullis 2009).

## 5.1 Gentrification

### 5.1.1 Gentrification ein internationales Phänomen

In seinem Buch *The New Urban Frontier – Gentrification And The Revanchist City* (1996) trägt Neil Smith empirische Studien über die Gentrification nordamerikanischer, australischer und europäischer Städte zusammen und legt sie ausführlich dar, um seine theoretischen Überlegungen darauf zu begründen. Indessen wird deutlich, dass Gentrification aus Sicht Smiths in seiner konkreten Erscheinung von Ort zu Ort variiert. Drei Faktoren des Gentrificationprozesses tauchen aber laut Smith immer wieder auf: 1.) Im Sinne des Rent-Gap Modells<sup>6</sup>, die Aussicht auf hohe ökonomische Profite im Immobiliensektor für Eigentümer\_innen und Investor\_innen. 2.) Die Wohnungsbau- und Stadtpolitik; sie kann Gentrification unterstützen, initiieren, moderieren oder sich gar um deren Verhinderung bemühen. Und 3.) ist eine Rent-Gap, allein noch nicht ausreichend; die Gentrification geschieht erst, wenn tatsächlich Kapitalinvestitionen getätigt werden (vgl. Smith 1996:110).

Das Zusammenwirken dieser drei Faktoren lässt sich exemplarisch am Gentrificationprozess von Society Hill in Philadelphia (USA) aufzeigen: Auf Grundlage zahlreicher Quellen (Anderson 1964; Beauregard 1990; Brown 1973; Burt 1963; Greenfield 1964; Morris 1975; Roberts 1979; Stecklow 1978 und Sternlieb und Hughes 1983) analysiert Smith die Restauration und Aufwertung des historischen Stadtteils Society Hill im Zentrum von Philadelphia, einer der ältesten Innenstädte der USA (1996:116-135).

Im Zuge der Industrialisierung zogen die lokalen Eliten und Wohlhabenden in andere Quartiere (Smith 1996:120). Gentrification heisst nach Smith wie bereits oben erwähnt, eine Aufwertung durch Kapitalinvestitionen bei gleichzeitiger Verdrängung der vormals ansässigen Bevölkerung. Verdrängung heisst in diesem Falle, dass die alteingesessenen Bewohner\_innen unfreiwillig ihren angestammten Wohnort aufgeben müssen. Darüber hinaus war die Gentrification von Beginn an eng geknüpft an mächtige Investor\_innen (Industriekonzerne, Versicherungen) von ausserhalb der Stadt, deren Kerngeschäft weder die Bau- noch die Immobilienbranche waren, sondern deren Motivation darin lag, durch die Investitionen, Steuern einzusparen (Smith 1996:127-128). Dies zeigt, dass die Auslöser eines Gentrificationprozesses nicht nur in einem Quartier selbst liegen, sondern auch durch äussere Umstände wie die lokal-staatliche Politik und externe Kapitalinvestor\_innen massgeblich verursacht wird. In den 1950er Jahren war Society Hill ein armes, von verfallenen Gebäuden geprägtes Quartier (Smith 1996:120). Aufgrund der tiefen Mieten wohnten dort vorwiegend Afroamerikaner\_innen und Latin People, Angehörige der

<sup>6</sup> Das Rent-Gap Modell wird im Theoriekapitel auf Seite 62 ausführlich dargelegt.

Arbeiter\_innenklasse und arme Weisse (Smith 1996:120, 138). Im Zuge der einsetzenden Gentrification wurden sie trotz Widerstand aus Society Hill verdrängt und wichen in die Vororte aus (Smith 1996:137-138). Bevölkerungsgruppen die durch einen tiefen Sozialstatus bereits gesellschaftlich benachteiligt waren, wurden durch die Gentrification von Neuem marginalisiert. Für sie bedeutete die Gentrification von Society Hill eine Verdrängung. Da sie sich die gestiegenen Wohnungspreise nicht leisten konnten, mussten sie unfreiwillig in andere Quartiere umziehen. Zugleich zogen in Folge der kapitalinduzierten Aufwertung, Weisse aus der oberen Mittelschicht und Oberschicht in Society Hill ein<sup>7</sup>. Das zeigt, dass Gentrification von den Betroffenen sehr ungleich erlebt wird: (Alteingesessene) Haushalte mit tiefen Einkommen werden zu Verdrängten; während neuzugezogene Angehörige der Mittel- und Oberschichten von der Aufwertung des Quartiers profitieren (vgl. Smith 1996:137-138) und so zu Verdränger\_innen, respektive zu Gentrifier, werden.

Die Einwohnerzahl des Quartiers sank in den 1950er Jahren um die Hälfte, 18 % der Gebäude wurden abgerissen und weitere 13,2 % standen leer (Smith 1996:120). Diesen Verfall des Quartiers sieht Smith als deutlichen Indikator der Rent-Gap an: Die Wohnungspreise sind so tief, dass die ökonomischen Profite durch erneute Investitionen um ein Vielfaches gesteigert werden können (Smith 1996:65).

Ab 1959 begann der Aufwertungsprozess: Lokalregierung, Private Investor\_innen und mehrere Public-Private-Organisationen initiierten einen „Urban Renewal Plan“ mit dem erklärten Ziel, Society Hill wieder für Haushalte der oberen Mittel- und Oberschicht attraktiv zu machen (Smith 1996:120-122). Smith merkt an, dass verschiedene staatliche und kommunale Behörden, Finanzinstitutionen und eigens hierfür gegründete Public-Private-Organisationen die Aufwertung gemeinsam durchführten. Rechtlich gesehen waren dies *unterschiedliche* Institutionen, doch viele Führungspersonen waren in mehr als einer dieser Institutionen aktiv. Diese Männer aus der städtischen Oberschicht profitierten durch ihre Geldanlagen meist auch privat von der Aufwertung (Smith 1996:123-125). So wird deutlich, dass die Interventionen kommunaler und staatlicher Akteur\_innen, wie z.B. der Stadtverwaltung ein wesentlicher Faktor in der Stadtentwicklung und somit auch in Gentrificationprozessen sind (vgl. Smith 1996:125-126). Jahrzehnte bevor David Harvey (1989) diese Art der Kommunalpolitik als *Unternehmerische Stadt* bezeichnete, findet sich hier bereits ein Beispiel der Selbigen<sup>8</sup>: Die Institution Stadt ist nicht mehr eine lokal-staatliche Verwaltungseinrichtung, sondern ein eigenständiger Akteur, der unternehmerisch und profitorientiert agiert. Das heisst aktiv Kapitalakkumulation initiiert (vgl. Harvey 1989).

Einmal durchgeführt hielt die Gentrification von Society Hill lange an, sodass das Quartier noch 20

---

<sup>7</sup> Der massive strukturelle Rassismus dieser Entwicklung ist ein wichtiges Thema, doch für unsere eigene Forschung in der Form nicht relevant, weshalb wir nicht weiter darauf eingehen werden. Umgangssprachlich wurde die Aufwertung in Philadelphia auch „negro removal plan“ (sic!) genannt (Smith 1996:138).

<sup>8</sup> Das Konzept der *Unternehmerischen Stadt* wird im Theoriekapitel ausführlich erklärt

Jahre später die höchsten Mieten und Grundstückspreise der Stadt aufwies (Smith 1996:127). So wird klar, dass Gentrificationprozesse eine Langzeitwirkung haben und ein Quartier über Jahrzehnte hinweg prägen können.

Die Gentrificationtheorie, welche in der Vergangenheit oft aus empirischen Untersuchungen in Nordamerika abgeleitet wurde, ist nicht Eins zu Eins auf europäische Städte übertragbar. Smiths Analyse der Gentrificationforschung über die europäischen Metropolen Amsterdam, Budapest und Paris, endet mit dem Fazit, dass Gentrification in Europa von einem anderen historisch-politischen Kontext geprägt ist als in Nordamerika: Die europäischen Städte sind älter als die Amerikanischen. US-Städte und ihre Geographie sind noch immer von Rassentrennung beeinflusst, in Europa ist ethnische Segregation keine derartig starke gesellschaftliche Trennlinie (Smith 1996:185-186).

Paris zum Beispiel ist eine Stadt, die schon seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts durchgehend von der Oberschicht dominiert wird (Smith 1996:183). Nur vereinzelt gab es preisgünstigere Bezirke in Zentrumsnähe (Smith 1996:183-184). Da die meisten Zentrumsbezirke bereits hochpreisig waren, trat Gentrification nur sehr lückenhaft und dezentral auf, statt sich flächendeckend in der Kernstadt zu bündeln (Smith 1996:183-184). Dies zeigt, dass eine Gentrification nur kleinräumig geschah, da die vorherigen Rent-Gaps ebenso kleinräumig waren. Dennoch wurden die vereinzelt Rent-Gaps zwischen den hochpreisigen Quartieren durch Kapitalinvestitionen ausgefüllt bzw. aufgewertet, was als *lückenhafte* bzw. *kleinräumige* Gentrification sichtbar wurde (Smith 1996:183).

In Kontrast hierzu steht die Entwicklung grosser Rent-Gaps in Budapest: Dort setzte die Gentrification mit dem Ende des Staatssozialismus abrupt ein, als in Westeuropa oder den USA (Smith 1996:173-180). Zu Beginn der 1990er Jahre wurde der Wohnungsmarkt unvermittelt kapitalisiert, das heisst mit dem Ziel einer möglichst hohen Kapitalakkumulation als freier Markt organisiert (Smith 1996:173-175). Die Folge war eine Zunahme der sozialen Polarisierung, während die Stadt sich in den globalen Kapitalismus integrierte (Smith 1996:174). Zuvor wurde über mehrere Jahrzehnte kaum in den Wohnungsbestand investiert, weshalb viele Liegenschaften in einem sanierungsbedürftigen Zustand waren (Smith 1996:175). Mit der Gentrification setzte eine massive Verdrängung sozial Schwacher ein und die Obdachlosigkeit nahm stark zu (Smith 1996:179-180). Parallel zu Society Hill waren auch in Budapest bereits zuvor marginalisierte Personen von Verdrängung betroffen. Durch die lange Zeit der Nicht-Investition war die Rent-Gap zu Anfang der 1990er Jahre sehr gross, das heisst die potentiellen Profitmöglichkeiten waren weitaus grösser, als die tatsächlich erwirtschafteten Profite. Die darauffolgenden Kapitalinvestitionen, welche zu einer Aufwertung und sozialer Verdrängung führten, bezeichnet Smith als Gentrification (vgl. Kovács 1994:1096 zit. nach Smith 1996:179-180).

Die Situation in Amsterdam kommt dagegen dem Gentrificationprozess in Bern am Nächsten: Ab den 1970er Jahren setzte in Amsterdam ein schrittweiser Wechsel in der staatlichen

Sozialwohnungsbaupolitik ein (Smith 1996:168). In den Niederlanden ist der Wohnungsmarkt viel stärker staatlich reguliert als in den USA, was bedeutet, dass Liegenschaften kaum so stark verfallen gelassen werden, wodurch die Rent-Gaps kleiner ausfallen (Smith 1996:168-169). Ausserdem sind der Kündigungsschutz und die Mieter\_innenrechte umfassender (Smith 1996:172-173). Dementsprechend ist die Gentrification moderater, das heisst lückenhafter und kleinräumiger, wobei der Prozess in Amsterdam über zirka 20 Jahre andauerte (Smith 1996:172-173). Dennoch war auch das Amsterdamer Joordanviertel ab den 1980er Jahren Gentrification ausgesetzt, womit Smith meint, dass ein traditionelles Arbeiter\_innenquartier durch Kapitalinvestitionen in ein Oberschichtenquartier transformiert wurde (1996:171). Das Besondere an der Gentrification in Amsterdam ist, dass sie aus der Eigendynamik des privaten Wohnungsmarktes ab den 1970ern in Gang gesetzt wurde (Smith 1996:172). Die Stadt begann erst über 10 Jahre später den Prozess aktiv zu unterstützen, in dem sie ihr Engagement im Sozialen Wohnungsbau nahezu einstellte, was den Gentrificationprozess im Vergleich zu den zuvor präsentierten Studien lange Zeit verlangsamte und eine Zunahme privater Investitionen im Immobiliensektor ermöglichte (Smith 1996:171-180).

Alles in allem zeigen die oben angeführten Beispiele von Smith vier wichtige Punkte. Die Gentrification von Philadelphia verdeutlicht das Zusammenwirken von Kommunalpolitik und Investor\_innen. Budapest dagegen zeigte auf, was geschieht, wenn der Wohn- und Immobilienmarkt abrupt dereguliert wird. Paris gibt den Hinweis, dass Gentrification in europäischen Städten häufig nicht flächendeckend ist, sondern kleinräumig auftreten kann. Dagegen kommt Amsterdam insgesamt von diesen vier Beispielen der Situation in Bern noch am Nächsten. Gentrification geschieht, doch ist es im Vergleich zu den US-Städten ein sehr langsamer und lückenhafter Vorgang. Das Wichtige an der Studie ist, dass politische Entscheide (bezüglich des sozialen Wohnungsbaus) Gentrification indirekt begünstigen können; zugleich gelten Gesetze, welche die Gentrification zumindest abschwächen (Mieter\_innenschutz). Das Rent-Gap Modell und der anschliessende Gentrificationprozess werden wir im Theoriekapitel weiter als Strukturprinzipien ausarbeiten.

### **5.1.2 Gentrification oder doch nur Entbürgerlichung in der Schweiz und Bern?**

Michael Hermann, Corinna Heye und Heiri Leuthold (2005) führten unter der Leitung des Bundesamtes für Statistik eine quantitative Untersuchung sozial-räumlicher Disparitäten der Schweizer Bevölkerung durch.

Von Gentrifizierung<sup>9</sup> sprechen die Autor\_innen, wenn folgende Punkte gleichzeitig zutreffen:

Erstens eine Kombination aus *Entbürgerlichung*, *Reurbanisierung* und *Aufwertung*. Zweitens ein Anstieg des Sozialstatus der ortsansässigen Bevölkerung und drittens werden Menschen mit tieferem Sozialstatus von Menschen mit höherem Status aus einem Quartier verdrängt (Hermann

<sup>9</sup> Gentrifizierung oder Gentrification werden im Deutschen synonym verwendet.



et al. 2005).

Die Autor\_innen konstatieren eine *Reurbanisierung* und *Aufwertung* der schweizerischen Kernstädte: Reurbanisierung bedeutet in diesem Falle eine Rückkehr der Mittelschichten aus ländlichen Regionen in die Städte. Das bürgerliche Lebensmodell vom Haus im Grünen verlor an Popularität, stattdessen liege innenstadtnahes Wohnen im Trend. Des weiteren sprechen sie von einer „neuen urbanen Mittelschicht“ welche über hohe Bildung und statushohe Berufe in den Dienstleistungs-Branchen verfüge und vorzugsweise in den Städten wohne (Hermann et al. 2005). Das Ergebnis ist, dass diese neue urbane Mittelschicht die Kernstädte für sich beansprucht. Aus dieser Nachfrage resultiert eine Aufwertung und gestiegene Preise. Statustiefere Bevölkerungsgruppen werden so an die Stadtränder verdrängt. (Hermann et al. 2005:61).

Ziel der Arbeit war es Indizes zu erstellen, die eine integrale Analyse der räumlichen und zeitlichen Veränderungen der Bevölkerungsstruktur von 1990 bis 2000 ermöglichen (Hermann et al. 2005:15). Sämtliche Ergebnisse wurden so aufbereitet, dass sie auf Quartiersebene vergleichbar sind. Die Analyse soll veranschaulichen inwiefern Bevölkerungsgruppen in der Schweiz an konkreten Orten entlang verschiedener sozialer Merkmale tendenziell segregiert oder durchmischt wohnen (Hermann et al. 2005:7, 15). Das heisst, die Gentrification eines Quartiers erhöht gesamtstädtisch die soziale Segregation: Gentrifizierte (aufgewertete) Quartiere sind Mittel- und Oberschichten vorbehalten. Haushalte mit geringen Einkommen werden in die verbliebenen preisgünstigeren Quartiere abgedrängt. Je mehr Quartiere von Gentrification betroffen sind, desto grösser ist der Effekt der Verdrängung von Haushalten mit tiefen Einkommen; und daher der Separation von Wohlhabenderen und ärmeren Schichten in verschiedenen Quartieren.

Als Datengrundlage dienten die Eidgenössischen Volkszählungsdaten (1990 und 2000) in Verbindung mit der offiziellen Bundessteuerstatistik der Jahre 1989/91 und 1999/2000 (ESTV) (Hermann et al. 2005:7). Methodisch orientierten sich die Autoren an der quantitativen Sozialraumanalyse von Eshref Shefky und Wendell Bell (1961), welche die Autoren an die Schweizerische Siedlungsstruktur aus Kernstädten, Vororten und ländlichen Regionen anpassten und um eine Adaption der Bourdieu'schen Gesellschaftstheorie des Sozialen Raumes nach Vester, von Oertzen, Geiling, Hermann und Müller (1999) ergänzten (Hermann et al. 2005:15).

Schliesslich wurde eine *Adaptierte Sozialraumanalyse* durchgeführt (Hermann et al. 2005:18).

Aus den Daten wurden unabhängige Indizes gebildet. Die Indizes fassen jeweils mehrere Faktoren zusammen. Die Ergebnisse der Indizes *Sozialstatus* und *Individualisierung der Lebensformen* sind für diese Arbeit wichtig und werden nun ausführlich vorgestellt:

1. *Sozialstatus*: Dieser Index wurde gebildet aus den Indikatoren *Reineinkommen*, *Bildungsabschluss* und *beruflicher Stellung* einer Person (Hermann et al. 2005:7).

In der Schweiz ist dieser Sozialstatusindex insgesamt angestiegen. Das heisst Einkommen, berufliche Stellung und Bildungsstand sind bundesweit im Jahr 2000 im Mittel höher als zehn Jahre zuvor. Als Ursache nennen die Autor\_innen die Bildungsexpansion und die Zunahme statushoher Berufe im Dienstleistungssektor. Vor allem die Kernstädte der Schweiz hätten einen

starken Statusanstieg erfahren. Einzig der Kanton Bern sei zwischen den Agglomerationen Genf-Lausanne und Zürich leicht zurückgefallen, das heisst es gab einen Sozialstatusanstieg, doch er war nicht so hoch wie in den benachbarten Agglomerationen (Hermann et al. 2005:7). Aus diesem Grund kommen die Autor\_innen zu dem Schluss, dass in Bern *keine* Gentrifizierung stattgefunden habe (Hermann et al. 2005:61).

2. *Individualisierung der Lebensformen* – damit meinen die Autor\_innen den Grad der Abweichung vom bürgerlich-traditionellen Lebensmodell (Kernfamilie bestehend aus Eltern und Kindern in einem Haushalt zusammenlebend). Der Index enthält unter anderem die Indikatoren, *Anzahl der Single-Haushalte* und *berufstätige Mütter*, sowie *Anzahl nicht-traditioneller Haushalte und Familienmodelle* (Wohngemeinschaft, Alleinerziehende, Patchworkfamilien, Alleinstehende, kinderlose Paare, mehr berufstätige Frauen, mehr Familien mit zwei Einkommen, mehr Männer in Teilzeitarbeit, etc.).

In den Städten fällt der Individualisierungsindex höher aus, als auf dem Land, aber tendenziell hat er in der gesamten Schweiz zugenommen (Hermann et al. 2005:7). Das ist für uns wichtig, weil sich mit Lebensweise und Haushaltszusammensetzung, mit grosser Wahrscheinlichkeit auch die Ansprüche der Bewohner\_innen an Wohnraum und Quartier verändern. Eine Vereinbarkeit von Familie und Beruf ist beispielsweise für Alleinerziehende besonders schwierig, dies legt nahe, dass sie deshalb auf gute öffentliche Verkehrsnetze und Kitas angewiesen sind, um Beruf und Kinderbetreuung alltäglich zu bewältigen.

So kommen die Autor\_innen schliesslich zu dem Ergebnis, dass die Schweiz in den 1990er Jahren von einem Trend der Urbanisierung erfasst ist, womit gemeint ist, dass die Bevölkerung wieder vermehrt in die Städte zieht. Auch wenn die Stadt-Land-Disparität weiterbesteht, haben im gesamten Land „Grossstadtprobleme“ zugenommen (Hermann et al. 2005:55). Das bedeutet, dass die Integration fremdsprachiger Bevölkerung, soziale Sicherung bedürftiger Personen und die Betreuung der älteren Bevölkerung zunehmend bewältigt werden müssten, was an der zuvor Städten vorbehaltenen von Familien losgelösten individualisierteren Siedlungsstruktur liege (Hermann et al. 2005:55). Die Kernstädte der Schweiz seien zwar keineswegs Regionen mit tiefem Sozialstatus, dennoch konzentrieren sich hier die oben genannten sozialen Problemlagen und der Individualisierungsindex falle deutlich höher aus, was die Autor\_innen auf eine Pluralität der Lebensführung schliessen lässt (Hermann et al. 2005:52).

Bern stelle im Vergleich mit den Metropolregionen Zürich, Genf, Basel und Lausanne einen Sonderfall dar: Die soziale Polarisierung sei in der Region Bern weniger ausgeprägt, was auf die vergleichsweise schwache Wirtschaftsdynamik und den grossen in Bern ansässigen staatlichen Dienstleistungssektor zurückgeführt wird, welcher vor allem im Lohnbereich eine unterdurchschnittliche Polarisierung zur Folge habe (Hermann et al. 2005:60).

Im Gegensatz zu den übrigen schweizerischen Grossstädten habe in Bern keine Gentrification, sondern lediglich eine „Entbürgerlichung“ stattgefunden (Hermann et al. 2005:61). Zusammengefasst bedeute dies, dass der Statusanstieg, gemessen am Sozialstatusindex tiefer

ausfiel als im schweizerischen Durchschnitt, aber die Individualisierung stärker angestiegen sei. Damit ist die Zunahme von Lebensweisen gemeint, welche vom traditionell-bürgerlichen Modell abweichen, welche die Berner Bevölkerungsstruktur charakteristisch von anderen schweizerischen Grossstädten unterscheidet (Hermann et al. 2005:61).

So ist für Hermann et al. (2005) der Begriff *Gentrifizierung* ein deskriptiver Ausdruck, welcher beschreibt, dass die Kernstädte zunehmend von einer *neuen urbanen Mittelschicht* bewohnt werden (2005:61). Konträr zu Smith (1996) sehen sie die Ursachen nicht in veränderten Kapitalbewegungen im Immobilienmarkt sondern darin, dass die Bildungsexpansion und die Ausweitung des Dienstleistungssektors zur Folge hatten, dass die Bevölkerung insgesamt höhere Bildung und Berufsstände innehatte, welche mit einem höheren Einkommen und so einem gesamthaft angestiegenen Sozialstatus einhergehen würden.

Da in Bern dieser Statusanstieg geringer ausfiel als in den übrigen Metropolregionen kommen Hermann et al. (2005) zu dem Ergebnis, dass es in Bern keine Gentrification gegeben habe, sondern lediglich eine *Entbürgerlichung*. Daher eine Individualisierung ohne nennenswerten Statusanstieg (Hermann et al. 2005:61).

Gentrifizierung ist in ihrem Verständnis keine Folgeerscheinung makroökonomischer Ursachen, wie bei Smith (1996), sondern ein Ergebnis der neuen Vorliebe für das städtische Wohnen, welche letztlich auf die *entbürgerlichten* Lebensweisen der Mittelschichten zurückzuführen sei.

Die Studie von Hermann et al. (2005) ist so die einzige Studie die in Bern keinen Gentrificationprozess sieht.

Ernst Gächter (2006) und Angela Stienen (2007) werteten dieselben Daten aus, wie zuvor Hermann et al. (2005), kamen aber zu dem Ergebnis, dass in Bern eindeutig Gentrification geschehe. Diese Arbeiten unterscheiden sich von Hermann et al. (2005) im methodischen Vorgehen und der Definition des Begriffes „Gentrification“.

Gächter (2006) verwendete erneut die offiziellen Eidgenössischen Volkszählungsdaten von 1990 und 2000. Diese wurden für die Stadt Bern in über 200 Quartierseinheiten aufgeteilt und mittels dreier statistischer Analysen die sozial-räumlichen Entwicklungen erfasst und kleinräumig dargestellt (Gächter 2006:8).

Mittels einer Segregationsanalyse wurde die räumlich disproportionale Verteilung bestimmter Bevölkerungsgruppen erfasst. Bspw. der Anteil von Alten, Kindern oder Ausländer\_innen in einem Quartier (Gächter 2006:11). Anschliessend wurden in einer Clusteranalyse merkmalsähnliche Quartiere zusammengefasst, um sie mit differenten Clustern zu vergleichen (Gächter 2006:13). So kommt Gächter zu dem Befund, dass von 1990 bis 2000 die sozial-räumliche Segregation entlang statushoher – bzw. -tiefer Berufe und Bildungsabschlüsse zugenommen hat (Gächter 2006:21, 29). Des weiteren hat die Segregation der Gruppe der Über-30-Jährigen mit Hochschulabschluss zugenommen. Personen aus dem ehemaligen Jugoslawien und aus Sri Lanka weisen ebenfalls überdurchschnittliche Segregationwerte auf (Gächter 2006:31). Ausserdem hat die Segregation

von Menschen aus nicht-christlichen Glaubensgemeinschaften zugenommen (Gächter 2006:31). Entlang der Altersstruktur ist die Segregation der Berner Bevölkerung relativ gering. Lediglich die Anzahl der Über-80-Jährigen welche vermehrt in Alterseinrichtungen wohnen ist statistisch bemerkenswert (Gächter 2006:31). Bei den Personen zwischen 30 und 49 Jahren, fällt auf dass die Segregation der kinderlosen Paarhaushalte gering ist, während die Segregation der Familien mit Kindern in dieser Altersgruppe am Grössten ausfällt (Gächter 2006:31). Das heisst, dass Familien mit Kindern gehäuft in Quartieren mit vielen anderen Familien mit Kindern wohnen.

Bestimmte soziale Merkmale treten folglich gehäuft in spezifischen Quartieren in Erscheinung und die einzelnen Quartiere sind in sich homogener geworden.

Parallel zur Segregation, nahm auch die Pendler\_innenmobilität zu. Damit ist die Entkopplung von Arbeitsplatz und Wohnort gemeint (Gächter 2006:21). In der Folge sind Bevölkerungsstruktur und Arbeitsplatzstruktur einer Gemeinde immer weniger deckungsgleich. Die Wahl des Wohnortes werde unabhängig vom Arbeitsplatz immer stärker von Wohnidealen bestimmt. Diese Wohnideale sind den verschiedenen Lebensstilen entsprechend ausdifferenziert (Gächter 2006:21). Das ist besonders wichtig, weil so deutlich wird, dass Mobilität, das heisst eine gute Anbindung des Wohnortes an öffentliche Transportmittel, ein wichtiges Kriterium für die Wohnortwahl ist. Die Vermutung liegt nahe, dass dies auch für die gemeinnützigen Wohnbauträger wichtig ist. Deshalb werden wir den Mobilitätsaspekt in dieser Arbeit weiterhin berücksichtigen.

Hinzu kommt folgender Befund: Bevölkerungsgruppen mit tiefem sozialem Status bei zugleich traditionellem Lebensstil würden sich in peripher gelegenen Quartieren, vorzugsweise im Berner Westen, konzentrieren (Gächter 2006:38).

Die Grossüberbauungen seien alle von einem zunehmenden Alter der Bewohner\_innenschaft, der Abwanderung der oberen Einkommensschichten und dem Zuzug sozial schwacher Mieter\_innen geprägt. Der Ausländer\_innenanteil liegt über dem städtischen Durchschnitt<sup>10</sup> (Gächter 2006:43). Dennoch sei auch in den Grossüberbauungen ein leichter Statusanstieg zu verzeichnen, dieser falle jedoch deutlich tiefer aus, als im bernischen Mittel. Lediglich die Quartiere Kleefeld West und Schwabgut seien nicht vom allgemeinen Aufwertungstrend erfasst (Gächter 2006:34-35).

Gächter schliesst mit dem Fazit, dass von 1990 bis 2000 in Bern eine räumliche Segregation stattgefunden habe. Die Segregation zeichnet sich entlang vertikaler (Einkommen, Vermögen, Bildung) und horizontaler (Nationalität, Lebensstil, biografische Situation) Ungleichheiten ab (Gächter 2006:21). Dies drücke sich aus in einer Gentrification der innerstädtischen Gebiete bei gleichzeitigen Marginalisierungstendenzen in den äusseren Quartieren (Gächter 2006:21).

Gentrification bedeutet nach Gächter eine Aufwertung innenstadtnaher ehemaliger Arbeiter\_innenquartiere durch Sanierungen, welche die Quartiere zu Wohngebieten einer *neuen urbanen Mittelschicht* transformieren (2006:21, 43). Durch den Gentrificationprozess werden so

---

<sup>10</sup> Ausführlicher dazu das Kapitel 4 Forschungsgegenstand

Bevölkerungsschichten, welche sich die sanierten Liegenschaften nicht leisten können, in periphere Bezirke verdrängt. Gentrification der Kernstadt und Marginalisierung der Stadtränder (Berner Westen) sind somit die zwei Seiten der Segregationsmedaille (vgl. Gächter 2006:21,43, 47-48).

Die Unterschiede zu Hermann et al. (2005) kommen zustande, da Gächter (2006) Gentrification als Aufwertung von Quartieren ansieht, welche in den 1990er Jahren in den innerstädtischen Bezirken stattgefunden hat. Hermann et al. (2005) dagegen kamen zu dem Schluss dass diese Aufwertung in Relation zu den übrigen schweizerischen Kernstädten tiefer sei. Gächter schätzt sie als hoch ein, denn sie setze eine soziale Segregation innerhalb Berns in Gang (2006:21, 43), auf welche Hermann et al. (2005) nicht eingehen.

Gächters Studie (2006) ist für diese Arbeit wichtig, da wir so eine Vermutung haben, auf welche sozialen Schichten wir bei den Forschungsinterviews in Bern West treffen werden. Im Tscharnergut eine überwiegend statustiefe, ältere Bevölkerung mit traditionellem Lebensstil. Des weiteren ist so die Annahme begründet, dass die 2010 neu gebaute Burgundersiedlung im Westen eine Aufwertung darstellt. Dementsprechend wird die Siedlung wahrscheinlich vorwiegend von jungen Familien, mit mittlerem bis höherem sozioprofessionellen Status bewohnt.

Gächter (2006) begreift Gentrification als Aufwertung, in Folge der Sanierung ehemaliger Arbeiter\_innenquartiere. In diesem Sinne bestätigt seine Arbeit Smiths (2010; 1996) Annahme, dass Gentrification ökonomische Ursachen hat.

Die Sozialanthropologin Angela Stienen veröffentlichte eine weitere Interpretation der Volkszählungsdaten von 1990 und 2000 und den darauf aufbauenden Sozialraumanalysen (Hermann et al. 2005; Gächter 2006).

Selbst erhob sie keine neuen Daten, sondern interpretierte die vorhandenen Daten in Bezug auf einige Berner Quartiere (Stienen 2007:14-24). Demnach gelte Bern-West, im Jahr 2000, als ehemaliges Arbeiter\_innenviertel. Nach wie vor sei der Westen traditionell, kleinbürgerlich und konservativ geprägt. Dennoch hätte auch dort der Trend zur Individualisierung, also die Abweichung vom traditionellen Familien- und Lebensentwurf zugenommen (Stienen 2007:15).

Die Anzahl an Einpersonenhaushalten und das Angebot an Kleinwohnungen sind gestiegen. In Bern gebe es mehr Wohngemeinschaften und mehr berufstätige, kinderlose Frauen (Stienen 2007:14). Der Wohnraumverbrauch pro Person wurde grösser (Stienen 2007:10).

In der Innenstadt und innenstadtnahen Gebieten sei Gentrification eindeutig feststellbar. Das bedeutet, in diesen Bezirken ist der Anteil der statushohen Bevölkerung angestiegen (Stienen 2007:19). Gentrification bedeutet nach Stienen, dass innenstadtnahe Wohngebiete durch Renovierung und Sanierung aufgewertet werden. In der Folge verändert sich die Bevölkerungsstruktur (Statusanstieg) des Quartiers. Die erhöhten Mietpreise führen dazu, dass alteingesessene Bewohner\_innen wegziehen müssen (Stienen 2007:4, 19). Sie werden verdrängt.

In Bern seien die Verdrängten aus den innenstadtnahen Quartieren in den 1990er Jahren vor allem an die Stadtränder (im Westen) gezogen. Zugleich haben die Stadtränder eine Abwertung erfahren. Die Verdrängung der statustiefen Bevölkerungsgruppen an den Stadtrand bei gleichzeitiger Abwertung benennt Stienen als Marginalisierung (Stienen 2007:4, 19, 47).

Beispielhaft für diese Entwicklung sind das Tscharnergut und die übrigen Grossüberbauungen aus den 1960er und 1970er Jahren am (westlichen) Stadtrand (Stienen 2007:17-19).

Die Bevölkerung im statustiefen Westen teile sich im Wesentlichen in zwei Gruppen auf: Eine Gruppe mit einem traditionell-bürgerlichen Lebensstil und die andere Gruppe mit individualisierten Lebensformen (Stienen 2007:19).

Stienen fasst die Entwicklung, als Gentrification der innerstädtischen Quartiere und gleichzeitiger Marginalisierung des Westens, als grossräumige *Entmischung* der Berner Bevölkerung entlang des Sozialstatus zusammen (2007:19). Dieses Ergebnis stimmt mit Gächters (2006) Befund überein, weicht jedoch von Hermann et al. (2005) ab. Ebenso wie Gächter untersuchte Stienen die Stadt Bern und deren Quartiere, während Hermann et al. (2005) gesamtschweizerische Entwicklungen im Fokus hatten.

Anders als Hermann et al. (2005) spricht sie nicht bloss von *Entbürgerlichung* und *Individualisierung* sondern von *Verdrängung* der statustiefen Bevölkerung in Richtung Westen, im Zuge der Aufwertung innerstädtischer Quartiere (Stienen 2007:21). Sie fügt noch hinzu, dass dem Wohnungsmarkt ökonomische und symbolische Zwänge (Mietpreise, Image der Quartiere) innewohnen, welche die langfristige Verschiebung bestimmter Bevölkerungsgruppen in der Stadt erklären (Stienen 2007:21). Statustiefe Gruppen haben sich in den 1990er Jahren aus dem Norden der Stadt in den Westen verschoben und konzentrieren sich nun vorwiegend in Bethlehem (Stienen 2007:24). So liegt der Schluss nahe, dass die Stadtentwicklung die Bevölkerung sehr ungleich betrifft: Während statustiefe Bewohner\_innen mit tiefen Einkommen (unfreiwillig) in den Westen verdrängt wurden, weil sie sich die Wohnungspreise in Zentrumsnähe nicht mehr leisten konnten, wurde das Zentrum zunehmend von einer statushöheren Mittelschicht bewohnt, welche die gestiegenen Mieten im Zentrum zahlen kann (Stienen 2007:12, 42).

Soweit ist Stienens Arbeit mit Smith (1996; 2010) vereinbar: Sie benennt es zwar nicht explizit so wie Smiths Untersuchung von Society Hill. Doch auch in Bern geben die Baumassnahmen den Anstoss zur Aufwertung, die gestiegenen Preise haben schliesslich die Verdrängung zur Folge.

Unbeantwortet bleiben laut Stienen die weitergehenden Fragen, ob und wie Aufwertungsprozesse gesteuert werden können; welche Möglichkeiten bestehen, um Verdrängung und Abwertung einzuschränken und schliesslich die Frage, wie das Zusammenleben in den abgewerteten Quartieren vonstatten geht (Stienen 2007:43).

### 5.1.3 Neoliberales Bern

Daniel Mullis (2009) befasste sich primär mit der Rolle der offiziellen bernischen Stadtplanung. Er führte eine Analyse der Stadtplanungsdokumente der Stadt Bern durch. Im Fokus standen die offiziellen städtischen Planungsdokumente und das innenstadtnahe Lorrainequartier (Mullis 2009). Seine Fragestellung lautete, wie sich die offiziellen stadtplanerischen Entwicklungsziele für Stadt und Quartier auf den Gentrificationprozess auswirken und inwiefern sich darin der Prozess der Neoliberalisierung manifestiere (Mullis 2009:12).

Methodischer Kern der Arbeit ist eine Inhaltsanalyse nach Mayring (2008), welche auch eine Critical Discourse Analysis nach Keller (2007) mit einschloss, mit welcher die Planungsdokumente der Stadt Bern untersucht wurden: Dazu gehörten das STEK (Stadtentwicklungskonzept) 1995, das Gesamt-, Siedlungs- und Wohnkonzept, Planungsstrategie, Wohnungsbau 2007. Des weiteren wurden statistische Daten und sekundäre Infoquellen (Zeitungen, Quartiersvereine) ausgewertet (Mullis 2009:37-38).

Gentrification wurde im Wesentlichen im Sinne von Davidson und Lees (2005:1170) verstanden. Das heisst vier Punkte sind essentiell: Die Reinvestition von Kapital und die soziale Aufwertung durch den Zuzug einkommenshöherer Schichten; sowie die Umwandlung der Landschaft und direkte oder indirekte Verdrängung von weniger verdienenden Schichten (Mullis 2009:23).

Mullis kommt zu dem Schluss, dass in den Stadtplanungsdokumenten und Richtlinien kaum soziale Aspekte erwähnt werden, aber wirtschaftliche und ökologische Aspekte viel Raum einnehmen (Mullis 2009:53-55, 66-70). So sei vorgesehen mehr Wohnraum für wohlhabendere Bevölkerungsschichten zu schaffen und durch Aufwertung Investor\_innen und potente Steuerzahlende als neue Bewohner\_innen anzuziehen; zukünftig soll der Anteil an Eigenheimen erhöht werden, Neubauten sollen zahlungskräftige Steuerzahler\_innen anlocken (Mullis 2009:44). Obwohl es vorgesehen ist, hat die Stadt Bern bis heute kein soziales Entwicklungskonzept (Mullis 2009:54).

So wird deutlich, dass die Handlungsmöglichkeiten der gemeinnützigen Wohnbauträger zur praktischen Umsetzung ihrer Bestrebungen im Kontext der unternehmerisch-neoliberalen Stadtpolitik Berns geschehen und teils gegenteilige Bestrebungen verfolgt werden. Dies müssen wir für unsere eigene Forschungsarbeit beachten, da sich unser Forschungsgegenstand in diesem gesellschaftlichen Kontext bewegt. Das heisst die Stadt ist durch politische Interventionen in der Lage, die Bedingungen für gemeinnützige Wohnbauträger zu erleichtern oder zu erschweren. Da die Gemeinnützigkeit dem Prinzip der Profitorientierung entgegensteht, zeichnen sich hier Reibungspunkte ab.

In Bezug auf das Lorrainequartier hält Mullis fest, dass der Gentrificationprozess, durch die Präsenz von Genossenschaften, einen ungewöhnlichen Verlauf habe: Die Gentrification werde durch die Genossenschaften abgeschwächt, da sie im Quartier durch ihre Präsenz Einfluss auf die

Mietpreisentwicklung haben, und zugleich selbst nicht profitorientiert agieren, sondern ihre Liegenschaften langfristig als Wohnraum bereitstellen (Mullis 2009:66). Dennoch können die Genossenschaften auf das gesamte Quartier bezogen, weder die Aufwertung der Lorraine, noch die durch gestiegene Preise einsetzende Verdrängung verhindern. Teilweise seien die Genossenschaften selbst Trägerinnen der Aufwertungs- und Verdrängungsdynamiken. Die Genossenschaftswohnungen haben Mietpreise, die über dem Mittel des Quartiers liegen und ziehen zugleich neue Bewohner\_innen an, die zuvor nicht im Quartier wohnten. Da sich die Alteingesessenen die Genossenschaftswohnungen nicht leisten können kommt es zu einer Verdrängung (Mullis 2009:64, 66).

So wird deutlich, dass Genossenschaften als gemeinnützige Wohnbauträger nicht bloss passiv Betroffene städtischer, ökonomischer und sozialer Entwicklungen sind, sondern selbst aktive Akteur\_innen sind, die durch ihr Handeln (un-)beabsichtigt auf die Quartiersentwicklung Einfluss nehmen können.

Mullis kommt zu dem Ergebnis, dass die Stadt ein ökonomisches Interesse am Zuzug vermögender Steuerzahler\_innen hat, und deshalb nicht daran interessiert ist, günstigen Wohnraum in grossem Umfang verfügbar zu machen (2009:67). Der Wohnbau wurde nahezu vollständig an private Investor\_innen abgegeben (Mullis 2009:67). Die angestrebte Aufwertung geschieht durch Gentrification, das heisst durch die Verdrängung ärmerer Bewohner\_innen (Mullis 2009:67).

Insgesamt sei die Stadt Bern keineswegs das Opfer grösserer Strukturen, denen sie ihre eigene Politik anpassen müsse, sondern sie selbst sei in vielen Bereichen Initiatorin marktorientierter Projekte (Mullis 2009:68). Vor allem in peripheren Gebieten seien Aufwertungsprojekte im Gange, so auch die Neubausiedlung Brünnen am westlichen Stadtrand, in der Nähe des Tscharnnerguts (Mullis 2009:70).

Die Unterschiede zu den Ergebnissen von Gächter (2006) und Stienen (2007) lassen sich dadurch erklären, dass Mullis (2009) die städtischen Institutionen als Akteur\_innen zum Hauptgegenstand seiner Forschung machte. Dagegen ging es Gächter (2006) und Stienen (2007) vor allem um sozialräumliche Veränderungen der Bevölkerung, so dass sie Gentrification als rein deskriptiven Begriff für das Phänomen *Aufwertung bei gleichzeitiger Verdrängung* gebrauchen, ohne auf die politische Rolle des Akteurs *Stadt Bern* einzugehen.

## 5.2 Ortsbindung und Mobilität

Patrick Rérat und Loretta Lees werteten die Ergebnisse zweier Fallstudien des Jahres 2007<sup>11</sup> aus Neuch  tel und Zürich West aus (2010).

<sup>11</sup> Forschungsprojekt *Back to the City?* (Swiss

National Science Foundation request 107033 (2007) zit. nach (Rérat und Lees 2010:132)



In den Fallstudien wurden per Post Fragebögen an die Bewohner\_innen neugebauter Wohnungen in zwei gentrifizierten Stadtvierteln versendet (Rérat und Lees 2010:132). Zusätzlich wurden halbstrukturierte qualitative Interviews mit 24 Personen aus der Immobilienbranche geführt (Rérat und Lees 2010:133). Ziel der Erhebung war es, die Gründe der Wohnortwahl, sowie Mobilitätsgewohnheiten und dahinterliegende Motivationen von *Gentrifiern* zu erfahren (Rérat und Lees 2010:132-133). Mit *Gentrifiern* sind Personen gemeint, die neu in aufgewertete, gentrifizierte Stadtviertel einziehen. Das ist möglich, weil sie über ausreichend finanzielle Mittel verfügen und sich die gestiegenen Wohnkosten im gentrifizierten Quartier leisten können (Rérat und Lees 2010:132). Gentrifier sind in diesem Fall die Profiteur\_innen der Gentrification. Gleichzeitig werden alteingesessene, finanzschwache Bewohner\_innen des Quartiers zu Verdrängten (Rérat und Lees 2010:129, 131). Rérat und Lees (2010:129) arbeiteten mit der gleichen Definition von Gentrification wie auch Daniel Mullis (2009) (siehe oben). Sie orientierten sich an Davidson und Lees (2005).

Das Fazit der Arbeit lautet, dass am Wichtigsten für die Wohnortwahl der Gentrifier die Nähe und Zugänglichkeit des Ortes ist, das heisst eine zentrale Lage bzw. ein guter Anschluss an das Verkehrsnetz vor allem an das Bahnnetz (Rérat und Lees 2010:134).

Ein zentraler Wohnort bedeute insbesondere für Eltern eine bessere Alltagsbewältigung. Zudem brauchen Gentrifier den Anschluss an den Öffentlichen Verkehr, weil sie so mit der Bahn in entfernte Stadtzentren zur Arbeit pendeln können (Rérat und Lees 2010:135-138). Diese Mobilität erlaube das Festhalten an räumlich-sozialem Kapital und die Wahrung von Ortsgebundenheit, auch wenn der Arbeitsplatz in einer anderen Stadt als der Wohnort liege (Rérat und Lees 2010:138-139).

Der Ausdruck räumlich-soziales Kapital ist eine Weiterentwicklung des Bourdieu'schen Konzepts des Sozialkapitals (1984; 1987; 1993) durch Rérat und Lees (2010:127). Sie fügen hinzu, dass das Sozialkapital, das heisst Freundeskreise, Bekanntschaften und sonstige soziale Kontakte, immer räumlich an einen konkreten Ort gebunden ist (Rérat und Lees 2010:127). Anders als die Möbel können die sozialen Bindungen beim Umzug in eine andere Stadt nicht einfach mitgenommen werden. Ist man zum Beispiel in Neuchâtel Mitglied im Sportverein und hat dort einen grossen Freundeskreis so kann man bei einem beruflich begründeten Umzug nach Bern diese sozialen Netze nicht einfach mitnehmen. Die Besonderheit schweizerischer Gentrifier bestehe darin, dass sie „hypermobil“ und zugleich „hyperortsgebunden“ seien (Rérat und Lees 2010:134,139) und so berufliche Pendeldistanzen in Kauf genommen werden, um das räumlich gebundene Sozialkapital zu erhalten. Im obigen Beispiel hiesse dies, sie bleiben in Neuchâtel wohnen und arbeiten in Bern. Ihre hohe Mobilität gehe einher mit einer verringerten Mobilität der verdrängten Bevölkerungsgruppen (Rérat und Lees 2010:139), welche durch die Verdrängung in schlechter an Verkehrsnetze angeschlossene Gebiete ausweichen müssen.

Für unsere Arbeit ist die Studie wichtig, weil sie aufzeigt, dass die Verkehrsanschlüsse eines

Quartiers, sowie die geforderte bzw. benötigte berufliche Mobilität wichtige Faktoren in der Gentrification eines Quartiers sein können (Rérat und Lees 2010). Des weiteren ist das relevant, weil sowohl Ökologie als auch soziale Durchmischung wesentliche Kriterien sind für die praktische Umsetzung von Gemeinnützigkeit (vgl. BWO 2013). Mit Blick auf die absoluten Mietpreise der Burgundersiedlung, welche im Vergleich zum umliegenden Quartier Bümpliz überdurchschnittlich sind (Statistik Stadt Bern 2016), legt diese Studie die Vermutung nahe, dass wir bei den Interviews mit den Bewohner\_innen der Burgundersiedlung ähnliche soziale Schichten (ökologisch orientiert, hochmobil, höherer Sozialstatus) antreffen werden wie Rérat und Lees (2010).

Auch im Tscharnergut kann der Faktor Mobilität kaum ignoriert werden. Die S-Bahn Station Bümpliz Nord liegt in der Nachbarschaft, ausserdem ist das Tscharnergut per Bus und Tram gut erreichbar. Das heisst auch dort, wäre es ein leichtes für Gentrifier zu wohnen und in eine andere Stadt zur Arbeit zu pendeln.

Ungeklärt ist bislang die Frage inwiefern nachhaltige Technologien ein Mittel der sozialen Distinktion sind (Rérat und Lees 2010:139). Bislang blieb die Frage unbeantwortet, ob gemeinnützige Wohnbauprojekte wie die Burgundersiedlung, tatsächlich eine ökologisch-nachhaltigere Lebensweise der Bewohner\_innen fördern, oder die *Nachhaltigkeit* vor allem ein soziales Distinktionsmerkmal einiger Sozialmilieus ist (vgl. Rérat und Lees 2010:139).

## **5.3 Gemeinnütziger Wohnungsbau im Kontext der Gentrification**

Einen anderen Fokus zu den bisher vorgestellten Studien über Gentrification und die sozial-räumlichen Entwicklungen in der Schweiz nehmen die nun folgenden Studien ein. Schmid (2005) befasste sich mit den schweizerischen Wohnbaugenossenschaften und deren Bedeutung für die öffentliche Wohnbauförderung. Laesslé (2012) und Arnold (2012) wiederum gehen den Fragen nach, welche Rollen Genossenschaften in Gentrificationprozessen innehaben, bzw. wie sich dieses Verhalten auf die Lebensumstände der Bewohner\_innenschaft auswirkt.

Peter Schmid ging der Frage nach, welche Stellung Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz innehaben und wie sie sich bundesweit und regional entwickelten (2005:23). Zudem sollte seine Arbeit in Erfahrung bringen, welche Leistungen und Angebote die Wohnbaugenossenschaften über die Bereitstellung von Wohnraum hinaus noch erbringen und wie sie organisiert sind. Auch wollte er wissen, welche Bedeutung die öffentliche Wohnbauförderung hat(te), und ob sie in Anspruch genommen wurde. Schliesslich ging es darum herauszufinden, welches die heutigen Probleme der Wohnbaugenossenschaften sind (Schmid 2005:23).

Kritisch anzumerken zu Schmid (2005) ist, dass er zugleich 18 Jahre lang (1997-2015) im Vorstand des Verbands der Wohnbaugenossenschaften Zürichs tätig war (Weber-Aich 2015). Ausserdem sprach Schmid sich später (2015:56-57) in einer öffentlichen Rede für die Abschaffung

des Wortes „gemeinnützig“ aus, da es überholt sei. Stattdessen plädierte er für eine „Gemeinwohlorientierung“ der Genossenschaften (Schmid 2015:57).

Nichtsdestotrotz war das Vorgehen der Arbeit eine quantitative Fragebogenerhebung. Hierfür wurden 1428 Fragebögen an Verantwortliche aller 1400 Wohnbaugenossenschaften des Kantons Zürich versendet (Schmid 2005:26). Die Rücklaufquote lag leicht über 50%<sup>12</sup> (Schmid 2005:119).

Die Auswertung zeigte, dass die untersuchten Wohnbaugenossenschaften sehr verschieden sind hinsichtlich ihrer Grösse, Organisation, Zielsetzung und des genossenschaftlichen Selbstverständnisses (Schmid 2005:119).

Ein Sonderfall seien die Handwerker- und Unternehmergenossenschaften: Hier sind die Mieter\_innen und Genossenschafter\_innen nicht identisch. Im Gegensatz zu den Mietgenossenschaften wurden sie nicht in Selbsthilfe zur Wohnraumerstellung gegründet. Die Handwerker- und Unternehmergenossenschaften befinden sich im Besitz von Firmen. In der Vergangenheit wurden sie gegründet, um Betrieben in der Baubranche (meist sich selbst) Aufträge zu verschaffen. Dementsprechend ist der Leitgedanke ein anderer als bei Mieter\_innengenossenschaften. Der Zusatznutzen ist für die Mieter\_innen bei dieser Genossenschaftsform am Geringsten (Schmid 2005:99). Diese Information ist für uns relevant, da auch die Fambau, Besitzerin vieler Gebäude des Tscharnnergutes, als Zusammenschluss solcher Produktivgenossenschaften im Jahr 1945 gegründet wurde.

Laut Schmid seien die Genossenschaften noch immer von Bedeutung für den Wohnungsmarkt der Schweiz: In den 1950er Jahren lag ihr Marktanteil noch bei 10%, danach sei die genossenschaftliche Neubautätigkeit abgesunken, so dass sie heute noch 5,1% des Wohnungsmarktes ausmachen (Schmid 2005:100), was 162.000 Wohnungen entspricht (Schmid 2005:119). Im letzten Jahrhundert war die Wohnbauförderung der „Motor des genossenschaftlichen Wohnungsbaus“ in der Schweiz (Schmid 2005:105). Ohne die vielfältigen Wohnbauförderungsprogramme von Gemeinden, Kantonen und Bund im 20. Jahrhundert wäre die genossenschaftliche Bautätigkeit deutlich geringer ausgefallen, und deren Anteil am Wohnungsmarkt heute deutlich kleiner (Schmid 2005:105). Im Zuge der politischen Entwicklungen in der Schweiz habe sich das geändert. Vielerorts wurde die Wohnbauförderung beendet. Als Grund benennt Schmid „neoliberale Tendenzen“ und „Spardruck“, aber auch „fehlenden Leidensdruck“ sowie Unwissenheit über die Nutzen gemeinnützigen Wohnungsbaus auf vielen Ebenen der Gesellschaft (2005:102), ohne dies näher zu erläutern.<sup>13</sup>

Als weitere Ursache wird genannt dass Genossenschaften kaum noch explizit als politische Bewegung aktiv sind (Schmid 2005:102), wodurch ihre Position in Öffentlichkeit und Politik

<sup>12</sup> Eine genauere Angabe ist in Schmid's Arbeit leider nicht zu finden.

<sup>13</sup> Zwar gibt es noch immer die Wohnbauförderung in Form des Wohnbau- und Eigentumförderungsgesetz (WEG), dabei könnten sich aber je nach wirtschaftlicher Entwicklung in Zukunft finanzielle Probleme auftun (Schmid 2005:105-106).

gegenwärtig schwächer ist, als in der Vergangenheit.

Laut Schmid, brauche die Schweiz weiterhin den genossenschaftlichen Wohnungsbau in Stadt und Land, aufgrund der vielfältigen Funktionen und Nutzen für Individuen und die gesamte Gesellschaft (Schmid 2005:122). Ihm zufolge machen Genossenschaften gemeinschaftliches Zusammenleben möglich; sie schaffen erschwinglichen Wohnraum für ältere Menschen und stellen allgemein sozialpolitisch motiviert preisgünstigen Wohnraum in Städten und Agglomerationen zur Verfügung (Schmid 2005:117, 122).

Schmids Arbeit ist wichtig, da sie die Genossenschaften in Form gemeinnütziger Wohnbauträger als wichtigen Akteur der Stadt- und Wohnpolitik darstellt. Trifft seine Einschätzung bezüglich der sozialpolitischen Motivation und der Gemeinnützigkeit der Genossenschaften zu, so lässt sich daraus folgern, dass sie geeignet sind, um der Verdrängung von Menschen aus den Kernstädten durch Gentrification entgegenzuwirken. Laut Schmid (2005) ermöglichen Genossenschaften gemeinschaftliches Zusammenleben, sowie das Bereitstellen von Wohnraum für ältere Menschen und Menschen mit geringen Einkommen. Diese Aktivitäten stehen den von Hermann et al. (2005) Gächter (2006) Stienen (2007) und Mullis (2009) beschriebenen Aufwertungs-, Verdrängungs- und Gentrificationprozessen diametral gegenüber. Trifft Schmids Analyse zu, so ist die politische Förderung von Genossenschaften als gemeinnützige Wohnbauträger eine Möglichkeit, die *Soziale Segregation* (Gächter 2006), *Entmischung* (Stienen 2007) und *Gentrification* (Hermann et al. 2005; Gächter 2006; Mullis 2009) der schweizerischen Kernstädte zu stoppen bzw. sogar umzukehren.

Schmid merkt nur am Rande an, dass die Politik sich geändert habe (Schmid 2005:102), doch Mullis' Befund das Bern eine neoliberal-unternehmerische Stadt ist, die Sozialprogramme vernachlässigt und stattdessen bevorzugt den Wohnungsbau für Wohlhabende fördert (2009:44, 67) wird durch den von Schmid bestätigten Rückgang der Wohnbauförderung ergänzt (2005:100-106).

Schmid (2005) Stienen (2007) und Mullis (2009) kommen so unabhängig voneinander zu der Erkenntnis, dass Städte viele Handlungsoptionen haben. Die Schwächung der Genossenschaften ist politisch nicht notwendig (Schmid 2005). Städte hätten die Möglichkeit jenseits des neoliberalen Paradigmas innovative sozial orientierte Stadtpolitik zu betreiben (Stienen 2007); doch wie Mullis (2009) anhand der Stadtplanungsdokumente aufzeigt, hat sich die Stadt Bern ganz bewusst für eine neoliberale Stadtentwicklung entschieden. Gentrification ist sowohl ein Folge davon (Markt sich selbst überlassen) als auch eine aktiv lancierte Strategie (vgl. Heeg und Rosol 2007; Mullis 2009).

Laesslés (2012) Ergebnisse zum genossenschaftlichen Wohnungsbau in der Westschweiz sind deutlich differenzierter als Schmids (2005) Befunde über Zürichs Genossenschaften. Die Studie *Les cooépératives d'habitation comme alternative au marché immobilier?*<sup>14</sup> (Laesslé 2012) ging

---

<sup>14</sup> Wohngenossenschaften, eine Alternative zum Immobilienmarkt? (Eigene Übersetzung)

der Forschungsfrage nach, ob Genossenschaften ein Mittel sein können, um Gentrification und Verdrängung zu verhindern; und so das *Recht auf Stadt*<sup>15</sup>, das heisst das Recht auf einen zentralen Wohnort und damit die Möglichkeit zur Teilhabe am sozialen-gesellschaftlichen-kulturellen Leben der Stadt für alle Menschen, unabhängig von deren Sozialstatus oder Einkommen zu ermöglichen (Laesslé 2012:43).

Ausserdem ging es darum, die Rolle der Genossenschaften in der Wohnungspolitik in Lausanne und Vevey zu untersuchen, sowie herauszufinden, welche Unterschiede und Gemeinsamkeiten zwischen den Genossenschaften bestehen und welche Motivationen die Genossenschaftsmitglieder mit ihrer Genossenschaft verbinden (Laesslé 2012:43).

Hierfür wurden aus dem Verzeichnis des westschweizerischen Genossenschaftsverbandes *Association Suisse de l'Habitation* (ASH) im *most different system design* Ansatz vier Mietergenossenschaften in Lausanne und zwei in Vevey für die Fallstudie ausgewählt (Laesslé 2012:45). Auswahl und dementsprechend auch Ergebnisse sind in keiner Hinsicht repräsentativ (Laesslé 2012:45). Des weiteren wurden Publikationen von und über die Genossenschaften qualitativ ausgewertet. Im Mittelpunkt der Studie standen qualitative Leitfadeninterviews, mit je einem offiziellen Vertreter der ausgewählten Genossenschaften (Laesslé 2012:48).

Laesslé kommt zum Ergebnis, dass die untersuchten Genossenschaften in sehr unterschiedlichem Grade ermöglichen, Profitinteressen und Gentrification entgegenzuwirken (2012:197-198). Dennoch seien die Genossenschaften nicht daran interessiert, Wohnraum für sozial Benachteiligte bereitzustellen (Laesslé 2012:198). Tatsächlich könnten die Genossenschaften eine Alternative zum privaten Immobilienmarkt bieten. Das heisst in einigen der untersuchten Fälle sei es gelungen mit den Genossenschaften ein Gefäss für kreative, aktive Partizipation der Bewohner\_innen in Stadt und Quartier zu schaffen (Laesslé 2012:197). Dennoch sei für die Schaffung von ausreichend erschwinglichen Wohnraum vor allem die öffentliche Hand gefordert; sie spiele laut Laesslé die entscheidende Rolle im Zulassen, bzw. Verhindern von Gentrificationprozessen (2012:198).

Theoretisch orientiert sich Laesslé an Smiths Rent-Gap Modell und Lefèbvres Konzept des *Rechts auf Stadt*. Gentrification bedeutet für Laesslé diesen Theorien folgend, die Aufwertung eines Stadtteils durch Kapitalinvestitionen, in der Folge steigen die Preise für Wohnraum an, und Menschen mit geringen Einkommen werden so aus dem Stadtteil verdrängt, da sie sich die aufgewerteten Wohnungen nicht mehr leisten können. So verlieren die Verdrängten ihre Möglichkeiten auf sozial-kulturell-gesellschaftliche Teilhabe im Sinne eines *Rechts auf Stadt* (Laesslé 2012:18, 27)

Vor allem die grossen Genossenschaften (mehrere Liegenschaften, grosse Überbauungen) stellten oft einen Teil der Gentrification dar: Sie verkörpern die Aneignung von Wohnraum für

---

<sup>15</sup> *Recht auf Stadt* ist hier im Sinne Henri Lefèbvres gebraucht: *Le Droit à la Ville* (1968).

Menschen mit gehobenen Einkommen und führen so zur Verdrängung alteingesessener Bewohner\_innen mit tiefen Einkommen (Laesslé 2012:188). Das heisst, grosse Genossenschaften sind aktive Initiatoren der Gentrification. Dieser Befund steht im direkten Widerspruch zu Schmid (2005). Genossenschaften können demnach die gleiche gentrifizierende Wirkung haben, wie der profitorientierte Wohnungsbau privater Investor\_innen (vgl. Rérat und Lees 2010; Smith 1996).

In 5 der 6 untersuchten Fälle sei für die Genossenschaft eine Führungsfigur (Präsident\_in oder Architekt\_in) zentral, welche das Projekt mit viel Zeitaufwand und herausragendem persönlichen Engagement antreibe und fortführe, nichtsdestotrotz seien alle untersuchten Genossenschaften demokratisch verfasst und müssten sich nach den Versammlungsbeschlüssen richten (Laesslé 2012:189).

Allen Genossenschaften, insbesondere den Kleinen, liegt die Motivation der Genossenschafter\_innen zu Grunde, die bewohnten Liegenschaften selbst zu bestimmen und deren Zukunft mitgestalten zu können; unabhängig vom tatsächlichen Modus der Kontrolle. So sei gesichert, dass die Liegenschaften nicht als Spekulationsobjekte genutzt werden, was für die Bewohner\_innen die Gefahr von drastischen Mieterhöhungen bedeuten würde. Ausserdem ist die langfristige Planung und Partizipation in Gestaltung der Liegenschaft möglich, ohne Privateigentümer\_in sein zu müssen (Laesslé 2012:189). Zudem seien die Motivationen der Genossenschafter\_innen<sup>16</sup> sehr verschieden. Immer wieder genannt wurden aber die gemeinsame Selbstbestimmung über die Liegenschaften, sowie gemeinschaftliche Finanzierung und Schutz vor hohen Mieten (Laesslé 2012:189). Das würde bedeuten, dass es theoretisch möglich ist, in genossenschaftlich kontrollierten Liegenschaften wohnhaft zu bleiben, auch wenn die umliegenden Quartiere von Gentrification betroffen sind.

Dennoch merkt Laesslé an, dass Genossenschaftsmitglied zu sein, nicht automatisch bedeute, die bewohnte Liegenschaft tatsächlich selbstbestimmt zu verwalten (2012:198). Die verschiedenen Ambitionen und Interessen der Mitglieder produktiv zu umzusetzen gelinge nicht in allen Fällen (Laesslé 2012:199).

Obwohl die öffentliche Hand in Lausanne die Genossenschaften unterstützt und teils auch subventioniert, verfolgen die städtischen Behörden insgesamt eine Strategie der Gentrification, um so wohlhabendere Bewohner\_innen anzuziehen, die Genossenschaften sind Teil dieser Gentrificationspolitik (Laesslé 2012:191). Diese Erkenntnis stimmt auch mit Mullis' Erkenntnissen über die Genossenschaften im Berner Lorrainequartier überein: Anspruch und Verpflichtung zur Gemeinnützigkeit bedeuten nicht, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger, deshalb tatsächlich Gentrification verhindern (Mullis 2009:66). Laesslé zu folge sind die Genossenschaften in Lausanne Teil der städtisch initiierten Gentrificationspolitik (2012:185), womit gemeint ist, dass die Verdrängung von finanzschwachen Bewohner\_innen durch (genossenschaftliche) Bauprojekte

---

<sup>16</sup> In allen hier untersuchten Genossenschaften, waren die Genossenschafter\_innen immer zugleich auch die Bewohner\_innen der Liegenschaften.

zugelassen wird.

Im Gegensatz zu Lausanne betreibe die Kleinstadt Vevey keine aktive Gentrificationspolitik schöpfte aber in der jüngsten Vergangenheit auch nicht die Möglichkeiten vollständig aus, Gentrification entgegenzuwirken; so wurde durch die öffentliche Hand kein Bauland gekauft, als dies günstig möglich war (Laesslé 2012:192).

Vor allem die kleinen Genossenschaften (je nur eine Liegenschaft) waren oft auf Kostenmiete orientiert. Dennoch sind die Genossenschaften genauso wie der übrige Wohnungsmarkt Aufwertungsdynamiken und Marktprozessen ausgesetzt. Der Wohnungsmarkt ist sehr stark von der öffentlichen Hand beeinflusst und gelenkt. Dort sieht Laesslé Handlungsmöglichkeiten (2012:198).

Schliesslich wird angemerkt, dass die Reichweite der Ergebnisse begrenzt sei, weil die Studie nicht repräsentativ sei, und nur offizielle Genossenschaftsvertreter\_innen in zwei westschweizer Städten befragt wurden (Laesslé 2012:200). Laesslé selbst merkt an, dass ein Vergleich zwischen Romandie und Deutschschweiz in Bezug auf Genossenschaften und deren Praxis neue Erkenntnisse bringen kann, ebenso hält er es für wichtig die Selbstwahrnehmung und Ansichten der Genossenschaftsbewohner\_innen näher zu erforschen (2012:200).

Laesslés (2012) Ergebnisse sind, anders als Schmidts (2005) wesentlich differenzierter und zurückhaltender, was die Umsetzung der Gemeinnützigkeit angeht. Dies liegt vor allem an Unterschieden in Zielsetzung, Theorie und Methode der Studien. Laesslé (2012) arbeitete mit qualitativen Interviews und dem theoretischen Hintergrund des Rent-Gap Modells und des Konzepts *Recht auf Stadt*. Dabei ging es ihm vor allem darum herauszufinden, wie sich Genossenschaften im Kontext der Gentrification verhalten. Schmid (2005) dagegen ist fokussiert auf die Empirie seiner quantitativen Erhebung und den historischen Werdegang der schweizerischen Wohnbaugenossenschaften. Sozialgeographische oder soziologische Theorie findet keine Berücksichtigung.

## **5.4 Im Westen viel Neues – Gentrifizierung in Bern West**

Diese Masterarbeit von Fabienne Arnold ist bislang die einzige Studie, welche im Gentrificationprozess Verdrängte in den Mittelpunkt stellt. Die Autorin ging den Fragen nach, wie die Alteingesessenen die Aufwertungsprozesse in ihrem (ehemaligen) Wohn- und Lebensraum im Berner Westen beurteilen (Arnold 2012:3). Und: Welche Vor- und Nachteile sie darin für sich selbst sowie für ihren (ehemaligen) Wohnort sehen. (Arnold 2012:3). Zusätzlich wurde erforscht, inwiefern die untersuchten Aufwertungsprozesse im Berner Stadtteil VI (Bern West) in das theoretische Konzept der Gentrifizierung eingeordnet werden können (Arnold 2012:3).

Methodisch wurde den Fragen mittels problemzentrierten qualitativen Leitfadeninterviews nach Witzel (1982, 1985, 2000) und Expert\_inneninterviews nachgegangen (Arnold 2012:42-45).

Trotz verschiedener Ansätze des Feldzugangs sei es schwierig gewesen die angesprochenen Personen für ein Interview zu gewinnen. Dementsprechend sind weder Männer noch Migrant\_innen im Sample vertreten (Arnold 2012:35).

Die Ergebnisse der Studie fallen bezüglich der Gentrification der Grossüberbauung Gäbelbach gemischt aus. Die Trägerin des betroffenen Gebäudes ist die Fambau-Genossenschaft (Arnold 2012:27), der auch mehrere Gebäude im Tscharnergut gehören (Fambau 2016c), in denen wir selbst Interviews durchführten.

Auf die Sanierung eines Gäbelbach-Wohnblocks im Jahr 2009/2010 folgte eine Mietzinserhöhung um 60% (Arnold 2012:28). Daraufhin zogen zirka 335 Menschen (rund die Hälfte der Mieter\_innenschaft) aus dem betroffenen Wohnblock im Gäbelbach aus (Arnold 2012:47,49). Zuvor gehörten die Wohnungen zu den Günstigsten der Umgebung, dennoch sind die Wohnungen noch immer preiswert (Arnold 2012:47) in Relation zu den sonst üblichen Mietpreisen in der Bundesstadt.

Arnold gibt an, dass vier der fünf ehemaligen Bewohnerinnen ihres Samples in der Nähe der früheren Wohnung wieder günstige Wohnungen bezogen haben, was nahelege, dass ökonomische Gründe für den Auszug wichtig waren (2012:62). Dennoch würde sie dies nicht einfach als Verdrängung beschreiben, da die Betroffenen in den Interviews auch private Gründe für den Wegzug nannten (Arnold 2012:62). Die Zeit des Umzugs wird zusammenfassend von allen Weggezogenen als problematisch oder schwierig beschrieben (Arnold 2012:62-63).

Bezüglich des Verhaltens der Fambau als Vermieterin des Wohnblocks stellt Arnold fest, dass viele Bewohnerinnen dankbar waren über die Informations- und Unterstützungsangebote, während der Sanierungsphase (2012:63). Zugleich sei es bei einem Teil der Mieterschaft, aber auch zu einem *Vertrauensverlust* durch scheinbar unwahre Angaben seitens der Fambau gekommen (Arnold 2012:64).

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die Sanierung im Gäbelbach ein Fall von *moderater Gentrification* darstellt. Die Mietpreiserhöhung hatte die indirekte Verdrängung etwa der Hälfte der alteingesessenen Bewohner\_innenschaft zur Folge (Arnold 2012:47). Ausserdem sprächen die Anzeichen Modernisierung, Mietzinsanstieg und der Verlust von günstigem Wohnraum dafür, dass Gentrification geschieht (Arnold 2012:46). Zugleich würde einiges dagegen sprechen, die Sanierung schlichtweg als Gentrification anzusehen: Die durchgeführte Sanierung war keine Luxussanierung. Auch nach dem Preisanstieg sind die Wohnungen noch immer günstig; Alteingesessene, welche nicht weggezogen, profitieren nun von der Gentrification des Wohnblocks sowie des umliegenden Quartiers (Ausbau der Tramlinie, neue Einkaufsmöglichkeiten im Westside-Einkaufcenter) (Arnold 2012:46).

Zusätzliche Erkenntnisse brachten die Expert\_inneninterviews: So seien Gentrificationprozesse nicht länger auf die Kernstadt beschränkt, sondern betreffen mittlerweile auch den (westlichen)



Stadtrand (Arnold 2012:72). Anstatt im Sinne der bisherigen Gentrificationliteratur (vgl. Smith 1996) die betroffenen Personen als Gewinner\_innen oder Verlierer\_innen anzusehen, schlägt Arnold eine „sowohl als auch“ Betrachtungsweise vor (2012:72), da die Gentrification und Verdrängung moderater ausfallen als in anderen Fällen.

Die interviewten Expert\_innen seien sich einig darin, dass die Gentrification in Bern und im Berner Westen auch in Zukunft andauern wird (Arnold 2012:72). Aus diesem Grund plädiert Arnold dafür, die Ursachen und Wirkung der Gentrificationprozesse in Bern in Zukunft noch genauer zu untersuchen, mit dem Ziel die negativen Auswirkungen zu verringern (2012:73).

Ein Vertreter des Berner Mieterverbandes schlug im Rahmen der Experteninterviews vor, den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu fördern, um so die Verdrängung im Zuge von Gentrification zu verringern (Arnold 2012:73). Ausserdem forderte er, die Offenlegung der von Eigentümer\_innen bezogenen öffentlichen Förderbeiträge bei energetischen Sanierungen, um so nicht gerechtfertigte Mieterhöhungen zu verhindern, wie es in den Kantonen Basel-Stadt, Luzern und St. Gallen bereits üblich sei (Arnold 2012:73).

Ausserdem sei Bern West im Prozess der *New Build Gentrification*. Damit ist gemeint, dass es nicht notwendigerweise eine Aufwertung bereits bestehender Gebäude stattfinden muss, um die Bewohner\_innenschaft eines Quartiers zu verdrängen. Auch der Neubau von hochwertigen Liegenschaften, welche dadurch die Attraktivität der gesamten Umgebung für wohlhabende Mittelschichten steigern und so zu steigenden Bodenpreisen führen, können eine Verdrängungswirkung haben (Arnold 2012:9, 52-54; vgl. auch Lees, Slater und Wyly 2008:139-148; Rérat und Lees 2010). Arnold verweist hier auf den Neubau des Quartiers Brünnen und des Westside Einkaufszentrums in der Nachbarschaft der Grossüberbauung Gäbelbach (2012:53). Dies ist auch für uns relevant, da es deutlich macht, dass Nutzung und Umnutzung einer Liegenschaft auch auf die Umgebung Einfluss nehmen können. Das heisst die Sanierung im Tscharnergut, wirkt sich vermutlich auch in irgendeiner Weise auf die Nachbarschaft aus.

Ebenso hat die Burgundersiedlung, folgen wir Arnold (2012), Auswirkungen auf ihre Umgebung. Selbst wenn durch den Bau keine direkte Verdrängung geschehen ist, so ist dies im Sinne der *New Build Gentrification* nicht auszuschliessen.

Offen bleibt laut Arnold noch die Frage, wie sich die negativen Folgen der Gentrification minimieren lassen, weshalb eine weitere Erforschung der Ursachen und Wirkung der Gentrification in Bern nötig sei (2012:73).

Festzuhalten ist, dass die Gentrification Berns, welche in den 1990er Jahren in der Kernstadt einsetzte (Gächter 2006; Stienen 2007) inzwischen auch die Stadtränder im Westen erreicht hat (Arnold 2012). Dies ist besonders markant, da der Westen, zu grossen Teilen ehemalige Arbeiter\_innenquartiere, lange Zeit als tiefpreisiges Ausweichquartier für Verdrängte aus der Innenstadt diente (Stienen 2007). Zugleich ist Gentrification nicht bloss eine Folge von

profitorientierten Investitionen im Wohnungsmarkt (vgl. Smith 2010), sondern wird in Bern im Rahmen des Paradigmas der unternehmerisch-neoliberalen Stadt von der öffentlichen Hand billigend in Kauf genommen (Mullis 2009).

Genossenschaften und Gemeinnützige Wohnbauträger, werden immer wieder als Alternative zwischen privatwirtschaftlichem und öffentlichem Wohnungsbau vorgeschlagen (Schmid 2005; Laesslé 2012). In der Praxis sind die gemeinnützigen Wohnbauträger durch Statuten und Gesetze dem Paradigma der Gemeinnützigkeit verpflichtet. Das bedeutet, dass sie primär einen sozialen Nutzen haben sollen, während ihre ökonomische Ausrichtung kostendeckend und nicht profitorientiert sein muss (BWO 2013). Dieses Kapitel hat aufgezeigt, dass trotz dieser Vorgaben die Genossenschaften diesen Vorgaben nicht immer gerecht werden, bzw. Ihr Handeln sogar gegenteilige Folgen haben kann. So ist die Fambau- Genossenschaft verantwortlich für eine *moderate Gentrification* der Siedlung Gäbelbach (Arnold 2012). Ähnlich sind auch die Befunde zur Rolle der Genossenschaften in Lausanne und Vevey (Laesslé 2012), sowie im Berner Lorrainequartier (Mullis 2009).

## 6 Forschungslücke

Im folgenden Abschnitt wird dargelegt, wie unsere Arbeit an den Forschungsstand anknüpft und welche Relevanz sie besitzt.

Mit der Befragung von Bewohner\_innen von Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger bietet unsere Bachelorarbeit wertvolle Erkenntnisse zur bestehenden Forschungslücke hinsichtlich der Rolle von gemeinnützigen Wohnbauprojekten aus der Sicht der Bewohner\_innen. Wertvoll, da die Bewohner\_innen in diesem Themengebiet ausser bei Arnold (2012) nie direkt befragt wurden. Arnold (2012) hat zwar Bewohner\_innen zu Sanierung und Gentrification in Genossenschaften befragt, nie aber zu den Aspekten der Gemeinnützigkeit, deren Relevanz und Bedeutung für die Bewohner\_innen. Es ist diesbezüglich nach wie vor unklar, wie die Bewohner\_innen der gemeinnützigen Wohnbauträger die praktische Umsetzung der Gemeinnützigkeit in ihren Wohnbauprojekten selbst einschätzen. Dies untersuchen wir im Kontext von Gentrificationprozessen. Zudem geht es darum, welche Erwartungen die Bewohner\_innen als Betroffene an die gemeinnützigen Wohnbauträger stellen, und welche Aspekte aus ihrer Sicht die Gemeinnützigkeit beinhaltet. Die Einschätzung der Bewohner\_innen zur Gemeinnützigkeit ist daher wichtig, da sie eine entscheidende Rolle im Strukturationsprozess (vgl. Kapitel 7 Theoretischer Rahmen) inne hat. Das bedeutet, ihre Ansicht und das daraus resultierende Handeln als Akteur\_innen im Prozess (re-)produziert die Strukturen (Wohnbauträger/Politik/Gemeinnützigkeitsdefinition u.v.m) (vgl. Abbildung 9 auf Seite 71 im Kapitel 8, dem sensibilisierendem Konzept). Zudem sind die Auffassungen zur Gemeinnützigkeit von Bewohner\_innen von Bedeutung, da nur sie als direkte Nutzer\_innen der gemeinnützigen Wohnbauträger fungieren. Nur Bewohner\_innen können genau beurteilen, ob gemeinnützige

Wohnbauträger sich für sie in positiver oder negativer Weise auf ihren Alltag auswirken. Sie sind die wahren Fachleute ihres Alltags und des Lebens in ihrer Nachbarschaft. Ebenso merkte bereits Laesslé an, dass die Selbstwahrnehmung und Ansichten der Bewohner\_innen bislang unerforscht sind (2012:200). Alle anderen nicht direkt betroffenen Personen (z. B. ein Stadtplaner) können nur eine indirekte Einschätzung zu den Lebensumständen der Bewohner\_innen in gemeinnützigen Wohnbauträgern geben.

Genossenschaften gibt es zwar schon lange und wurden dementsprechend schon untersucht, jedoch hat sich einerseits die Rolle der Genossenschaften verändert (vgl. Schmid 2015), andererseits haben sich neue Organisationsformen in Verbindung mit Gemeinnützigkeit etabliert. Gemeinnützige Aktiengesellschaften (z. B. NPG oder WOK) gibt es erst seit ein paar Jahren und sind daher ein noch nicht untersuchtes Phänomen. Ausgehend von den durchgeführten qualitativen Interviews mit Bewohner\_innen von Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger zeigt unsere Bachelorarbeit auf, welche positive oder negative Rolle und Folgen diese für die Bewohner\_innen haben können. Dies bietet somit empirische Erkenntnisse in einem noch nicht beachteten Forschungsgebiet.

Mit unserer Forschung knüpfen wir an die vorgängigen Forschungsprojekte zum Thema Gentrification und Gemeinnützigkeit an. Mit den angefügten Beispielen erklären wir, aus welchen Gründen unser Forschungsfokus die Bewohner\_innen des Tscharnerguts und der Burgundersiedlung sind:

Arnold bestätigte eine beginnende Gentrification in der Grossüberbauung Gäbelbach am Stadtrand und eine *new build gentrification* im benachbarten Quartier Brünnen, nachdem die Kernstadt ab den 1990er Jahren gentrifiziert wurde und sich dieser Prozess auf die äusseren Bezirke ausbreitete (2012:72). Deshalb fiel unsere Wahl der Projekte auf das Tscharnergut (mögliche Gentrification am Stadtrand durch die laufende Sanierung) und die Burgundersiedlung (mögliche *new build gentrification*).

Laut Rérat und Lees sind für die Wohnortswahl von Gentrifier Nähe und Zugänglichkeit des Ortes sehr wichtig (Lage und Anschluss an den öffentlichen Verkehr) (2010:134). Das Tscharnergut wurde durch den Ausbau des Trams im Zuge des Neubaus des Quartiers Brünns und des Shoppingcenters Westside im Jahre 2008 besser erschlossen und könnte daher für die Gentrifier interessant werden. Die Burgundersiedlung liegt nur zwei Minuten Fussweg von der S-Bahn Station Bümpliz Süd entfernt. Bushaltestellen und gut ausgebaute Velowege schaffen ebenso eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum. Infolgedessen zieht sie möglicherweise Gentrifier an. In unserer Forschung werden wir Mobilität als Aspekt der Gemeinnützigkeit und gleichzeitig der Gentrification beachten.

Im folgenden Abschnitt werden die Forschungsfragen dieser Arbeit erläutert. Dabei berücksichtigen

wir die Kontroverse der bisherigen Forschungsergebnisse. Einerseits Laesslé, der bewies, dass grosse Genossenschaften (wie die Fambau eine ist) die Aneignung von Wohnraum für Menschen mit gehobenen Einkommen verkörpern können. So sind sie für Gentrification und Verdrängung verantwortlich (2012:188). Andererseits Schmid, welcher Genossenschaften als Gefässe darstellt, die gemeinschaftliches Zusammenleben in preisgünstigem Wohnraum ermöglichen würden (2005:117, 122).

Bei unserer Forschung legen wir den Fokus auf folgende Fragestellungen:

**-Wie hängen die verschiedenen Ansichten der Bewohner\_innen zum Thema Gemeinnützigkeit untereinander und mit ihrer Wohnsituation (NPG/WOK/Fambau) zusammen und warum?**

Mit dieser Frage werden wir den Zusammenhang der verschiedenen Antworten zu den Unterfragen 1 bis 3 ergründen. Jede Unterfrage stellt eine andere Dimension der Gemeinnützigkeit in Verbindung mit den Bewohner\_innen dar. Gibt es also eine mögliche Verbindung? Auch stellen wir uns die Aufgabe, herauszufinden, ob es eine Relation zwischen den Aussagen der Bewohner\_innen und ihrer jeweiligen Wohnsituation gibt. Dies stellt den Kern unserer Arbeit dar. Diese Verbindungen zu ergründen ist unerlässlich, um ein Verständnis zu bekommen, wie die verschiedenen Aussagen der Bewohner\_innen zur Gemeinnützigkeit einzuordnen sind. Somit kann die Forschungslücke zur Gemeinnützigkeit ein Stück weit geschlossen werden.

**1) Wie sieht aus der Sicht der Befragten die Umsetzung der Gemeinnützigkeit unter den Aspekten soziale Durchmischung, Partizipation, Kosten, Kontinuität und Ökologie, im Kontext der Gentrification, in ihren (gemeinnützigen) Wohnbauprojekten aus?**

Mit einem Mix aus inhaltlich strukturierender und evaluativer Inhaltsanalyse nach Kuckartz (2012, 2014) gehen wir der Frage nach, wie die Bewohner\_innen ihre Wohnsiedlung bezüglich den verschiedenen Aspekten der Gemeinnützigkeit beurteilen. So erhalten wir einen Überblick über die verschiedenen Bauprojekte durch die „Brille“ der direkt Betroffenen. So können wir bestimmen, welchen positiven oder negativen Stellenwert die gemeinnützigen Wohnbauträger in den Lebenslagen der Bewohner\_innen einnimmt. Diese Betrachtungsweise stellt in der bisherigen Forschung die grösste Lücke dar und wird deshalb von uns als wichtigste Unterfrage behandelt.

**2) Welche Einstellungen haben die Bewohner\_innen grundsätzlich zu den Gemeinnützigkeitsaspekten (Soziale Durchmischung, Kosten, Partizipation, Ökologie, Kontinuität) ohne Bezug auf ein konkretes Wohnbauprojekt?**

Durch eine qualitativ-inhaltsanalytische Verfahrensweise, werden wir ergründen, was die Bewohner\_innen von den einzelnen Aspekten der Gemeinnützigkeit halten. So können wir auch die Antworten zur Frage 1 besser einschätzen. Je nach dem wie stark sich die Bewohner\_innen mit diesen Aspekten beschäftigen und als wichtig oder irrelevant erachten, fallen die Antworten zur Frage 1 eventuell anders aus. So kann die bestehende Forschungslücke besser geschlossen werden.

### **3) Wie definieren die Bewohner\_innen Gemeinnützigkeit?**

Gemeinnützigkeit ist ein sehr situativ abhängiges Konzept. Das bedeutet, je nach Kontext werden der Gemeinnützigkeit andere Aspekte zugeschrieben. Das Wort Gemeinnützigkeit wird vielseitig von verschiedenen Personen benutzt (Journalist\_innen, Genossenschafter\_innen, Politiker\_innen, Jurist\_innen). Da die Bewohner\_innen, das heisst die direkten Nutzer\_innen der Gemeinnützigkeit, diesbezüglich noch nie befragt wurden und um die Antworten der Bewohner\_innen zur Unterfrage 1 und 2 verorten zu können, ist ihre Gemeinnützigkeitsdefinition vonnöten. Diese helfen die vorhandene Forschungslücke zur Gemeinnützigkeit in Verbindung mit der Gentrification zu schliessen.

## **7 Theoretischer Rahmen**

### **7.1 Einleitung**

Wie bereits dargelegt, steht im Fokus unserer Arbeit das Projekt aus der Sicht der Bewohner\_innen. Jedoch stellt sich dahingehend ein Problem bezüglich der Gentrification, nämlich dass ein Grossteil der Literatur dazu diese aus der Makroperspektive, oftmals strukturalistisch zu erklären versucht. Hingegen ist unsere Untersuchung auf Individuen ausgerichtet, welche zwar nicht unabhängig von Strukturen handeln, jedoch auch eine gewisse Agency besitzen. So stellte sich die Frage, wie man diesen vermeintlichen Widerspruch zwischen Mikro- und Makroebene auflösen vermag. Hier kommt die Strukturationstheorie nach Giddens ins Spiel, welche diese strikte Trennung ablehnt und beide Ebenen zu einem Ganzen denkt: Die Dualität der Struktur, so wie sie Giddens vertritt, zeichnet sich eben gerade durch eine Wechselseitigkeit aus. So sind Strukturen wie Kapitalismus und Gentrification stets Medium und Ergebnis von Interaktionen. Strukturen beschränken Handlungen, ermöglichen diese aber auch erst (Giddens 1984: 24-25). Daher würde die einfache Betrachtung entweder nur der strukturellen Gegebenheiten die Agency von Menschen ausblenden, andererseits würde die Fixierung auf das Handeln der Menschen ein zu positivistisches Bild abgeben: Nicht alle haben die gleichen Chancen auf Handeln und haben zum Beispiel durch soziodemographische Merkmale mehr Chancen oder Begrenzungen. Giddens Theorie ist dabei ein Grundgerüst für unsere Theorie, welche durch uns durch andere Theorien ergänzt werden, welche für unsere Arbeit relevant sind, indem sie den Kontext stellen: Kapitalismus, Gentrification und Gemeinnützigkeit. Doch zuerst beginnen wir das Kapitel mit dem Grundgerüst: Der Strukturationstheorie von Giddens.

### **7.2 Die Strukturationstheorie von Giddens**

Giddens versteht seine Strukturationstheorie als ein sensibilisierendes Konzept (Giddens 1984: 326). Die Strukturationstheorie wählen wir als theoretisches Gerüst, da diese auch Raum- und Zeitdimensionen mitdenkt und Mikro- und Makroebene vereint. So gibt es zwar strukturähnliche Regeln und Ressourcen, welche Handeln beschränken oder ermöglichen, jedoch sind diese nicht

unabhängig der betroffenen Akteur\_innen. Vielmehr sind es eben gerade diese, welche durch soziale Interaktionen diese Struktur produzieren, reproduzieren und verändern. Struktur ist stets Medium und Ergebnis von menschlichen Interaktionen (Giddens 1984: 24-25). Eine Betrachtung der Menschen ohne die gewachsene Struktur würde ein falsches Bild der Wahlfreiheit und der autonomen Selbstverantwortlichkeit der eigenen Lage geben. Auf der anderen Seite würde eine Betrachtung der Struktur nicht oder nur mangelhaft erklären können, warum Menschen handeln, wie sie es tun und bietet nur unzulängliche Ansatzpunkte für die Legitimation, also welches Denken zu diesen Handlungen führt. Warum handeln Menschen also so, wie sie handeln und nicht anders? Welche Strukturen beschränken dieses Handeln oder ermöglichen es erst?

Giddens sieht den Menschen als zweckgerichtet handelnd, wobei Handeln als *durée* zu verstehen ist, also als „ein kontinuierlicher Verhaltensstrom“ (Giddens 1997: 53). Dieser Verhaltensstrom wird durch den Menschen stets kontrolliert, also reflexiv selbstgesteuert. Diese Überwachung bezieht auch die Interaktionspartner\_innen und die Umgebung mit ein (Giddens 1997: 53, 55). Rationalisierung des Handelns bedeutet „dass Akteure – ebenfalls routinemässig und meistens ohne viel Aufhebens davon zu machen – ein 'theoretisches Verständnis' für die Gründe ihres Handelns entwickeln“ (Giddens 1997: 55-56). Dabei können Menschen immer einen Grund für ihr Handeln anführen, jedoch ist dies nicht immer deckend mit der Rationalisierung, da diese eben auch ohne grosse Selbstaufmerksamkeit geschehen kann. Ganz gleich was Menschen also tun, sie können dafür Gründe angeben. Auch ist dabei anzumerken, dass Motivation und Rationalisierung nicht deckend sein müssen. Akteur\_innen handeln nicht immer bewusst: Motive, die Handeln zugrunde liegen, sind ihnen selbst nicht immer oder vollständig bewusst. Gleichzeitig werden alle Handlungen durch die Akteur\_innen rationalisiert. Das heisst, sie können rationale Gründe für ihr Handeln benennen, also das eigene Handeln vor sich und anderen rational begründen. Motive beziehen sich auf die Bedürfnisse, wohingegen Gründe die Ursachen des Handelns sind. Motive bestimmen dabei nur einen Teil unserer Handlungen und dies eher in Situationen, welche die alltägliche Routine durchbrechen. Alltagsverhalten ist hingegen selten direkt motiviert (Giddens 1997: 56-57). Während Gründe diskursiv fast immer ausführbar sind, sind es Motive nicht immer. „Unbewusste Motivation ist ein bedeutendes Charakteristikum menschlichen Verhaltens“ (Giddens 1997: 57). Diese zielt, soweit die Theorie, immer auf eine ontologische Sicherheit und einen „sense of trust in the continuity of the object-world and the fabric of social activity“ ab (Giddens 1984: 60). Die ontologische Sicherheit beschreibt das Vertrauen von Akteur\_innen darin, dass ihre physische und soziale Umwelt so ist wie sie ihnen erscheinen, ebenso das Vertrauen dass im Wesentlichen ihr Selbstbild und ihre soziale Identität so sind, wie sie sich selbst wahrnehmen (Giddens 1984:375). Also eine genaue Wahrnehmung des Selbst wie der Umwelt.

Wie schon angedeutet gibt es also drei Bewusstseinsformen: das diskursive Bewusstsein, deren Inhalte klar ausgedrückt werden können; das praktische Bewusstsein, dass weniger klar

ausgedrückt werden kann, da es „charakteristischerweise schlicht getan wird“ (Giddens 1997: 57), es sich also um praktisches Verhaltenswissen in Situationen handelt. Dadurch müssen Situationen nicht immer wieder neu definiert werden und neue Handlungen ausgedacht werden, sondern es können alte (modifizierte) Handlungsschemata auf bedingt neue Situationen angewandt werden. Als Beispiel dafür ist etwa zu nennen, dass man auch im Ausland vor einem Zebrastreifen anhält, wenn die Ampel rot ist. Diese beiden Bewusstseinsformen haben teilweise durchlässige Grenzen: im oben genannten Beispiel könnten wohl die meisten von uns angeben, dass sie angehalten haben, weil die Ampel rot ist. Hingegen ist die Grenze zwischen dem diskursiven Bewusstsein und den unbewussten Motiven, der dritten Bewusstseinsform, klar gezogen (Giddens 1997: 57). Trotzdem ist das Handeln immer intentional: es ist angepasst auf die wahrgenommenen Bedingungen und zu erzielenden Handlungsfolgen. Trotzdem können diese intentionalen Handlungen stets unbeabsichtigte Handlungsfolgen und Bedingungen schaffen: Wenn man über die Unterbezahlung der Bauarbeiter (sic!) redet, reproduziert man das Bild der Baubranche als Männerdomäne. Unerkannte Handlungsbedingungen und unbeabsichtigte Konsequenzen sind oftmals Teil des Handelns (Giddens 1997: 57-58). Oder als anderes Beispiel: Durch das Mieten einer Wohnung erhalte ich beabsichtigt einen Wohnraum, dabei reproduziere ich jedoch gleichzeitig die Institutionen Markt, Geld und Kapitalismus generell und treibe womöglich die Gentrification weiter an. Dabei kann gerade auch das routinierte Handeln unbeabsichtigte Folgen weit über den konkreten Zeit-Raum-Kontext erhalten, eben gerade durch die Reproduktion oder Veränderung der Bedingungen (Giddens 1984: 14). So sind zwar Menschen wissende Akteur\_innen in ihren alltäglichen Routinen, jedoch nicht allwissend. Ihr Wissen ist in ihr praktisches Bewusstsein eingebettet und wird von ihnen rationalisiert (Giddens 1984: 281). Diese Rationalisierung bezieht sich dabei auf die Bewusstheit (engl. Knowledgeability), also „Alles, was die Akteur\_innen über die Umstände ihres eigenen Handelns und das anderer Akteur\_innen wissen (glauben) und worauf sie sich in der Produktion und Reproduktion dieses Handelns beziehen. Hierbei handelt es sich sowohl um stillschweigendes als auch um diskursiv verfügbares Wissen“ (Giddens 1997: 429).

### 7.2.1 Struktur, Strukturation und deren Regeln und Ressourcen

Strukturen im Sinne Giddens sind nicht einfach Rahmenbedingungen innerhalb derer soziale Interaktionen stattfinden, sondern Strukturen erwachsen in der Tat direkt aus den Handlungen einzelner Akteur\_innen. **Strukturmomente** meinen dabei Aspekte, welche sich über Raum und Zeit ausdehnen, also auch dafür verantwortlich sind „dass soziale Praktiken über unterschiedliche Spannen von Raum und Zeit hinweg als identische reproduziert werden, also systemische Formen erhalten“ (Giddens 1997: 69, 432). Die Strukturmomente, welche über grosse Raum-Zeit-Distanzen greifen sind dabei **Strukturprinzipien**, wie es der Kapitalismus in westlichen Gesellschaften darstellt (Giddens 1997: 69) Strukturprinzipien sind also „Prinzipien der Organisation gesellschaftlicher Totalitäten“ (Giddens 1997:240). Die daraus resultierende „Struktur“

ist jedoch nicht einfach isoliert existent, sondern realisiert sich erst in den Interaktionen. Dabei wird die Ausgestaltung der Interaktionen auch durch Regeln und Ressourcen mitbestimmt.

Struktur bedeutet dahingehend Regeln und Ressourcen, wobei der Regelbegriff nicht wie üblich strikte formalisiert anzusehen ist. Regeln und Ressourcen sind stets in soziales Handeln eingebettet, leiten dieses auf eine Art und sind zugleich „Mittel der Systemreproduktion“ (Giddens 1997: 70). Regeln sind dabei idealtypische Abläufe von Handlungen, jedoch ohne einen blind bindenden Charakter. Regeln können gebrochen und ignoriert werden und vor allem kann jede Handlung regelkonform gestaltet werden, wodurch der leitende Charakter nicht überschätzt werden darf (Giddens 1984: 21). Jede Regel enthält zwei Aspekte: Einerseits ist sie die Interpretation einer Handlung und andererseits gibt eine Regel zugleich auch an WAS, WIE, WO zu tun ist (Giddens 1984:21). Diese Regeln sind oftmals gesellschaftlich geteilt und im praktischen Bewusstsein der Menschen verankert (Giddens 1984:21-23). Dabei sind sie durch vier Punkte charakterisiert:

1. Intensiv/oberflächlich in Bezug auf die Auswirkung auf die konkrete Alltagsgestaltung
2. stillschweigend/ diskursiv
3. informell/ formalisiert
4. schwach sanktioniert/ stark sanktioniert.

Gesetze als die am häufigsten gedachte Regelform sind dabei immer diskursiv und formalisiert, so wie sich dies am Beispiel eines Strafgesetzbuches zeigt. Je nach Schwere sind sie stark sanktioniert und sind auch variabel in der Intensität bzw. Oberflächlichkeit für die Alltagsstrukturierung. Das Gesetz des Privateigentums ist dabei zum Beispiel stark sanktioniert und intensiv, da schon mittelmässige Brüche starke Sanktionen nach sich ziehen und die Respektierung von privatem Eigentum einen massiven Einfluss auf den Alltag haben kann: So kann zum Beispiel der direkte Weg von A nach B durch einen Vorgarten führen, welcher unter Respektierung der Eigentumsverhältnisse nicht gewählt wird (Giddens 1997: 74).

Ressourcen sind also die strukturellen Eigenschaften sozialer Systeme, welche sich (mehr oder weniger) wissende Akteur\_innen in Interaktionen zu nutze machen (Giddens 1984:15). Äquivalent zu den Regeln und Ressourcen nach Giddens verstehen wir die Kapitalsorten nach Pierre Bourdieu: ökonomisches, kulturelles und soziales Kapital (Bourdieu 2005). Die Kapitalsorten sind als Handlungsbedingungen und -folgen sozialer Interaktionen zu verstehen.

Ökonomisches Kapital ist dabei in kapitalistischer Sicht einfach nur Geld bzw. finanzielle Mittel<sup>17</sup> (Bourdieu 2005: 52). Es ist zudem der Grundstein der anderen Kapitalformen, wobei diese niemals

<sup>17</sup> Dabei ist Geld natürlich schon ein hochkomplexes Phänomen an sich, was sich schon an Geldnoten zeigt: Einem Objekt ohne grossen materiellen Wert wird ganz im Sinne Giddens Dualität der Struktur ein weitaus höherer Wert zugeschrieben. Die Akteur\_innen verwenden dieses Geld als grundlegendes Austauschobjekt und reproduzieren dessen Legitimation, indem dieses Interaktionsmuster beibehalten wird.



ausschliesslich auf dieses zurückzuführen sind. (Bourdieu 2005: 70-71) So kann zum Beispiel familiäres kulturelles Kapital erst durch ausreichend (Betreuungs-)Zeit der Eltern weitergegeben werden. Ökonomisches Kapital in Form von finanziellen Reserven kann solche Zeit z.B. durch Teilzeitarbeit – da man auf weniger Lohn angewiesen ist – oder einer Anstellung einer externen Putzkraft ermöglichen (Bourdieu 2005: 72).

Kulturelles Kapital kann dabei in Form von Besitzgegenständen (Kunstobjekte etc.) inkorporierter Form (verinnerlichter Kultur, welche fortan personengebunden ist, z.B. durch Bildung) oder auch in institutionalisierter Form (z.B. durch Bildungstitel) existieren. Letzteres ist dabei unabhängig von der Person an sich, sondern ist in Form eines Titels oder Bildungsabschlusses direkt ökonomisch verwertbar, z.B. in Form höheren Lohns durch Unterstellung höherer Kompetenzen und damit (vermeintlich) höherem inkorporiertem Kapital (Bourdieu 2005: 53-62).

Das soziale Kapital ist dabei „[D]ie Gesamtheit der aktuellen und potentiellen Ressourcen, die mit dem Besitz eines dauerhaften Netzes von mehr oder weniger institutionalisierten *Beziehungen* gegenseitigen Kennens oder Anerkennens verbunden sind“ (Bourdieu 2005: 63). Dabei geht es um Mobilisierungskraft von anderen Kapitalformen anderer Personen, bzw. auch in Interaktion mit den eigenen Kapitalien. Das soziale Kapital ist also abhängig davon, wie gefestigt diese Beziehungen (und somit auch sicher „nutzbar“) sind und andererseits wie umfangreich die Kapitalien der anderen Personen sind: Also Massenmobilisierung kleiner Teile von Kapital vs. im anderen Extrem (welches in Realität eher unwahrscheinlich ist) wenige Kontakte, welche dafür sehr kapitalmächtig sind (Bourdieu 2005: 63-65). Die Kapitalformen sind gegenseitig übertragbar oder im Sinne des symbolischen Kapitals (oder auch Prestige genannt) kombinierbar (Bourdieu 2005: 63-65). So kann ökonomisches Kapital die Ausdehnung sozialen Kapitals ermöglichen, indem man in ein Quartier zieht, wo viele *locales* (Orte) vorhanden sind, um mit kapitalträchtigen Personen in Kontakt zu treten (z.B. zufällige Begegnungen in Bars, kulturellen Begegnungsräumen, Einkaufsmöglichkeiten).

### **7.2.2 Dualität der Struktur**

„structure only exist in their instantiation in the knowledgeable activities of situated human subjects, which reproduce them as structural properties of social systems embedded in spans of time-space“ (Giddens 1984:297). Das heisst, dass Struktur kein Container des sozialen Handelns ist, sondern jeglichen sozialen Interaktionen inhärent innewohnt, diese Interaktionen zwar beschränkt, doch zugleich auch erst durch das Handeln geschaffen, „zum Leben erweckt“, und reproduziert wird. Die Struktur ist nichts, was ausserhalb der Subjekte liegt, jedoch kaum durch ein Individuum alleine verändert werden kann (Giddens 1984:25-29). Giddens nennt dies die Dualität der Struktur: „Struktur als Medium und Resultat des Verhaltens, das sie in rekursiver Weise organisiert; die Strukturmomente sozialer Systeme existieren nicht ausserhalb des Handelns, vielmehr sind sie fortwährend in dessen Produktion und Reproduktion einbezogen“ (Giddens 1997: 430)

### 7.2.3 Zeit und Raum

Zeit-Raum unterliegt gewissen Beschränkungen. Einerseits gibt es viele physische Beschränkungen durch den Körper, dazu gehört die Beschränkung der Lebenszeit und dass man nur an einem Ort gleichzeitig sein kann. Bewegung im Raum ist zugleich zeitintensiv und ein andauernder Prozess. Dabei gibt es Unterschiede in der Zeitkonsumation von Bewegungsmitteln. In den letzten Jahrhunderten hat diese durch die Modernisierung von Transportmitteln rapide abgenommen, was als Zeit-Raum-Konvergenz bezeichnet wird. Damit vergrößert sich die zur Verfügung stehende Zeit und die Mobilität steigt (Giddens 1984: 111-114). Dies heisst zum Beispiel auch, dass Personen durch eine Verdrängung aus der Stadt, mehr Zeit aufwenden müssen für Arbeit oder andere notwendige Tätigkeiten durch physisch längere Pendelstrecken oder eine schlechtere – und somit zeitaufwändigere – Anbindung an Verkehrsnetze. Ausserdem ist in der Stadt die Dichte an Kinderbetreuungsangeboten höher, wodurch eine Arbeitsgestaltung einfacher ist und verschiedene Arbeitsaufteilungen (sowohl zwischen Erziehenden wie auch in der Gestaltung der Arbeitszeit wie Teilzeitarbeit) möglich werden. Eine weitere Beschränkung ist die „packing capacity“, also dass Zeit-Raum physisch begrenzt ist (z.B. Plätze in Zügen oder auf Autobahnen) (Giddens 1984: 111-114).

Dabei sind Zeit und Raum nicht einfach Rahmenbedingung, sondern in die soziale Interaktion eingebettet. Kontextualität ist dabei die „Situiertheit von Interaktion in Raum und Zeit, wie sie den Bezugsrahmen der Interaktion, kopräse Akteur\_innen und Kommunikation zwischen diesen einschliesst“ (Giddens 1997: 430).

Die Regionalisierung ist dabei zugleich Medium und Ergebnis raum-zeitlicher Distinktion verschiedener Locales – also Orten – voneinander (Giddens 1984:376). Die Produktion dieser Regionalisierung lässt sich am Beispiel der Industriegebiete aufzeigen: Vormalig als Symbol städtischer Entwicklung in den Vordergrund der Stadt gerückt, wurden diese in späteren Entwicklungen zunehmend an die Ränder der Städte verschoben. Da diese Gebiete dadurch nicht mehr als Zwischenstationen im Alltag der Stadtbewohner\_innen vorhanden waren, wurden sie zunehmend unsichtbarer. Die Regionalisierung ist Ergebnis und dient zugleich auch der Ausdifferenzierung der sozialen Gruppen in Abhängigkeit der Regeln und Ressourcen: Die Produktion eines Ortes zum Trendquartier und damit steigender Preise ermöglicht die Homogenisierung der Bewohner\_innen durch Zuzug der besser Verdienenden und Verdrängung ärmerer Schichten (Giddens 1997: 183-186). In diesem Beispiel zeigt sich auch, dass durch eine unterschiedliche Verteilung des ökonomischen Kapitals unterschiedliche Handlungsfähigkeit entsteht, was Giddens als Macht versteht (1997: 65-66).

### 7.2.4 Macht

Macht ist die Fähigkeit, Handlungen durchzuführen oder zu unterlassen. Macht ist somit nicht einfach als eine Einschränkung oder Zwang zu verstehen, sondern ist in jeder Handlung implizit enthalten. Alle sozialen Systeme von (zeitlicher und räumlicher) Dauer sind von Macht

durchzogen, Macht ist somit eine wichtige Dimension in der Regulation von Abhängigkeits- und Autonomiebeziehungen im Kontext sozialer Interaktion (Giddens 1984:16). Macht ist jedoch keine benutzbare Ressource an sich, sondern vielmehr eine Beziehung, welche jegliche Handlungen durchzieht (Giddens 1984:16). Wichtig ist, dass ebenso wie Struktur und Agency auch Macht ein dialektisches Feld darstellt: Das heisst auch die Handlungen weniger mächtiger Akteur\_innen haben Einfluss auf die Reaktion mächtiger Handlungsakteur\_innen auch wenn diese Einflussmöglichkeiten stark ungleich verteilt sind. Die Dialektik der Kontrolle ist demnach das Handeln Anderer auch bei ungleicher Macht beeinflussen zu können (Giddens 1984:283). Akteur\_innen haben also keineswegs Chancengleichheit, was ihre Handlungsmöglichkeiten bzw. -beschränkungen angeht. Die Bourdieuschen Kapitalien (2005) sind so zum Beispiel ungleich verteilt und mit den Kapitalien kommen ungleiche Machtbeziehungen zwischen den Akteur\_innen. In diesem Kapitel haben wir abstrakt die Wechselwirkungen zwischen Akteur\_innen und Strukturen dargestellt. Die folgenden Kapitel sollen nun die historisch gewachsenen Strukturen darlegen, welche konkret auf unseren Forschungsgegenstand einwirken. Das zentrale Strukturprinzip ist dabei die kapitalistische Wirtschaftsweise, welches wir mit den Konzepten der ursprünglichen Akkumulation, der Gentrification und dem Neoliberalismus erläutern wollen. Dem Gegenüber stellen wir am Schluss den gemeinnützigen Wohnungsbau.

## 7.3 Die Durchsetzung des Strukturprinzips Kapitalismus: Die ursprüngliche Akkumulation

Der Konflikt zwischen Commons und Kapitalakkumulation ist keineswegs neu: Zu Anfang wurde die kapitalistische Wirtschaftsweise durch die *ursprüngliche Akkumulation* durchgesetzt. Karl Marx beschreibt mit dem Begriff der *ursprünglichen Akkumulation* einen Prozess, der das gewaltsame Ende der *Commons*<sup>18</sup> durchsetzt und so durch gewaltsame Enteignungen die kapitalistische Wirtschaftsweise hegemonial etabliert. Für diese Enteignung spielte die gesetzliche Absicherung der neuen Eigentumsverhältnisse eine zentrale Rolle (Marx und Engels 1968b:741-791). Begonnen hat dies laut Marx im 15. und 16. Jahrhundert (Marx und Engels 1968b: 745-746). Hegemonial wird sie dadurch, dass mit dem Ende der *Commons* die Landbevölkerung nicht nur aus der feudalen Unterdrückung befreit wird, sondern auch alle traditionellen Landrechte und damit die Möglichkeit zur lokalen Subsistenzwirtschaft verliert (Marx und Engels 1968b:745). Der Commons beraubt ist die Landbevölkerung gezwungen in die Städte zu migrieren und sich als *doppelt freie* Lohnarbeitende zu verdingen<sup>19</sup> (Marx und Engels 1968b:761). *Doppelt frei* meint

<sup>18</sup> Gemeinnütziger Gebrauch von Boden und Ressourcen, vgl. auch das Kapitel „Gemeinnützigkeit im Wohnbereich“.

<sup>19</sup> Beachte den Klang des Wortes 'verdingen'. Das Wort Verdinglichung hat hier seinen Ursprung. Verschiedene marxianische Theoretiker\_innen, haben genau dies als *Entfremdung* oder auch *Objektivierung des Subjektes* benannt (Georg Lukács 1971 [1923] zit. nach John Holloway 2010 [2002]:70 und 97-126) Ausführlicher über den Prozess der Dingwerdung welcher im Wort Verdinglichung in der deutschen Sprache

dabei: Einerseits frei von Eigentum an Produktionsmitteln, andererseits frei, seine Arbeitskraft auf dem Arbeitsmarkt zu verkaufen. Vorher hatten die Arbeitenden eigene Produktionsmittel wie Land und Gerätschaften, waren als Leibeigene jedoch nicht frei, ihre Arbeitskraft zu verkaufen. (Marx und Engels 1968b: 742). Dies war der Grundstein, die kapitalistische Akkumulation überhaupt erst in Gang zu bringen. Dazu brauchte es die gewaltsame Vertreibung der Landbevölkerung/*Commoners* von 'ihren' Ländereien, welche ihre Gemeinschaften nicht freiwillig aufgegeben hätten.

Dadurch begann der Kapitalismus, denn ohne das Strukturprinzip der kapitalistischen Akkumulation würde die kapitalistische Wirtschaftsweise nur mangelhaft reproduziert werden. Die kapitalistische Akkumulation ist dabei der Kreislauf wo Geld und Ware in noch mehr Geld (G') transformiert wird: Das Schema lautet Geld-Ware-Geld' (G-W-G') (Marx und Engels 1968a: 742). Geld soll (bzw. muss) noch mehr Geld generieren. Die Akkumulation von Kapital und somit gezwungenermaßen auch die stetige Expansion von Produktion und Absatzmärkten muss, einmal begonnen, laufend zunehmen (Graeber 2011:260; vgl. auch Dörre 2009 und 2012).

## **7.4 Ausdehnung der ursprünglichen Akkumulation auf die urbanen Gebiete: Gentrification**

Marx sah mit der gewaltsamen Etablierung der Kapitalakkumulation als Charakteristikum der kapitalistischen Wirtschaftsweise den Prozess der ursprünglichen Akkumulation als beendet an. Klaus Dörre hingegen greift mit seinem Konzept der neuen Landnahme genau diesen Prozess wieder auf. Die neue Landnahme beschreibt dabei, dass immer neue Lebensbereiche kommodifiziert und somit dem Kreislauf G-W-G' unterworfen werden. Die ursprüngliche Akkumulation beschrieb die wortwörtliche Vertreibung der Landbevölkerung, um das Land für die Kapitalakkumulation verfügbar zu machen. Die Kernaussage war also, dass die ursprüngliche Akkumulation fort dauert (Dörre 2012). Dörre nutzt das Wort Landnahme als Metapher für die zunehmende Kommodifizierung nicht-kapitalistischer Lebensbereiche (2009; 2012). Im Falle des Immobilienbereiches oder konkreter der Gentrification verliert diese Metapher ihre Bildhaftigkeit, da sie den tatsächlichen Vorgang der Verdrängung von Menschen mit niedrigem sozioökonomischen Status aus ihren angestammten Quartieren wortwörtlich (wenn auch unbeabsichtigt) wiedergibt. Aufgrund der Organisation des Raumes nach den Interessen der Kapitalakkumulation bleiben den Menschen kaum andere Möglichkeiten übrig, als ihr zu Hause zu verlassen. Marx beschrieb das als Interessenkonflikt zwischen Kapital und Menschen, wie in der ursprünglichen Akkumulation skizziert (Marx und Engels 1968b). Im Kern besteht dies noch immer. Im Urbanen wird er Gentrification genannt und etwas abstrakter „neue Landnahme“ welche laut Dörre alle Bereiche der Gesellschaft erfasse. Somit haben wir es im Falle der Gentrification einer Stadt mit einer

---

begrifflich weiterbesteht: Marianne Gronemeyer: <https://www.youtube.com/watch?v=h3LJuOni7yE> Zugriff am 8. Juni 2015

konkreten Ausprägung eines allgegenwärtigen Phänomens zu tun, dass in immer mehr Lebensbereichen, an immer mehr Orten sowohl in den Zentren des Nordens wie im Süden, in Gross- und Kleinstädten in der Wohnungsfrage genauso wie sonst auch vorliegt (Dörre, Lessenich und Rosa 2009).

Geprägt wurde der Begriff Gentrification von Ruth Glass (1964), welche damit beschrieb wie Mittelschichten in vormals günstige Arbeiterviertel in der Innenstadt Londons einzogen. Diese *Gentrification* bedeutete einen massiven Anstieg der Grundstückspreise und Mieten was dazu führte, dass die Bewohner\_innen aus der Arbeiter\_innenschicht, welche die Viertel zuvor bewohnten, verdrängt wurden, da sie sich dort keinen Wohnraum mehr leisten konnten (Glass 1964). In den letzten Jahrzehnten fand eine weltweite Ausdehnung des Phänomens statt. Im Sinne von Lees et al. gehen wir davon aus, dass die Expansion der Gentrification ein wichtiger Aspekt des Neoliberalismus<sup>20</sup> ist, welcher inzwischen global auftritt und nach dem ersten Erscheinen in den innerstädtischen Bezirken einzelner Grossstädte nun auch die Stadtränder und ländlichen Regionen erreicht hat (Lees et al., 2008:XVII). Auch die kleine Hauptstadt (bzw. grosse Kleinstadt) Bern ist inzwischen Teil dieser globalen Dynamik.

Konkret definieren wir in dieser Arbeit Gentrification als die Aufwertung eines stigmatisierten, statusniedrigen Quartiers mit überwiegend einkommensschwachen Bevölkerungsschichten durch Kapitalinvestitionen verschiedener Akteur\_innen (u.a. private Investmentfirmen, Stadtverwaltungen, private Einzelpersonen und öffentliche Träger) (Holm 2013:53-59). In der Folge ziehen neue Bewohner\_innen mit höheren Einkommen und sozialem Status in das Quartier, was einen tiefgreifenden Wandel der Sozialstruktur in Gang setzt (Holm 2013:60-62).

Wandel der Sozialstruktur, einerseits wegen des Zuzugs von neuen Quartiersbewohner\_innen und andererseits durch den Wegzug vieler alteingesessener Bewohner\_innen, welche sich die drastisch gestiegenen Mieten und Lebenshaltungskosten nicht mehr leisten können. Über kurz oder lang werden sie so verdrängt (Smith 1996).

Gentrification lässt sich mit dieser Formel auf den Punkt bringen:

$$\textbf{Gentrification} = \textbf{Verdrängung} + \textbf{Aufwertung}$$

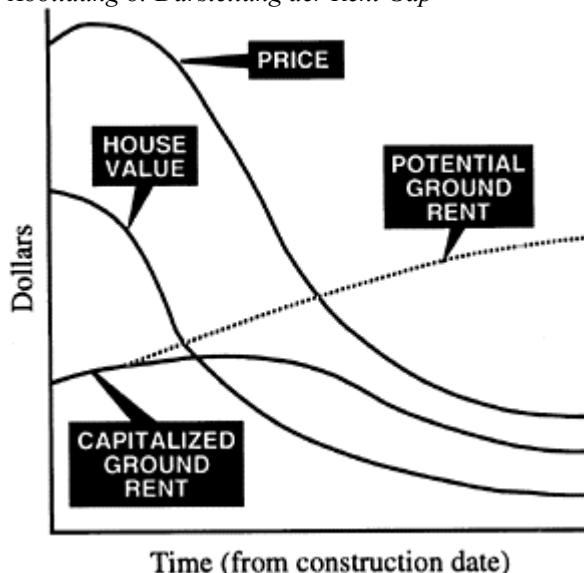
*Das Zustandekommen der Gentrification lässt sich dabei mit dem strukturalistischen Rent-Gap-Modell von Neil Smith (1996; 2010) erläutern. Die Theorie zeigt kapitalistische Strukturprinzipien auf, welche das Handeln von finanzstarken Akteur\_innen im Wohnungsmarkt anleiten und dabei Bezug auf konkretes Handeln dieser profitorientierten Akteur\_innen in den Quartieren nimmt. Das Rent-Gap-Modell ist die Anwendung der marx'schen Akkumulationsformel  $G-W-G'$  auf den Wohnungs- bzw. Immobilienmarkt (Smith 1996:64-74 und 2010). Wie in Abbildung 8 dargestellt, lässt bei nachlassender Wohnungsnachfrage die Instandhaltung von Gebäuden durch deren*

---

<sup>20</sup> Siehe dazu die folgenden Abschnitte.

Vermieter\_innen nach (Smith 1996:64-65). Dies setzt Kapital frei, welches nun auf andere Weise investiert werden kann. Dadurch sinken die Grundstückspreise und Mieten in einem Quartier, was einen weiteren Investitionsabbau nach sich zieht (Smith 1996:65-66). Dieser Zyklus ist keinesfalls allgemeingültig, und bildet dennoch sehr oft den Vorläufer von Gentrification (Smith 1996:67). Kurzum, die einsetzende Entwertung produziert die ökonomischen Handlungsbedingungen, welche Kapitalaufwertung und die damit einhergehende Gentrification zu einer kapitalistisch-rationalen Antwort der Marktteilnehmer\_innen auf die Umstände machen (Smith 1996:67).

Abbildung 8: Darstellung der Rent Gap



Quelle: Smith 1996: 63

Wesentlich hierfür ist die so entstehende Rent-Gap: Das heisst eine zunehmende Differenz zwischen *potentiellem Gewinn* in Form von Bodenrenten (rent) und dem *tatsächlichen Gewinn* durch die gegenwärtige Nutzung (Smith 1996:67). Gentrification setzt in einem idealisierten Ablauf in dem Moment ein, in dem der Unterschied zwischen potentiell und tatsächlichem Profit gross genug ist, um verschiedene Akteur\_innen, die als Entwickler\_innen auftreten, in die Lage zu versetzen, günstig Eigentum zu erwerben, dieses instand zu setzen und gewinnbringend zu einem deutlich höherem Preis erneut verkaufen zu können (Smith 1996:68). Auf freien Märkten bedeutet dies

meistens, dass ehemals günstiger Wohnraum für Höherwertigen weichen muss.

## 7.5 Der Neoliberalismus als neues Strukturprinzip

Mit dem Ende des „kurzen 20. Jahrhunderts“, welches mit der russischen Oktoberrevolution begann und dem autoritären Realsozialismus 1989 endete, manifestierte sich der Neoliberalismus als hegemoniales Wirtschafts- und Gesellschaftssystem, das seitdem ungebremsst durch ein Konkurrenzsystem immer weiter expandiert (Joachim Hirsch 1998:7 und 16).

Neoliberalismus verstehen wir nicht als Ausschweifung des Kapitalismus sondern, als dessen Normalzustand (James McCarthy 2009: 511). Nach dem Ende des Staatssozialismus der Sowjetunion und des westlichen Keynesianismus als Sonderfall einiger weniger Jahrzehnte in einer begrenzten Anzahl Länder ist der Neoliberalismus somit eine neue historische Ära in welcher gegenwärtig soziale und gesellschaftliche Verhältnisse wieder verstärkt über den freien Markt organisiert werden (McCarthy 2009:511). Dies trifft auch auf den Wohnungsmarkt zu. Kurz gefasst ist Neoliberalismus die Rückkehr (bzw. Fortführung) der ursprünglichen Akkumulation, nach dem Ende von Realsozialismus und Keynesianismus (McCarthy 2009: 511) als *neue Landnahme* (Dörre 2012).

### **7.5.1 Neoliberale Grundannahmen**

Neoliberalismus ist zugleich die dahinter liegende Theorie als Teil der Rationalisierung des Handelns von Akteur\_innen, wie auch die konkreten Handlungsfolgen. Grundannahme des Neoliberalismus ist, dass das Wohlergehen aller Menschen am Besten durch eine Wirtschaft erreicht wird, die über freie (das heisst unregulierte) Märkte organisiert ist, auf denen freier Handel unbeschränkt möglich ist (Harvey 2005:2). Grundlage dieser Organisation ist das Privateigentum (Harvey 2005:29).

Der Markt, so die Idee, führe zu einem Optimum in Austauschverhältnissen (Smith 2002:429), weshalb er nicht 'gestört' bzw. verzerrt werden sollte. Anders als in der keynesianischen Nachkriegsvergangenheit sind Einmischungen durch staatliche und gesellschaftliche Institutionen auf eine passive Nachwächterrolle beschränkt, da diese sonst den Markt verzerren würden und somit kein Marktgleichgewicht mehr entstehen könne. Der Staat wird dabei als Behinderung des optimalen durch den Markt hergestellten Preises gesehen und kommt nur zum Einsatz, wenn Marktversagen vorliegt (vgl. für die Schweiz auch Brunetti 2013). Um Märkte überhaupt erst zu schaffen und aufrecht zu erhalten braucht es jedoch staatliche Initiative, so wie es sich in der staatlichen Absicherung der ursprünglichen Akkumulation schon zeigte (Marx und Engels 1968b). Diese Initiative kann von Deregulierungen bis zum alltäglichen Schutz und Aufrechterhaltung des Strukturprinzips des Privateigentums reichen (Harvey 2005:2).

In der neoliberalen Praxis nimmt der Staat somit eine aktive Rolle in der zunehmenden Kommodifizierung ein: Er ist Agent des Marktes und hat die Aufgabe den Markt fortwährend in nicht-kapitalistische Lebensbereiche auszuweiten (Dörre 2012) und für ein „gutes Wirtschaftsklima“ zu sorgen (Harvey 2005:70). Der Staat verkommt so zu einem Bauherren und Nachwächter. Mit gutem Wirtschaftsklima ist dabei gemeint, Marktbegrenzungen wie Tarifverträge oder Zölle aufzulösen und Wirtschaftsbereiche, die einst in öffentlicher Hand waren wie Wohlfahrtssysteme und -staaten, Rentenkassen, Eisenbahnnetze, Stromversorgung, Bildung, Gesundheit oder sozialen Wohnungsbau nun mit privaten Eigentümer\_innen marktwirtschaftlich zu organisieren. So soll Profit zugunsten der neuen privaten Eigentümer\_innen generiert werden (Harvey 2005:159-161). „Gutes Wirtschaftsklima“ versteht sich schlichtweg als optimale Bedingungen zur Kapitalakkumulation. Dabei ergeben sich als (unbeabsichtigte) Handlungsfolgen oftmals das Phänomen, dass Profite privatisiert und Schulden vergesellschaftet bzw. verstaatlicht werden (Harvey 2005:70).

### **7.5.2 Rolle von Stadt und Staat im Neoliberalismus**

Neoliberalismus, so wird oft von dessen Vertreter\_innen behauptet, sei eine Rückbesinnung auf die klassischen Theorien von Adam Smith und dessen Zeitgenoss\_innen (Smith 2002:498). Dabei wird übersehen, dass die gegenwärtigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen andere sind: Die Kontrolle der Nationalstaaten über globale Finanzströme schwindet bzw. wurde freiwillig von diesen aufgegeben zwecks Attraktivitätssteigerung für „Global Players“ (Harvey 1989:5). Wo früher

die staatlichen Institutionen im keynesianischen Sinne Investitionen direkt tätigten, werden nun auch im Wohnungsmarkt solche Investitionen Privaten überlassen. Dennoch bleibt der Staat wichtig als Garant der bestehenden Ordnung, er hat die Hoheit über die Justiz und das Gewaltmonopol inne und setzt so, die Aufrechterhaltung des freien Marktes durch (Harvey 2005:159). Die Nationalstaaten erfinden sich selbst neu als territorial verortete wirtschaftliche Akteur\_innen, welche selbst im Markt stehen und gleichzeitig den Markt vertreten; sie haben keine marktexterne Position mehr inne (Smith 2002:434). Der Staat rückt bis auf die Schaffung attraktiver Akkumulationsbedingungen somit zunehmend in eine passive Rolle. Dies zeigt sich auch im Wohnungsbau, wo zunehmend der soziale Wohnungsbau privaten Organisationen und dem freien Markt überlassen wird (vgl. Mullis 2009).

### 7.5.3 Die Unternehmerische Stadt

Das neoliberale Paradigma hat längst auch die Kommunalpolitik erfasst. Dabei sind dessen Akteur\_innen im Sinne der Dualität der Struktur stets dieser neuen Bedingung ausgesetzt und reproduzieren diese gleichzeitig (Giddens 1984: 25-29). Der Ausdruck der *Unternehmerischen Stadt* wurde von David Harvey (1989) geprägt, welcher beschreibt, dass Städte im Neoliberalismus nicht mehr als staatlich-administrative Verwaltungseinheiten agieren, sondern neuerdings ein Selbstverständnis als Unternehmen haben. Der lokale Staat habe nun nicht mehr die Rolle der Regulation kapitalistischer Expansion. Sondern er ist selbst ein profitorientierter Akteur, welcher am Markt teilnimmt (Harvey 1989:7). Deshalb liegt der Fokus städtischer Aktivitäten nun nicht mehr auf der akuten Verbesserung von Lebensbedingungen vor Ort (Harvey 1989:8), sondern auf der Durchführung von Grossbauprojekten<sup>21</sup>, welche kaum einen direkten Nutzen für die Mehrheit der Bevölkerung haben (Heeg und Rosol 2007:495). Wie alle anderen Unternehmen auch, stehen sich Städte auf dem freien Markt als Konkurrentinnen gegenüber, welche das Ziel verfolgen, möglichst hohe Profite in Form von Steuern zu erzielen (Harvey 1989:4). Dieses neue Unternehmer\_innentum der Städte impliziere und implementiere einen Wettbewerb der Städte um Ressourcen aller Art, sowie um erwünschte Bevölkerungen und Investor\_innen (Harvey 1989:10). Unter anderem gehören hierzu der Ausbau der Möglichkeiten des Massenkonsums, von Kulturangeboten und Attraktionen sowie Aufwertung und Gentrification (Harvey 1989:9), in der Hoffnung so die erwünschten sozialen Schichten anzulocken. Damit sind vor allem steuer- und kaufkräftige Mittel- und obere Mittelschichten gemeint, welche eine hohe (Aus-)Bildung haben. Ebenso werden auch Firmen und Investor\_innen umworben und die Städte stehen ausserdem auch im Wettbewerb um finanzielle Zuschüsse höherer staatlicher Ebenen (Harvey 1989:9-10). Dieses Selbstverständnis als kapitalistisch agierender Akteur führt auch dazu, dass Wohnprojekte nun auch Profit abwerfen müssen (Mullis 2009:20). Diese neue Welle der Kommodifizierung regt

---

<sup>21</sup> In Bern lassen sich hierfür einige Beispiele aus den letzten Jahren anführen: Ausbau des Bahnhofs mit verstärkten Einkaufsmöglichkeiten, die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes, das Einkaufszentrum Westside, Abriss und Neubau des Stadions in Wankdorf und dessen Umbenennung zu „Stade de Suisse“.



wiederum die Kapitalakkumulation an. Dennoch sind Städte nicht hilflos den globalen Zwängen ausgesetzt. Vielmehr verfolgen sie bewusst politische Strategien, um sich in der Konkurrenz gegen andere Städte durchzusetzen (Heeg 2004:189). In diesem Wettbewerb ist Gentrification nicht mehr, wie von Ruth Glass (1964) anfänglich beschrieben, ein Nebeneffekt privater Kapitalakkumulation, sondern wird zu einer Strategie welche Städte bewusst und gezielt einsetzen, um ökonomische Profite zu steigern und sich im Wettbewerb zu profilieren (siehe auch Mullis 2009).

Während der Immobilienmarkt zunehmend der Profitorientierung unterliegt, fahren die Städte und Staaten den sozialen Wohnungsbau zurück. Die Gentrification nimmt zu. Trotz dieser Tendenzen zur Ausweitung der Kapitalakkumulation, stehen die Grundsätze der gemeinnützigen Wohnbauträger dem entgegen. Diese sind gesetzlich zu einer Non-Profit-Orientierung verpflichtet und sollen das Ziel verfolgen, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen (Bundesamt für Wohnungswesen BWO 2013).

## 7.6 Gemeinnützigkeit im Wohnbereich

Gemeinnütziger Gebrauch von Boden und Ressourcen ist kein neues Phänomen. Bevor die kapitalistische Produktionsweise das dominante Wirtschaftsmodell wurde, so fasst es James McCarthy (2009) zusammen, deckten Menschen ihre Bedürfnisse nicht über Märkte sondern durch *Commons*<sup>22</sup> ab. Commons beschreibt natürliche Ressourcen wie z.B. Ackerland, Flüsse oder Wälder welche kollektiv genutzt und verwaltet wurden (McCarthy 2009:499). Wesentlich für diese Arbeit ist, dass die Landbevölkerung, die *Commoners*, über eine Vielzahl von Nutzungsrechten über die *Commons* verfügten. Die historischen Gegebenheiten sind wesentlich komplexer und die Organisation der Commons variierte global beträchtlich von Ort zu Ort (Williams 1973 zit. nach McCarthy 2009:500). So wird deutlich dass eine gemeinsame und gemeinnützige Nutzung von Boden keine neue Idee ist. Die Commons wurden jedoch durch die ursprüngliche Akkumulation aufgelöst, während die Staaten hilflos mit den Folgen wie Armut und Landflucht in die Städte kämpften, später unterstützten diese die Privatisierung des Bodens als Produktionsmittel im Zuge der ursprünglichen Akkumulation (Marx und Engels 1968b).

Das Pendant zu den Commons wäre daher im Wohnungsbereich das gemeinnützige Wohnungswesen, welches oftmals mit Partizipationsmöglichkeiten und weitergehenden Rechten und Pflichten verbunden ist. Gemeinnützigkeit kann im Wohnbereich als eine Art der Dekommodifizierung verstanden werden.

In der Schweiz wird die Gemeinnützigkeit von Wohnbauträger\_innen gesetzlich durch zwei Artikel

---

<sup>22</sup> Commons lässt sich übersetzen als Allmeingüter oder auf Schweizerdeutsch: Allmenden. In Bern gewinnt der Ausdruck der Allmende mit Blick auf neoliberale Urbanität eine einmalige Ironie. Die Allmendwiese war in grauer Vorzeit einmal ein solches Commons. Inzwischen ist sie ein Veranstaltungsgelände für Events aller Art. Die Nutzung ist kostenpflichtig. Ein schöneres Beispiel für die „Festivalisierung der Stadtpolitik“ könnte es nicht geben.

festgelegt. Einerseits handelt es sich um das Bundesgesetz zur Wohnraumförderung (WFG vom 21. März 2003) welches nach Artikel 4 Absatz 3 eine „Tätigkeit, welche nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient“ als gemeinnützig bezeichnet. Andererseits findet sich in der Wohnraumförderungsverordnung (WFOV) vom 26. November 2003 im Artikel 37 eine Präzisierung:

„Eine Organisation gilt als gemeinnützig, wenn sie nach ihren Statuten:

a) den Zweck verfolgt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu **tragbaren** finanziellen Bedingungen zu decken“ (Artikel 37 WFOV 2003; Hervorhebung fz, lj, cf).

Zudem werden per Gesetz die Dividenden über die Stempelabgaben begrenzt, Tantiemen verboten und das Vermögen darf zu keinem anderen Zweck verwendet werden (Artikel 37 WFOV 2003).

Daraus wird jedoch ersichtlich, dass die Vorgaben „preisgünstig“ und „zu tragbaren finanziellen Bedingungen“ bezüglich der Wohnungsmiete unpräzise sind. So können zum Beispiel preisgünstige Wohnungen zwar ein hervorragendes Preis-Leistungsverhältnis aufweisen, sind dann durch etliche bauliche Ansprüche so teuer, dass diese für die untere Einkommensklasse nicht erschwinglich und somit deren Wohnungsnot nicht lindern können.

Klaus Novy sieht die Gemeinnützigkeit als ein Austauschverhältnis zwischen gemeinnützigen Wohnbauträger\_innen und staatlich-kommunalen Institutionen. Die Wohnbauträger\_innen erbringen dabei öffentliche Leistungen: Darunter werden Mobilisierung von Selbsthilfebereitschaft, soziale und kulturelle Dienste (z.B. Kinder- und Altenbetreuung, Notfonds, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen) sowie eigene Infrastrukturen (Müllabfuhr, Strassenreinigung) verstanden. Gemeinnützige Wohnbauträger\_innen sind demnach dazu angehalten entgegen kapitalistisch-marktwirtschaftlichen Regeln im Sinne des Gemeinwohls zu handeln (Novy 1984: 21-32). Die staatlichen Institutionen dagegen kommen den gemeinnützigen Organisationen für ihre Leistungen durch direkte und indirekte Förderungen aller Art entgegen. Zum Beispiel: Bevorzugte Bedienung mit Bauland oder steuerliche Erleichterungen. Weiter sind gemeinnützige Wohnbauträger\_innen angehalten, sicheres und sozial verantwortbares – also auch unter ökologischen Aspekten – Wohnen zu gewährleisten (Allbau 1994: 85).

Die stadtberner Wohninitiative (Initiative für bezahlbare Wohnungen) geht noch weiter. Implizit scheinen die Initiant\_innen der Meinung zu sein, dass gemeinnützige Wohnbauträger\_innen weiter gehen, als der nun obligatorische Anteil von 20% an „preisgünstigem Wohnraum“ (Fachstelle Wohnbauförderung 2015). Und tatsächlich geht gerade die Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger weiter als die gesetzliche Grundlage, wobei sich die gemeinnützigen Wohnbauträger\_innen nach dieser Charta richten (Bundesamt für Wohnungswesen BWO 2013).

Die selbstgewählten Ziele in der Charta sind unter anderem:

- Schaffung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum
- Soziale Durchmischung, darunter auch Personen, mit wenig Einkommen
- Partizipation der Mieter\_innen

- Begegnungsförderndes und ökologisches Bauen
- Umbauten sollen sozial verträglich geschehen
- „nachhaltige und kostenbewusste Pflege der Liegenschaften zur Werterhaltung“ (BWO 2013)

Wird diese Charta eingehalten, so kann es theoretisch nicht zu einer abrupten Verdrängung der Bewohner\_innen durch eine Rent Gap kommen. Umbauten sollen sozial verträglich geschehen und die Liegenschaften kostenbewusst und nachhaltig instandgehalten werden (vgl. Auch Allbau 1994: 137). Dies soll theoretisch den Verfall der Liegenschaften verhindern wodurch auch die Notwendigkeit aufwändiger und teurer Grosssanierungen mit einem sprunghaft hohen Anstieg des Mietzinses minimiert wird (vgl. auch Allbau 1994:145).

## 8 Sensibilisierendes Konzept

In diesem Kapitel werden wir die oben genannten Theorien zu einem unserem Forschungsgegenstand angepassten sensibilisierenden Konzept verdichten. Diese Theorie ist dabei jedoch beschränkt auf einen in Raum und Zeit verorteten Kontext: Den Stadtteil VI Bümpliz-Oberbottigen, wozu auch Bümpliz und Bethlehem gehören, im Jahr 2015.

Wie in den Forschungsfragen zum Ausdruck kommt, geht es darum, die Sicht der Bewohner\_innen als Akteur\_innen auf die Umsetzung der Gemeinnützigkeit nachvollziehend zu verstehen.

Dabei wenden wir nun die Strukturationstheorie gezielt auf unseren Forschungsgegenstand an. Wir beginnen bei den Akteur\_innen welche auf Abbildung 9 im sensibilisierenden Konzept links sind. In diesem Falle handelt es sich bei den Akteur\_innen um die Bewohner\_innen der jeweiligen Projekte. Mittels qualitativer Leitfadeninterviews können wir deren *diskursives Bewusstsein* erfassen. Durch unsere Fragen werden die Bewohner\_innen unweigerlich Teile ihres *praktischen Bewusstseins* explizit machen, da sie auch über ihr Verhalten sprechen und dies dabei begründen. Dabei können wir jedoch nicht auf die unbewussten Motive und deren dahinterliegende ontologische Sicherheit zugreifen. Jedoch erfassen wir dabei das Verständnis der (Um-)Welt und ihres eigenen Handelns durch die reflexive (Selbst-)Überwachung, woraus schliesslich ihre Sicht der Gemeinnützigkeit resultiert. Dieses Verständnis der Gemeinnützigkeit leitet ihr Handeln im Kontext der Gemeinnützigkeit an. Aus Ansichten über die Welt, entstehen so Handlungsabsichten mit konkreten intendierten Handlungsfolgen. In unserem Falle entscheiden sich die Akteur\_innen tagtäglich, in einem der drei gemeinnützigen Wohnbauträger der NPG AG, Wok Burgunder AG oder der Fambau zu wohnen. Beabsichtigte Folge ist offensichtlich in einer Wohnung zu wohnen. Unbeabsichtigt hingegen ist zum Beispiel die Folge, dass die Wohnbauträger durch ihre Mietzahlungen als Eigentümer reproduziert werden und so die Eigentumsverhältnisse von den Akteur\_innen anerkannt werden. Wie wir später zeigen werden, ermöglichen oder hemmen diese drei Wohnbauträger auch gewisse Handlungsweisen. Dabei sind sie selbst in einem spezifischen Kontext verortet. Die Bauträger als Teil der Struktur befinden sich dabei im Berner Westen 2015

und sehen sich einer bestimmten Politik ausgesetzt; in diesem Falle der neoliberalen Politik der *Unternehmerischen Stadt Bern*. Das heisst auch der Wohnungsmarkt ist verstärkt dem Strukturprinzip der Kapitalakkumulation (G-W-G') unterworfen. Wie im Theoriekapitel bereits erklärt, führt dies in der Empirie zur *Rent-Gap* und schlussendlich der *Gentrification*.

Das Rent-Gap-Modell erklärt wann Investitionen in Liegenschaften lukrativ sind für den Zweck der Kapitalakkumulation: So lässt sich davon ausgehen, dass der Unterschied zwischen tatsächlichem und erwarteten potentiellen Gewinnen nun gross genug war, sodass die Fambau eine Sanierung der Waldmannstrasse 25 durchführte. Grund dafür war die Aussicht auf höheren Gewinn durch gesteigerte Mieteinnahmen. Parallel erklärt sich daraus, weshalb die Burgundersiedlung auf dem ehemaligen Industrieareal gebaut wurde. Diese Nutzungsweise erzeugt höhere Gewinne als die vorherige Nutzung als Materiallager einer Firma.

Im Kontrast zur Kapitalakkumulation steht der Gemeinnützigkeitsaspekt der Wohnbauträger als weiteres Strukturprinzip. Dadurch besteht die Möglichkeit, die Wohnbauträger selbst keine Rent-Gap entstehen lassen, da sie ihre Liegenschaften stetig instandhalten und folglich die Gentrification nicht oder nur in abgeschwächter Form entstehen kann. Der Grund hierfür ist, dass sie gesetzlich zu preiswertem Wohnungsbau verpflichtet sind und einer Non-Profit-Orientierung folgen müssen. Darüber hinaus existiert die selbstgewählte Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger. Diese enthält mehrere Punkte, welche einer Gentrification entgegenwirken können: Zusätzlich zum preisgünstigen Wohnraum soll einerseits durch stetige Instandhaltung der Verfall von Wohnungen verhindert und somit Grosssanierungen überflüssig werden. Andererseits sollen durch eine langfristige, kostendeckende und sozialverträgliche Finanzplanung plötzliche Mietschocks verhindert werden. Das Ziel der sozialen Durchmischung sollte eine Homogenisierung der Bewohnenden und somit auch einer Verdrängung entgegenwirken, insbesondere da auch günstige Wohnungen angeboten werden sollen. In mehreren Punkten der Charta kommt zudem die langfristige Ausrichtung zum Tragen, welche eine Kontinuität im Wohnen anzeigt.

Des weiteren ist in der Charta festgehalten, dass die Partizipation der Bewohner\_innen an Verwaltung und Instandhaltung der Liegenschaft durch die Wohnbauträger gefördert werden soll und soziale gemeinschaftsfördernde Aktivitäten der Bewohner\_innen unterstützt werden sollen, was sich, womöglich positiv auf die Lebensqualität der Bewohner\_innen auswirken kann. Im Sinne des Gemeinnützigkeitsanspruchs wird so die soziale Gemeinschaft eines Quartiers/ einer Siedlung gefördert. Zusätzlich ist in der Charta festgehalten dass bei Bau und Betrieb ökologische Grundsätze eingehalten werden sollen.

Schliesslich ist in der Charta auch noch festgehalten, dass die Mietzinse sich an der Kostenmiete orientieren müssen was zu einer sozialen Verträglichkeit und der Erschwinglichkeit von Wohnraum auch für Haushalte mit geringen Einkommen beitragen könnte.

All diese Punkte: Soziale Durchmischung, Partizipation, Ökologie und Kosten, haben theoretisch einen weiteren Aspekt zur Folge: Kontinuität.

Mit Kontinuität meinen wir in dieser Arbeit die Langfristigkeit bzw. die Möglichkeit zur

Langfristigkeit. Da die gemeinnützig verwalteten Liegenschaften nicht primär der Kapitalakkumulation sondern dem Gemeinwohl dienen sollten, wäre es auch für die Bewohner\_innen mit tiefen Einkommen möglich, dort langfristig wohnen zu können, da sie vor plötzlichen Mietschocks geschützt sind. Die Kontinuität beschränkt sich dabei nicht auf finanzielle Aspekte, da die Charta auch die Berücksichtigung künftiger Bedürfnisse (z.B. behindertengerechtes Bauen) vorsieht und so eine hohe Lebens- und Wohnqualität dauerhaft ermöglichen und erhalten werden soll.

Kurzum die Strukturen NPG AG, WOK Burgunder AG und Fambau sind Strukturen welche nicht nur als Folge von Akteurshandeln bestehen, sondern als Strukturen auch übergeordneten *Strukturprinzipien* unterworfen sind<sup>23</sup>. Konkret sind für diese Arbeit drei Strukturprinzipien wichtig: Erstens *Gemeinnützigkeit* wie sie in der *Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz*, der Wohnraumförderungsverordnung (2003) und dem Wohnraumförderungsgesetz (2003) festgehalten ist, welche eine Gemeinwohlorientierung als Priorität festlegen.

Zweitens die Kapitalakkumulation (G-W-G') und deren Folgeerscheinungen Rent-Gap und Gentrification.

Und drittens: Die *Unternehmerische Stadt* welche gemäss des neoliberalen Paradigmas die Kapitalakkumulation gewährleistet und ausweitet. Dazu gehört auch das zunehmende Konkurrenzverhältnis unter den gemeinnützigen Wohnbauträgern, wie es sich am Beispiel der Bauflächen im Warmbächli zeigt: Dort konkurrieren mehrere gemeinnützige Wohnbauträger – darunter auch unsere Drei – um acht Bauplätze, welche von der Stadt vergeben werden (Christl 2015).

In der Folge wirken die Wohnbauträger (Strukturen) wiederum auf die Bewohner\_innen (Akteur\_innen) ein: Das heisst sie wirken ermöglichend bzw. einschränkend auf die Bewohner\_innen ein (obere Pfeile in Abbildung 9).

Beispielhaft hierfür ist die Höhe des Mietzinses, dieser ermöglicht es dass manche Akteur\_innen sich eine Wohnung leisten können (→ das Wohnen an diesem Ort wird ermöglicht) und andere Akteur\_innen welche nicht über genügend Geld verfügen dies nicht können (→ die Möglichkeit im Quartier zu wohnen wird eingeschränkt). Ebenso verhält es sich auch mit den übrigen Gemeinnützigkeitsaspekten:

Eine sozial durchmischte Bewohner\_innenschaft ermöglicht (bzw. erleichtert) die Begegnung und den Austausch mit anderen Bevölkerungsgruppen. Ein Hausverein welcher soziale Aktivitäten initiiert kann die soziale Partizipation in der Nachbarschaft möglich machen (oder sie auch einschränken, indem bestimmte Initiativen umgesetzt werden und andere nicht). Ein Minergie-P-Eco-Ausbaustandard einer Wohnung kann den Bewohner\_innen eine ökologische Lebensweise zwar nicht zwingend vorschreiben, – sie könnten trotzdem ökologisch rücksichtslos viele Ressourcen verbrauchen – doch zumindest erleichtert eine ökologisch gebaute Wohnung den

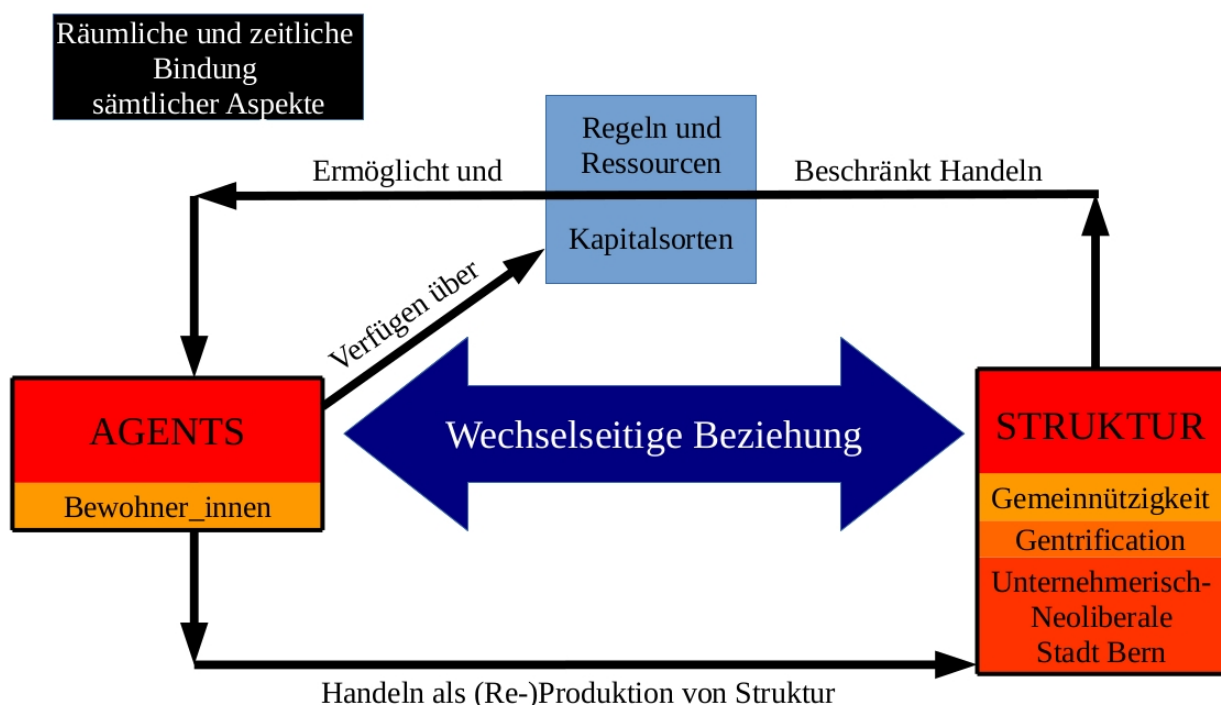
---

<sup>23</sup> Selbstverständlich sind diese Strukturprinzipien ebenfalls Resultate des sozialen Handelns von Akteur\_innen im Sinne der Strukturationstheorie.

Bewohner\_innen die Umsetzung einer ökologischen Lebensweise. Ebenso fällt es Akteur\_innen leichter auf ein privates Auto zu verzichten, wenn ihr Wohnort gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist. Schliesslich führt Kontinuität dazu, dass es den Bewohner\_innen überhaupt erst möglich ist, über lange Zeit (in dieser Arbeit teils mehrere Jahrzehnte) am selben Ort zu wohnen und zu leben. Dies wäre nicht möglich gewesen (oder zumindest drastisch erschwert worden), wären die Liegenschaften von starken Mietzinsschwankungen betroffen oder gar abgerissen worden.

Im Wesentlichen ist das soziale Handeln der Akteur\_innen keineswegs eine kausal erzwungene Folge der Strukturen, aber die Strukturen ermöglichen bzw. schränken die Handlungsoptionen ein. Mit anderen Worten: Sie legen bestimmte Handlungsoptionen nahe, während sie andere erschweren.

Abbildung 9: Adaptierte Theorie der Strukturation zur Erklärung des Stadtentwicklungskonzepts in Bern West 2015



Im Falle unserer Arbeit ist auch noch anzumerken, dass die Akteur\_innen als Individuen ungleich über verschiedene Kapitalsorten verfügen: Das heisst jedes Individuum verfügt über bestimmte Ressourcen. Wie bspw. Einkommen/Vermögen in einer bestimmten Höhe, (Aus-)Bildungstitel, Wissen oder auch soziale Kontakte im Sinne eines Freundes- und Bekanntenkreises, welcher bei bestimmten Aktivitäten förderlich bzw. hinderlich ist und weitere Ressourcen aufbringen kann. In der Kinderbetreuung können so zum Beispiel familiäre Kontakte teilweise die Kinder betreuen und somit ökonomische Kapitalsteigerung durch Arbeit ermöglichen. Soziale Kontakte können zudem die Bildung im Bereich des ökologischen Bewusstseins durch Wissensaustausch steigern oder durch Sanktionen ökologisches Verhalten vermindern.

Zusammengefasst bedeutet dies, dass das soziale Handeln der Bewohner\_innen (unserer Interviewpartner\_innen) eingebettet in eine bestimmte Struktur stattfindet: Je nach Kontext werden so bestimmte Handlungsweisen erleichtert bzw. erschwert. In diesem Falle mitunter durch die Vermieterinnen. Zugleich existieren die Vermieterinnen als Struktur, weil das soziale Handeln der Bewohner\_innen sie reproduziert (z.B. Mietzahlungen).

Mit diesem sensibilisierenden Konzept, also der an unsere Forschung angepassten Strukturationstheorie, wird es möglich, die Forschungsfragen umfassend zu beantworten: Die Ansichten der Befragten bezüglich Gemeinnützigkeit erwachsen aus einem vielfältigen Wechselspiel zwischen Akteur\_innen, deren Handeln und Struktur wie es die Abbildung 9 zusammenfasst.

## **9 Methodik**

In diesem Kapitel versuchen wir darzustellen, wie wir in unserem Forschungsprozess vorangegangen sind und, warum wir uns für dieses methodische Untersuchungsdesign entschieden haben.

### **9.1 Qualitatives Design**

Wie in den Forschungsfragen aufgezeigt, liegt der Fokus der Arbeit auf der Sicht der Bewohner\_innen, das heisst der Betroffenen bezüglich der gemeinnützigen Wohnbauträgern, in denen sie wohnen. Da dies eine höchst individuelle Sicht ist, wählten wir ein qualitatives Vorgehen. Der Zugang zum untersuchten Phänomen der Gemeinnützigkeit war dadurch offener und ein qualitatives Vorgehen ging auf die Perspektiven der Betroffenen angemessener ein (Flick, Kardorf und Steinke 2007: 17). Dadurch, dass keine Forschung zur Sicht der Bewohner\_innen zur Gemeinnützigkeit ihrer Wohnbauprojekte bestand, waren die Fragen zudem forschungsleitend.

### **9.2 Untersuchungsdesign**

Bei unserem Forschungsprojekt handelt es sich um eine qualitative Fallstudie zu drei Projekten gemeinnütziger Wohnbauträger, bzw. der Sicht der Bewohner\_innen auf diese. Die Burgundersiedlung, bestehend aus 2 verschiedenen Projekten: Dem Laubenhaus (Wok Burgunder AG), und den zwei Gebäuden der NPG AG, und einem Projekt im Tscharnergut (Fambau Genossenschaft). Die Fambau ist genossenschaftlich, die NPG und Wok aktiengesellschaftlich organisiert. Es handelt sich nicht um einen Vergleich der beiden Organisationsformen, sondern vielmehr um eine Untersuchung der Gemeinnützigkeit aus Sicht der Bewohner\_innen. Ein Vergleich wäre mangelhaft gewesen, da sich die beiden Siedlungen bzw. die Träger in verschiedensten Punkten unterscheiden: Alter, Organisation, Erfahrung, Leitbild etc.. Ein umfassender Vergleich hätte den Rahmen dieser Arbeit gesprengt, falls man Kausalitäten diesbezüglich hätte aufzeigen wollen. Wir fokussierten uns auf die Gemeinnützigkeit als

Gemeinsamkeit. Dabei sollte auch klar werden, dass bei gemeinnützigen Wohnbauträgern nicht von einer homogenen Gruppe gesprochen werden kann<sup>24</sup>. Des weiteren haben wir auch die Rolle gemeinnütziger Wohnbauträger in der Stadtentwicklung angeschnitten. Nebst den Transkripten wurden weitere Dokumente (z.B. Zeitungsartikel, Geschäftsberichte, Statuten, Internetauftritt, Mitteilungen etc.) hinzugezogen, bilden dabei jedoch nur den Kontext bzw. Hintergrundwissen zur Thematik und den konkreten Projekten. Die Analyse belief sich auf eine qualitative Inhaltsanalyse. Dabei wählten wir einen Mix aus der qualitativen inhaltlich strukturierenden und der evaluativen Inhaltsanalyse nach Kuckartz (2012, 2014).

Die Datenerhebung war an Kruses (2014) Vorgehen orientiert, da sein Vorgehen regelgeleitet und an der Praxis orientiert ist. Für die Auswertung entschieden wir uns jedoch für die Inhaltsanalyse nach Kuckartz (2012, 2014). Kruses Auswertung wäre eine rekonstruktive Sozialanalyse, welche Interviewsituationen einbezieht. Der Vorteil sich im Vorfeld auf Kruse zu stützen, lag darin, dass wir bis zum Schluss verschiedene Auswertungsmöglichkeiten hatten und daraufhin dem Gegenstand entsprechend eine Methode auswählen konnten. Zudem war bereits die Konstruktion vom Leitfaden und Interviewsituationen regelgeleitet. Kruse lehnt jedoch die Inhaltsanalyse ab, da diese durch die starke Fokussierung auf Vorwissen und Theorie das Prinzip der Offenheit und Relevanzsetzung durch die Befragten verletze (Kruse 2014). Dabei zeichnet sich jedoch die Inhaltsanalyse nach Kuckartz (2012, 2014) eben gerade dadurch aus, dass sie diese Offenheit durch einen Mix aus deduktiver und induktiver Kategorienbildung beachtet. Durch die umfassende von uns aufgestellte Theorie zum Gebiet wäre ein rein induktives Vorgehen mangelhaft gewesen. Zudem wäre das Vorgehen nach Kruse umfassender als dem Gegenstand angemessen gewesen. Nach dieser kurzen Übersicht werden wir nun vertieft auf die einzelnen methodischen Schritte eingehen, dies entsprechend dem Ablauf unserer Forschung: Auswahl der Befragten, Datenerhebung und schlussendlich der Auswertung.

### **9.3 Auswahl der Befragten**

Die Kriterien zur Auswahl von Befragten teilte sich in vier Gruppen auf. Dabei handelt es sich primär um Personen, die in einer gewissen Form mit gemeinnützigen Wohnbauträgern zu tun haben und über 18 Jahre alt sind:

1. Bewohner\_innen eines Gebäudes der Fambau Genossenschaft im Tscharnergut, dessen Sanierung angekündigt ist, jedoch noch kein definitiver Termin bekannt ist. Dabei war ein Nebengebäude, das auch der Fambau gehört, zum Zeitpunkt der Erhebung in der Sanierung begriffen. Unser untersuchtes Gebäude besteht aus 64 Wohneinheiten. Dabei sollten mögliche Interviewpartner\_innen seit mindestens 5 Jahren dort gelebt haben, damit sie genug Einblick in das Projekt sammeln konnten. Diese Auswahl an Befragten im Tscharnergut wird sich über kurz oder lang mit einer Sanierung und somit womöglich mit einem (temporären) Auszug aus der Wohnung konfrontiert sehen.

---

<sup>24</sup> Auf die Unterschiede wird im Kapitel Ergebnisse eingegangen.



2. Bewohner\_innen des Laubenhauses in der Burgundersiedlung (WOK Burgunder AG). Sie müssen Erstbezüger\_innen sein, das heisst für uns, spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung 2011 eingezogen sein. Nur so können sie schon genügend Eindrücke über das Bauprojekt gewonnen haben, da es sich um einen Neubau handelt.

3. Bewohner\_innen der Gebäude der NPG AG, die einen Teil der Burgundersiedlung ausmachen. Es muss sich dabei um Erstbezüger\_innen (spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung 2010) handeln. Dadurch haben auch diese Personen schon einen gewissen Eindruck vom Projekt und dem Wohnort.

4. Zum Schluss kommen die Verwaltungen der Burgundersiedlung (Wok Burgunder AG und NPG AG) zum Zuge. Dort haben wir je ein Verwaltungsratsmitglied<sup>25</sup> interviewt. Dies um mehr Informationen zum jeweiligen Projekt zu erhalten. Diese wurden jedoch nur als Hintergrundinformationen bzw. Sensibilisierung auf das Thema verwendet und werden nicht ausgewertet.

Aus jeder der Gruppen 1 bis 3 (bzw. der Wohnprojekte) haben wir versucht, mindestens eine Stichprobe von 5 Personen zu ziehen um eine gewisse Diversität der Befragten zu erreichen, ohne den Umfang der Arbeit zu sprengen. Die Suche nach Interviewpartner\_innen stellte in einem Fall einen sehr hohen Anspruch dar. In den NPG-Gebäuden in der Burgundersiedlung waren lediglich 3 Personen bereit, teilzunehmen.

Wir schickten den Personen in einem ersten Anlauf ein personalisiertes Anschreiben<sup>26</sup> (mit Namen, wenn möglich und uns bekannt<sup>27</sup>) per Post, nachdem wir die Verwaltungsratspräsidenten der jeweiligen Bauprojekte brieflich benachrichtigt haben (vgl. Kruse 2014:260). Wir haben darauf geachtet, dass wir über unsere Fragestellungen nicht zu viel Auskunft geben, denn dann würden sich die möglichen Interviewpartner\_innen im Vorfeld womöglich zu viele Gedanken über das Forschungsprojekt machen und im Interview vorgefertigte Reflexionen präsentieren. Auch „Gentrification“, ein negativ konnotiertes Wort<sup>28</sup>, wurde in unserem Brief, wegen dadurch möglichen Absagen und Verzerrung der Auswahl, nicht verwendet. Dabei haben wir keine Falschaussagen getätigt (was forschungsethisch nicht vertretbar wäre). Wir haben es bei der angekündigten Thematik bei *Stadtentwicklung* belassen, wovon *Gentrification* einen Teil darstellt (vgl. Kruse 2014:259). Die briefliche Anfrage hat bei allen drei Wohnbauprojekten nur wenig Erfolg erzielt. Deshalb nahmen wir an mehreren Veranstaltungen in der Burgundersiedlung teil und sprachen die Personen persönlich an, oder regten an, dass diese unsere Forschung in der

---

<sup>25</sup> Durch die uns gegenüber abweisende Haltung vom Verwaltungspräsidenten der Fambau wurde dort auf ein Interview verzichtet.

<sup>26</sup> Siehe z. B. „Anschreiben Bewohner\_innen Burgundersiedlung“ im Anhang.

<sup>27</sup> Dabei griffen wir bei der Burgundersiedlung auf öffentliche Daten zu, nämlich dem Online-Telefonverzeichnis Tel.search.ch

<sup>28</sup> Natürlich war dabei auch beobachtbar, dass Bewohner\_innen sich untereinander austauschten und gewisse Elemente unseres Leitfadens den Personen bereits bekannt war. Umso wichtiger war es, unsere anfänglichen Forschungsintentionen zu verschleiern.

Siedlung bekannt machen würden. Dies war sehr erfolgreich beim Projekt der WOK AG. Bei der NPG meldeten sich hingegen nur 3 Personen.

Durch die schwierige Situation im Tscharnergut<sup>29</sup> waren wir gezwungen, durch das Gatekeeper-System Kontakte zu erlangen. Dadurch kamen wir zu drei von fünf Befragten. Bei dieser Methode werden der Zielgruppe durch ihren Beruf, Position oder Beziehung Nahestehende gebeten, geeignete Interviewpersonen zu vermitteln. Die Auswahl von geeigneten Interviewpersonen auf diese Weise ist dann sinnvoll, wenn über nur solch einen vermittelnden Zugang überhaupt Interviewpartner\_innen gefunden werden können. Diese Strategie ist aber auch nicht unproblematisch, da die Auswahl ganz von den Gatekeepern und ihren Kontakten abhängt und die Zufälligkeit der Auswahl beeinträchtigt (Kruse 2014:256). Zwei weitere Kontakte konnten später durch das Schneeballsystem erlangt werden. Beim sogenannten Schneeballsystem werden Personen angesprochen, die wiederum andere ansprechen sollen, und so weiter. Dies ist aber nicht unproblematisch, da sich die Frage stellt, welche systematischen Lücken eine so generierte Auswahl aufweist im Hinblick auf die Heterogenität des Feldes. Mit dem Schneeballsystem kann man meistens nicht in unterschiedliche soziale Felder vordringen (Kruse 2014:255). Schlussendlich wurden wir dadurch wohl auch auf eine homogene Gruppe Alteingesessener Bewohner\_innen verwiesen. Die unterschiedliche Herangehensweise im Vergleich zur Burgundersiedlung, lässt sich wie angesprochen dadurch erklären, dass wir geplant hatten, die Personen in einem neu sanierten Gebäude der Fambau im Tscharnergut zu interviewen. Dieses Gebäude haben wir dadurch ausgewählt, da es gerade renoviert wurde und wir deshalb Personen in einer Situation des potenziellen Wohnkontinuitätsverlustes hätten interviewen können. Jedoch haben wir, nachdem wir die Fambau über unser Vorhaben informiert hatten und die Anschreiben bereits verteilt haben vom Verwaltungsratspräsidenten der Fambau ein Kontaktverbot erhalten. Zudem wurden alle Bewohner\_innen des Gebäudes tags darauf per Brief gebeten, einerseits nicht auf unsere Anfrage einzugehen und andererseits uns zu melden, falls wir nochmals Kontakt aufnehmen würden<sup>30</sup>. Somit haben wir unser ursprüngliches Vorhaben begraben. Bei einem der Nebengebäude wollten wir zu Beginn nur den Pretest für den Interviewleitfaden machen. Bei der Durchführung des Pretests haben wir aber gemerkt, dass dieses Gebäude für unser Forschungsvorhaben genauso spannend ist, da sich dessen Bewohner\_innen in naher Zukunft auch mit einer Sanierung auseinandersetzen müssen. So haben wir beschlossen, mit dem Gatekeeper- und Schneeball-System vorzugehen, da uns der Verwaltungsratspräsident somit nicht mehr den Vorwurf machen konnte, dass wir die Bewohner\_innen belästigen würden, da die Leute bei Interesse somit selbst Kontakt mit uns aufnehmen müssen. Ausserdem erschloss sich das Kontaktverbot nur auf ein Gebäude der Fambau. Weil dieses Vorgehen ein recht homogenes Sample ergab, haben wir noch einmal einen unpersonalisierten, standardisierten Brief an alle Bewohner\_innen verschickt. Dies jedoch ohne Erfolg. So wiesen die Befragten teils homogene soziodemographische Merkmale auf, wie z.B. höheres Alter, Schweizer Nationalität und zudem

<sup>29</sup> Siehe weiter unten.

<sup>30</sup> Die an uns weitergeleitete „Abmahnung Fambau 22.07.2015“ befindet sich im Anhang.

waren zwei Personen ein Ehepaar.

Mit diesem Vorgehen konnten wir 7 Bewohner\_innen der WOK Burgunder AG, 3 der NPG AG und 5 der Fambau Genossenschaft interviewen. Diese unterschiedlichen Zahlen erklären sich folgendermassen. Bei der Fambau haben wir nur 5 Zusagen gehabt. Bei der WOK haben wir über 10 Zusagen gehabt und haben 7 ausgewählt, da wir zu diesem Zeitpunkt aufgrund des fehlenden Medienauftritts der Wok AG noch nicht gewusst haben, dass die Burgundersiedlung von zwei Bauherrschaften erstellt wurde. Nur 3 Zusagen gab es von der NPG AG, trotz mehrmaligen Nachhakens. Wir haben versucht, gleiche demografische Verteilungen zu erhalten, also gleich viele Frauen und Männer zu interviewen, sowie Diversität bezüglich Alter und verschiedenen Lebenssituationen (also Familie, kinderloses Paar, Geschieden, Verwitwet). Über die ganze Auswahl an Befragten haben wir folgende Aufteilung<sup>31</sup>:

- Geschlecht: 6 Männer und 9 Frauen
- Alter (zum Zeitpunkt des Interviews): Vier Personen von 30 bis 40 Jahren; 3 Personen von 40 bis 60 Jahren, 8 Personen über 60
- Das ganze Sample besteht aus Personen mit Schweizer Staatsbürger\_innenschaft
- Die Wohndauer (zum Zeitpunkt des Interviews) liegt zwischen 4 Jahren und über 50 Jahren, wobei bei der Burgundersiedlung alle seit Beginn des Projekts dort wohnen (NPG: 5 Jahre, WOK: 4 Jahre). Beim Tscharnergut ist ca. 25 Jahre die kürzeste Wohndauer, das Maximum liegt bei über 50 Jahren.

Die „Gegensicht“ der NPG- und WOK-Vertreter\_innen wird durch je eine Person vertreten. Dort haben wir telefonisch Kontakt aufgenommen. Wir haben Herrn Ketterer (NPG AG) und Herrn Zulauf (WOK AG) interviewt. Die Fambau, WOK und NPG wurden bereits im Vorfeld über die Untersuchung (aber nicht den konkreten bzw. realen Untersuchungsgegenstand) informiert.

## **9.4 Datenerhebung**

### **9.4.1 Qualitative Leitfadeninterviews**

Qualitative Interviews sind offene Gespräche, in denen die Befragten auf einige Fragen hin frei alles erzählen sollen, was für sie wichtig ist. In qualitativen Interviews stehen nicht die Fragen der Forschenden im Vordergrund, sondern die ausführlichen Antworten der Interviewten (Kruse 2014:261). Die Offenheit des Interviews ist für die Perspektivenerfassung der Bewohner\_innen wichtig. Da unsere Forschungsfragen aber auf bestimmte Aspekte – z.B. die offene Bewertung des Wohnbauprojekts oder den gemeinnützigen Charakter – abzielt, stützten wir uns in den Interviews auf einen Leitfaden<sup>32</sup>,

Der Begriff des Leitfadeninterviews ist ein Oberbegriff für eine bestimmte Art der qualitativen Interviewführung. Dabei wird die Kommunikation mittels eines Interviewleitfadens strukturiert, damit der Interviewverlauf entlang bestimmter Themen, in unserem Fall der Gemeinnützigkeit,

---

<sup>31</sup> Aus Gründen der Anonymisierung müssen wir diese Aussagen vage halten.

<sup>32</sup> Siehe z. B. „Leitfaden Tscharnergut Bewohner\_innen“ im Anhang.

abläuft. Dabei wird der Gesprächsfluss nur gestört, wenn die Befragten stark vom Thema bzw. den Themen im Leitfaden abweichen (Kruse 2014:206-207; Diekmann 2012:542-543). Dies aus dem Grund, da sich die qualitative Interviewforschung den zentralen Prinzipien der Offenheit und der Kommunikation verpflichtet (Kruse 2014:213-214). Zudem können die Befragten Informationen preisgeben, welche erst nach der Auswertung als relevant sichtbar werden, in der Erhebung, also dem Interview, jedoch nebensächlich erscheinen.

Zur Ergänzung haben wir am Ende des Interviews – um die Erzählung nicht zu unterbrechen – einen kurzen Fragebogen<sup>33</sup> zum sozioökonomischen Hintergrund der befragten Person und deren Haushalt verteilt (vgl. Diekmann 2012: 542-543).

### **9.4.2 Leitfaden**

Bei der Leitfadenkonstruktion stützten wir uns auf die Hinweise dazu nach Jan Kruse (2014:217-240). Der Leitfaden wurde anhand unserer theoretischen Vorkenntnisse und Vorannahmen zur Gemeinnützigkeit und Gentrification erstellt. Neues sollte dabei auch immer zugelassen werden, was insbesondere durch die Erkenntnisse im Feld erforderlich wurde.

Unser Leitfaden beinhaltet dabei Stimuli, Grundreize und Erzählaufforderungen. Das bedeutet, es hat Fragen, die ein Themenfeld sehr offen und manchmal auch vage eröffnen, sodass dem oder der Erzähler\_in die Möglichkeit zur eigenstrukturierten Positionierung und Thematisierung gegeben werden kann. Es gibt jeweils eine Hauptfrage zu einem Themenblock. So entstehen unterschiedliche Dimensionen des Forschungsgegenstandes, zu denen etwas in Erfahrung gebracht werden soll. Jedes Themenfeld wird mit einem offenen Grundreiz eröffnet, um so den Interviewten maximal die Möglichkeit zu geben, das Themenfeld aus der eigenen Perspektive und Relevanzsetzung heraus zu explizieren. Danach wurden jeweils Aufrechterhaltungsfragen sowie konkrete Nachfragen gestellt. Aufrechterhaltungsfragen sind Fragen, die nicht inhaltlich steuern, sondern nur zum Weitererzählen auffordern oder es sind immanente Nachfragen zu Relevanzsetzungen der Befragten, also Fragen, die Ausführungen der Interviewten aufgreifen, mit der Bitte, diese noch weiter auszuführen. Konkrete Nachfragen sind elaborierende, exmanente Nachfragen zu den gewünschten Themen, also konkrete inhaltliche Nachfragen, die stärker strukturieren und steuern, aber dennoch offen formuliert sind. Mit diesem Aufbau folgt der Leitfaden dem Prinzip, vom Offenen zum Strukturierenden, um so das Kontinuum von Offenheit und Strukturierung auszubalancieren, dies von Themenblock zu Themenblock. Vorrang hat stets die Offenheit und die Ermöglichung eines Freiraumes für die eigensinnigen Relevanzsetzungen der Interviewten. So wird es möglich, der Erzähldynamik der Befragten zu folgen. Die Sprünge zwischen den Themenblöcken erfolgten entweder der Reihe nach oder auch gemischt, falls die Aussagen der Befragten dies zuließen. Letzteres ermöglichte ein fließenderes Gespräch (Kruse 2014:217-218).

Bezüglich der konkreten Leitfadenfragen gab es einige Grundregeln zu beachten:

---

<sup>33</sup> Siehe „Kurzfragebogen“ im Anhang.

- keine offenen, direkten oder Suggestivfragen
- keine aggressiv klingenden oder wertenden Fragen
- keine Andeutung von Erwartungen oder Fragen, welche Schuldgefühle auslösen könnten
- Vermeidung von Mehrfachfragen und Fachausdrücken (falls vorher nicht erklärt) (Kruse 2014:219-221).

Bei der Leitfadengewinnung selbst haben wir das SPSS-Verfahren der Leitfadenentwicklung nach Helfferich (2009:182-189) angewendet, das von Kruse zum S2PS2 (Sammeln, Sortieren, Prüfen, Streichen, Subsumieren) weiterentwickelt wurde. Es ist vor dem Hintergrund der Probleme des Fremdverstehens und der Indexikalität von zentraler Bedeutung, dass sich die Entwicklung von Interviewleitfäden entlang eines methodischen Verfahrens gestaltet. Dieses Verfahren eignet sich nicht nur zur methodisch angeleiteten Generierung von Interviewleitfäden, sondern auch zur Erarbeitung, Spezifizierung und Reflexion von Forschungsfragestellungen. Das heisst, es gibt je einen Buchstaben für eine Phase:

So sammelten wir am Anfang verschiedenste Fragen ohne Bezug auf Themencluster. Das grundlegende Ziel in dieser Phase war der Versuch, sich aus dem eigenen, subjektiven und selektiven theoretischen Relevanzrahmen herauszunehmen, um neue Fragestellungen und Perspektiven zu entwickeln, gewohnte Dinge in Frage zu stellen und Neues in den Blick bekommen zu können. Danach wurden die Fragen auf ihre Eignung für unsere Forschung überprüft und aussortiert und ähnliche Fragen subsumiert. Nach einer inhaltlichen Sortierung wurden diese Fragen zu einem Leitfaden mit thematischen Blöcken, Erzählaufforderungen, Aufrechterhaltungsfragen und konkreten Nachfragen zusammengefügt.

### **9.4.3 Während der Interviewphase**

Auch in dieser Phase haben wir uns an Kruse (2014) orientiert. Suggestionen, Präsuppositionen und Provokationen wurden von uns nur bewusst aus methodischen Gründen, um spezifische Effekte zu erzielen, verwendet (Kruse 2014:267). Als Interviewende versuchten wir, nicht zu werten, zu beurteilen und machten keine Kontextorientierung. Wir hörten zu, versuchten zu verstehen, wertzuschätzen, und Aussagen zu akzeptieren. Zusätzlich arbeiteten wir beim problemzentrierten Interview gemeinsam prozesshaft an einem Problem mit spezifischer Zielsetzung (Kruse 2014:313).

Es gibt aber in allen, und eben auch in offenen Interviewformen gegebenenfalls gute Gründe dafür, auch Sachen zu nutzen, die eigentlich den methodologischen Prämissen qualitativer Interviewführung widersprechen. So können solche, die den Prämissen widersprechen, als soziale Experimente genutzt werden. Das heisst wie gehen Befragte mit dem Stimulus um? Diese sollten mit Bedacht eingesetzt werden und erst, wenn eine kommunikative Beziehung gewachsen ist (Kruse 2014:221). Beispiele in unserer Arbeit waren dabei z.B. nicht sanktionierendes Nachfragen

auf gewisse potenziell ausländerfeindliche Aussagen, womit ein offenes Klima hergestellt wurde. Dadurch erzählten die Bewohner\_innen offener über dieses sonst eher tabuisierte Thema.

Wir haben uns zudem für folgende Aufgabenteilung während der Interviews entschieden: Eine Person leitete das Interview und achtete darauf, dass alle Elemente des Leitfadens angesprochen wurden. Zugleich steuerte sie das Interview. Eine zweite Person war zur Stelle, falls die Erste etwas vergisst, den Faden verliert oder nicht genügend auf das Gesagte eingeht. Zudem war die zweite Person nicht primär auf den Leitfaden konzentriert und konnte sich somit besser auf das Gesagte einlassen und eventuell konkretere Nachfragen stellen. Die dritte Person transkribierte das Interview. Somit hatten alle Personen Kenntnis über den Inhalt aller Interviews.

Wir haben auch eine Einverständniserklärung<sup>34</sup> sowie ein Informationsblatt zum Datenschutz<sup>35</sup> nach Kruse erstellt, die wir nach den Interviews den Befragten aushändigten (2014:280-282).

#### **9.4.4 Postscript**

Auch bei den Postscripts haben wir uns an Kruse (2014) gehalten. Kurz nach den Interviews haben wir uns hingesetzt und je ein Postskript ad hoc in ganzen Sätzen zum Interview erstellt, in dem die wichtigsten Besonderheiten der Interviewdurchführung (Atmosphäre, Befindlichkeiten, Rapport, Interaktionen, Auffälligkeiten, Störungen, Interviewdynamik) sowie off the record Dialoge verzeichnet sind (Kruse 2014:270). Danach wurden diese gemeinsam besprochen. Gleich darauf im Gespräch haben wir unsere Sicht mitgeteilt sowie den Interviewverlauf reflektiert, damit wir beim nächsten Interview auf erlebte Situationen besser reagieren konnten und allgemein in der Interviewführung besser wurden. Der Austausch ermöglichte es zudem, dass wir für wiederkehrende oder für uns relevante Themen sensibilisiert waren.

#### **9.4.5 Transkription und Anonymisierung**

Unsere Transkriptionsregeln<sup>36</sup> sind eine untersuchungs- und auswertungsangepasste Modifikation von Schallberger und Schwendener (2008).

Dabei reichte für Inhaltsanalysen eine „sinngemässe Transkription (z.B. Vervollständigung abgebrochener Wörter und Sätze, Tilgung von Redundanzen, Glättung grammatikalisch oder stilistisch unkorrekter Satzkonstruktionen)“ (Schallberger und Schwendener 2008: 37). Die Transkriptionen müssen also das Gesagte im Sinne der Befragten wiedergeben, falls dies jedoch zu umständlich oder fragmentiert wiedergegeben ist, können die Aussagen sinngemäss wiedergegeben werden.

---

<sup>34</sup> Siehe „Einverständniserklärung“ im Anhang.

<sup>35</sup> Siehe „Informationsbrief Datenschutz“ im Anhang.

<sup>36</sup> Siehe „Transkriptionsregeln“ im Anhang.

## 9.5 Qualitative Inhaltsanalyse nach Kuckartz

Das Auswertungsverfahren von Kuckartz baut auf dem von Mayring (2010) auf, mit der Modifikation, dass induktive Kategorienbildung möglich ist, ohne das ganze Material nochmals durchlaufen zu müssen (Kuckartz 2014:5). Bei dieser Methode ist es wichtig, das eigene Vorverständnis des Forschungsgegenstandes und vorhandene Vorurteile und Vorannahmen offen zu legen und dadurch einer kritischen Reflexion zugänglich zu machen. Die Interviews bzw. Transkripte wurden als Ganzes erarbeitet (vgl. Kuckartz 2014: 33). Weiter zeichnet sich das Verfahren durch folgende Gütekriterien aus: Es herrscht eine methodische Kontrolliertheit und Regelgeleitetheit (Kuckartz 2014:5).

Eine Beschreibung und Dokumentation des systematisch-analytischen Vorgehens (erreicht bei uns mit einem Forschungstagebuch) und die Anerkennung der Existenz von Gütekriterien sind essenziell (Kuckartz 2014:6). So wird auf die Gegenstandsangemessenheit von Methoden und Theorien, auf die Berücksichtigung und Analyse unterschiedlicher Perspektiven sowie auf die kritische Reflexion der Forscher\_innen über die Forschung in dieser Analysemethode geachtet (Kuckartz 2014:16). Auf folgende Punkte wird auch ein Augenmerk gerichtet: Fallbezogenheit, Authentizität, Offenheit und Ganzheitlichkeit sind elementar. Qualitätsbringende Kennzeichen qualitativer Forschungspraxis sind zudem: Methodisches Spektrum statt Einheitsmethode, Orientierung am Alltagsgeschehen und Alltagswissen, Kontextualität als Leitgedanke, Perspektiven der Beteiligten, Verstehen als Erkenntnisprinzip, Fallanalyse als Ausgangspunkt, Konstruktion der Wirklichkeit als Grundlage und Entdeckung als Ziel (Kuckartz 2014: 17-18). Zentralität der evaluativen und thematischen Kategorien in der Analyse zeichnet unsere Methode aus. Ausserdem wird das gesamte Material klassifiziert und kategorisiert, womit einer Ausblendung systematischer Zusammenhänge entgegengewirkt werden soll (Kuckartz 2014:39). Abschliessend mussten auch Gütekriterien interner (Zuverlässigkeit, Glaubwürdigkeit, Verlässlichkeit) und externer (Übertragbarkeit und Verallgemeinerung der Ergebnisse) Studiengüte beachtet werden (Kuckartz 2012:167-169).

Dieses analytische Verfahren eignete sich bei uns besonders, da dieses am Beispiel von qualitativen, leitfadenorientierten Interviews aufgebaut wurde und für uns somit direkt übertragbar war. Das heisst die Methode der qualitativen Inhaltsanalyse ist für den Datentyp „Text“ (in Form transkribierter Interviews) konzipiert (Kuckartz 2014:14). Es war auch eine sehr flexible und modifizierbare Anwendung der Auswertungsstrategie möglich (Kuckartz 2014:6). Zudem eignete sich die streng systematische, methodisch kontrollierte qualitative Inhaltsanalyse für uns, da ein Anekdotismus vermieden werden konnte, da das gesamte Material in die Analyse einbezogen wurde, die Nachvollziehbarkeit durch die Methode erhöht wurde, das Vertrauen in die Forschenden und ihre Ergebnisse wuchs, da Standards eingehalten wurden (Kuckartz 2014:25). Weiter eignete sich das Verfahren, weil es hermeneutisches Textverstehen mit regelgeleiteter Codierung verbindet, uns zur Ausarbeitung eines Kategoriensystems mit detaillierten Definitionen und

Ankerbeispielen zwang, Suggestion von Einzelfällen verhinderte und weil sich durch die zentrale Stellung der Forschungsfrage während des gesamten Auswertungsprozesses die empirische Verankerung der Forschungsergebnisse und die Entwicklung wie auch die Überprüfung einer datenbasierten Theorie ermöglichte (Kuckartz 2014:175).

### **9.5.1 Auswertungsschritte**

Unsere Auswertung basiert sowohl auf der inhaltlich strukturierten Inhaltsanalyse wie auch auf der evaluativen Inhaltsanalyse nach Kuckartz (2014: 77-114). Dreh- und Angelpunkt unseres Forschungsprojektes sind unsere Forschungsfragen (Kuckartz 2014:37).

In unserer Arbeit verwendeten wir sowohl die inhaltlich strukturierende wie auch die evaluative Inhaltsanalyse nach Kuckartz (2014). Nachfolgend werden die beiden Idealverläufe zusammengefasst dargestellt. In der Praxis wird dabei in den Schritten nicht strikt getrennt und beide Auswertungsarten können parallel ablaufen.

### **9.5.2 Inhaltlich strukturierende Inhaltsanalyse**

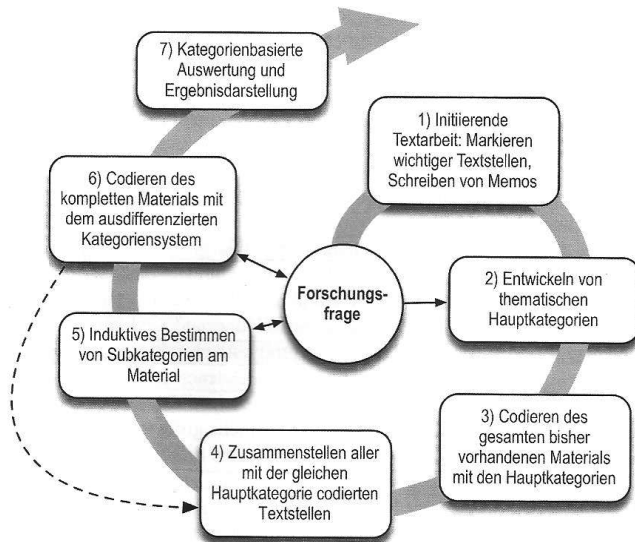
Wie in Abbildung 10 ersichtlich, erfolgt die Auswertung auf 7 aufeinander aufbauenden Schritten. Dabei kann das Material es erfordern, nach der subkategorischen Codierung eine erneute Zusammenstellung der Hauptkategoriencodes durchzuführen, nachdem diese durch die Subkategorisierung modifiziert werden mussten. Ausserdem kann sich sowohl im Prozess der induktiven Bestimmung von Subkategorien wie auch der Subcodierung selbst aufgrund der Offenheit der Untersuchung eine Anpassung der Forschungsfragen aufdrängen (Kuckartz 2014: 80-83).

Die Auswertung begann mit einer groben Sichtung des gesamten Materials, wobei wir auf unser Wissen in der Interviewführung und der Transkription zurückgreifen konnten (Schritt 1). Dabei wurde darauf geachtet, inwiefern das Material die forschungsleitenden Fragen beantworten kann oder neue Fragen aufwirft (vgl. Kuckartz 2014:79). In einem zweiten Schritt wurden die thematischen Hauptkategorien gebildet. Dabei gingen wir deduktiv vor, leiteten diese Kategorien also aufgrund unserer theoretischen Vorüberlegungen und dem (theoriebasierten) Leitfaden ab (Kuckartz 2014:79). Auf die Bildung folgten die ersten hermeneutisch-interpretativen Codierdurchgänge (Schritt 3), wobei die Kategorien auf Tauglichkeit überprüft wurden und falls nötig, nochmals überarbeitet wurden. Dabei wurde das gesamte Material codiert und nötigenfalls in die Restkategorie „Sonstiges“ verschoben. Damit konnte garantiert werden, dass kein Material voreilig aus der Analyse ausgeschlossen wurde und die Restkategorie wurde darauf kontrolliert, dass darin nicht wichtige Informationen vorhanden sind, welche systematisch durch unser Analyseraster gefallen sind. Bei grossen Umstrukturierungen der Kategorien wurde das gesamte Material erneut durchgegangen. So wurde zum Beispiel die anfänglich gebildete Kategorie „Wohnen und Wohnort“ auf andere teils neue Kategorien aufgeteilt, da die ursprüngliche Kategorie sich über alle anderen Kategorien erstreckte und kaum analytischen Gehalt hatte (Kuckartz 2014:77, 80). Zur Stärkung der Intersubjektivität wurde in dieser Phase probeweise der gleiche



Text von allen drei Codierenden durchgegangen und allfällige Differenzen besprochen und bereinigt. Dieser Schritt diente zudem als Codierschulung. Auch nach der eigenständigen Codierung wurde diese durch eine zweite Person kontrolliert (vgl. konsensuales Codieren: Kuckartz 2014:49). Die Besonderheit der Kuckartz'schen Auswertungsmethode besteht dabei in

Abbildung 10: Idealablauf einer inhaltlich strukturierenden Inhaltsanalyse



Quelle: Kuckartz 2014: 78

(deduktiv) und ergänzten die dadurch entstandenen Subkategorien mit aus dem Material (induktiv) gebildeten Kategorien, um das Material zu strukturieren. Wir hielten uns bei diesem Schritt an das Kriterium der Sparsamkeit und Überschaubarkeit: So einfach wie möglich, so differenziert wie nötig. Auch hier wurde „Sonstiges“ als Unterkategorie einbezogen, um kein Material auszuschliessen, welches systematisch durch das Analyseraster gefallen sein könnte. Nach mehreren Durchgängen und Prüfungen waren die Subkategorien schlussendlich bezüglich unserer Forschungsfragen gesättigt und genügend ausdifferenziert (vgl. Kuckartz 2014:83-88). Eine Änderung der Kategorien fiel zum Beispiel bei „Bewertung“ an: Wie schon bei „Wohnen und Wohnort“ war die Kategorie überladen und bot nur wenig analytischen Gehalt. Die Codierungen wurden darauffolgend auf die anderen analytisch schärferen Hauptkategorien aufgeteilt in Form von Subkategorien wie z.B. „positive/ negative Bewertung der Partizipation“.

Als die Subkategorien standen, konnten wir unser Kategoriensystem fixieren. Diese Kategorien müssen soweit möglich trennscharf voneinander abgegrenzt werden (disjunkt sein) und erschöpfend sein (Kuckartz 2014:64-65).

Als Ergebnis dieser Phase ergab sich bei uns folgendes Kategoriensystem:

**1) Soziale Durchmischung:** Was haben die Bewohner\_innen für Kontakte innerhalb der Siedlung und gegen Aussen? Wie sieht die Sozialstruktur aus? Welche Grenzziehungen sowohl durch

der Beibehaltung des Ausgangsmaterials bzw. der stetige Rückgriff auf die Originaltexte neben den reduzierten Ergebnissen im Verlauf der Auswertung und der Ergebnisdarstellung, wodurch die Nähe zum Ausgangsmaterial und der Sicht der Befragten beibehalten wird (Kuckartz 2014:73, 80-83).

In einem vierten Schritt wurden die Hauptkategorien zusammengestellt. Dies diente als Vorbereitung für den nachfolgenden Schritt (5) der induktiven und deduktiven Subkategorienbildung (vgl. Kuckartz 2014: 83). Dabei orientierten wir uns an unserem theoretischen Vorwissen zu Gentrification und Gemeinnützigkeit

Raum (halbprivat, privat etc.) wie auch durch Menschen und Organisation gibt es? Werden bestimmte Gruppen eingebunden und andere ausgeschlossen? Gibt es Anzeichen für Ausgrenzungen?

a) Positive Bewertung

Positive Bewertungen, die sich auf soziale Strukturen der Siedlung oder des Quartiers beziehen.

b) Negative Bewertung

Negative Bewertungen, die sich auf soziale Strukturen der Siedlung oder des Quartiers beziehen.

c) Bewohner\_innenzusammensetzung/ Quartierzusammensetzung

Aussagen, welche die Bewohner\_innenzusammensetzung und Quartierzusammensetzung (Soziale Durchmischung, Familienanteil/ Ausländer\_innenanteil/ Altersstrukturen/ Kinderanteil etc.) beschreiben.

d) Eingrenzung/ Ausgrenzung

Aussagen über Ein- und Ausgrenzungen von Menschen. Auch Diskussionen über Abgrenzung von Öffentlichem und Privatem.

e) Interne Kontakte/ Externe Kontakte

Kontakte der Bewohner\_innen in der Siedlung und Kontakte ausserhalb der Siedlung.

f) Sonstiges

Aussagen die zu der Hauptkategorie „Soziale Durchmischung“ gehören, aber in keine Subkategorie getan werden können.

**2) Gemeinnützigkeit:** Definition der Bewohner\_innen von Gemeinnützigkeit und ihr Verständnis davon. Wie empfinden sie die Gemeinnützigkeit im Wohnprojekt?

**3) Partizipation:** Partizipation bezüglich des Wohnprojektes. Wie sieht das Verhältnis zwischen Mietenden und Vermietenden aus. Welche Möglichkeiten zur Mitwirkung, Mitsprache und Veränderung bestehen?

a) Positive Bewertung

Positive Bewertungen, die sich auf Partizipation in der Siedlung beziehen.

b) Negative Bewertung

Negative Bewertungen, die sich auf Partizipation in der Siedlung beziehen.

c) Partizipationsmöglichkeiten bzw. Möglichkeiten zur Teilhabe und Veränderung

Welche Möglichkeiten zur Partizipation stehen den Bewohner\_innen in der Siedlung offen?

d) Bewohner\_innenmotivation

Ermutigen die Vermieter\_innen die Bewohner\_innen dazu, zu partizipieren?

e) Verhältnis Mieter\_innen/ Vermieter\_innen

Wie sieht das Verhältnis der Bewohner\_innen zur Vermieter\_in aus? Gibt es für die Partizipation förderliche oder hemmende Elemente dieses Verhältnisses?

f) Sonstiges

Aussagen die zu der Hauptkategorie „Partizipation“ gehören aber keiner Subkategorie zugeordnet werden können.

**4) Bewertung:** Welche positiven und negativen Aspekte sehen die Personen in den Projekten, welche sich nicht auf eine der anderen Kategorien beziehen? Welche Probleme sehen sie? Welche Chancen bietet das Projekt? Wie steht das Projekt im Vergleich zur früheren Wohnsituation? Welche Hoffnungen gibt es für das Projekt, Quartier und die Person selbst (mit Bezug zum Projekt).

a) Positive Bewertung

Positive Bewertungen, die nichts mit sozialer Durchmischung, Gemeinnützigkeit, Partizipation, Kosten, Kontinuität zu tun haben.

b) Negative Bewertung

Negative Bewertungen, die nichts mit sozialer Durchmischung, Gemeinnützigkeit, Partizipation, Kosten, Kontinuität zu tun haben.

c) Sonstiges

Aussagen, die zu der Hauptkategorie „Bewertung“ gehören, aber keiner Subkategorie zugeordnet werden können.

**5) Ökologische Aspekte:** Themen, welche ökologische Aspekte berühren. Z.B. Verweis auf ökologische Bauweise (Minergie, Heizung, Lüftung, Energieeffizienz), welche Fortbewegungsmittel genutzt werden (Auto, Velo, öffentlicher Verkehr) und warum.

a) Bauweise

Aussagen, welche sich auf eine (nicht-)ökologische Bauweise und deren Folgen beziehen.

b) Energie

Aussagen, welche Themen der Energie berühren wie z.B. Energieverbrauch.

c) Mobilität

Aussagen, welche sich auf Fortbewegungsmittel und deren Zugang beziehen.

d) Bewohner\_innenmotivation

Welche Motivation bezüglich der Ökologie und deren Umsetzung besteht?

e) Sonstiges

Aussagen, welche der Kategorie Ökologie zugehören, jedoch keiner Subkategorie zuzuordnen sind.

**6) Konsum und Freizeit:** beinhaltet Aussagen bezüglich Ausgangsorten, Shopping, Kulturaktivitäten und Ausflügen.

**6) Kosten:** Aussagen bezüglich der Mietpreise und deren Angemessenheit.

**7) Kontinuität:** Aussagen bezüglich der möglichen Wohndauer in den Projekten und Faktoren,

welche diese fördern oder hemmen (könnten).

**5) Sonstiges:** Restkategorie, damit kein Material verloren geht und überprüft werden kann, ob für unsere Forschungsfragen wichtige Aspekte systematisch in dieser Kategorie gefasst sind.

Nun da das definitive Kategoriensystem feststand, konnten wir in einem weiteren Schritt (6) die Zuordnung bzw. Codierung in die jeweiligen Subkategorien tätigen. (vgl. Kuckartz 2014:88). Nach dieser Codierung haben wir ein Raster mit Zusammenfassungen nach Personen und Hauptkategorien erstellt, um so einen besseren Überblick über das Material zu erhalten<sup>37</sup>.

Bevor wir nun zur Beschreibung der konkreten kategorienbasierten Auswertung kommen, wird zuerst noch erläutert, warum wir aufbauend auf die inhaltsstrukturierende Inhaltsanalyse zusätzlich noch eine evaluative Inhaltsanalyse angewendet haben.

## 9.6 Methodenmix: Inhaltlich strukturierend und evaluativ

Nach mehreren Gesprächen und der zunehmenden Auseinandersetzung des Materials sahen wir das Potenzial des Materials für eine evaluative Inhaltsanalyse. Diese baut bereits auf der thematischen Kategorienbildung der inhaltlich strukturierenden Vorgehensweise auf (Kuckartz: 2012: 101). Insbesondere da die evaluative Kategorienbildung theoriegeleitet geschieht und gleiches auch auf die thematischen Hauptkategorien der inhaltlich strukturierenden Inhaltsanalyse zutrifft. Zudem weist der Ablauf der evaluativen Inhaltsanalyse Parallelen zur inhaltlich Strukturierenden auf (Kuckartz 2012: 99).

Während die Unterfragen 2 und 3 (Einstellung gegenüber den Gemeinnützigkeitsaspekten und der eigenen Definition der Gemeinnützigkeit) mit einer inhaltlich strukturierenden Inhaltsanalyse beantwortet werden können, bot sich die evaluative Inhaltsanalyse für unsere Teilfragestellung (Unterfrage 1), wie die Gemeinnützigkeit der Projekte aus der Sicht der Bewohner\_innen zu bewerten sei, an. Dies bedeutete konkret, dass wir die Aussagen der Bewohner\_innen anhand unserer aus dem sensibilisierenden Konzept und somit der Theorie abgeleiteten Gemeinnützigkeitsdefinition bewerteten. So ergab sich eine Einschätzung der Gemeinnützigkeit der Projekte aus der Sicht der Bewohner\_innen. Durch diese Einschätzungen konnte eine bessere Übersicht über die Umsetzung gewonnen werden und Muster in den Projekten aufgedeckt werden. Dabei wurde jedoch klar, dass die Gemeinnützigkeit in gewissen Punkten nicht als gelungen angesehen wurde, jedoch dieser Umstand sogar erwünscht war, was wir mit der Unterfrage 2, wie die Bewohner\_innen zu den einzelnen Gemeinnützigkeitsaspekten im Allgemeinen stehen, abdecken wollten. Bezüglich der sozialen Durchmischung bzw. der sozialen Heterogenität war dies öfter der Fall als in anderen Kategorien, wie das folgende Beispiel illustrieren soll:

„Und was natürlich auch ist, dadurch, dass wir in einer autofreien Siedlung wohnen, kommen gewisse Leute schon gar nicht hierhin. Also hier fährt keiner so einen hochbeinigen SUV mit 500 PS. Gut, es haben nicht alle die gleichen Bedürfnisse, was jetzt Umweltschutz anbelangt, aber ein

<sup>37</sup> Siehe dazu „Beispiel Kategorienzusammenfassungen nach Person“ im Anhang.

Grundsatz ist schon mal gleich. Dadurch wird der Ausschnitt der Bevölkerung automatisch ein bisschen gleicher“ (Leopold: 22)

Während also Leopold (Wok Burgunder) sich hier kritisch gegenüber einer all umfänglichen Durchmischung äussert (keine Durchmischung von ökologisch Bewussten und wenig Bewussten) und somit die Umsetzung im Projekt bezüglich Heterogenität als nicht ganz gegeben sieht, ist dies unter dem Aspekt bzw. dem Ziel der Durchmischung negativ zu bewerten (bei der Unterfrage 1). Denn diese Aussage deutet auf eine soziale Heterogenität hin, welche dem Gemeinnützigkeitsaspekt der sozialen Durchmischung widerspricht.

Wir entschieden uns gegen eine Gesamtbewertung des Projektes, indem wir alle Aussagen zusammengefügt hätten. Dies aus dem Grund, dass uns die individuelle Sicht jedes Befragten wichtig war: Welche Probleme sahen sie (welche sie vielleicht nicht als Probleme bewerteten in Unterfrage 2), welche Chancen wurden ihnen geboten? Schlussendlich war es ja gerade der *individuelle* Alltag, welcher nach unserer Theorie der Strukturation (Giddens 1984, 1997) ausserordentlich wichtig ist für die Strukturen. Eine Evaluation kann allein angewendet jedoch nicht angemessen auf die individuellen Relevanzstrukturen eingehen. Zwar ist in der evaluativen Inhaltsanalyse bereits eine einfache kategorienbasierte Auswertung beinhaltet, diese hätte jedoch einen zu verkürzten Überblick über die Projekte, deren Ausgestaltung und die Umsetzung der Gemeinnützigkeit gegeben. Daher entschieden wir uns zusätzlich zur Evaluation für die erste Unterfrage eine inhaltlich strukturierende Inhaltsanalyse zur Anwendung zu bringen (für Unterfrage 2 und 3) (vgl. Kuckartz 2012:109).

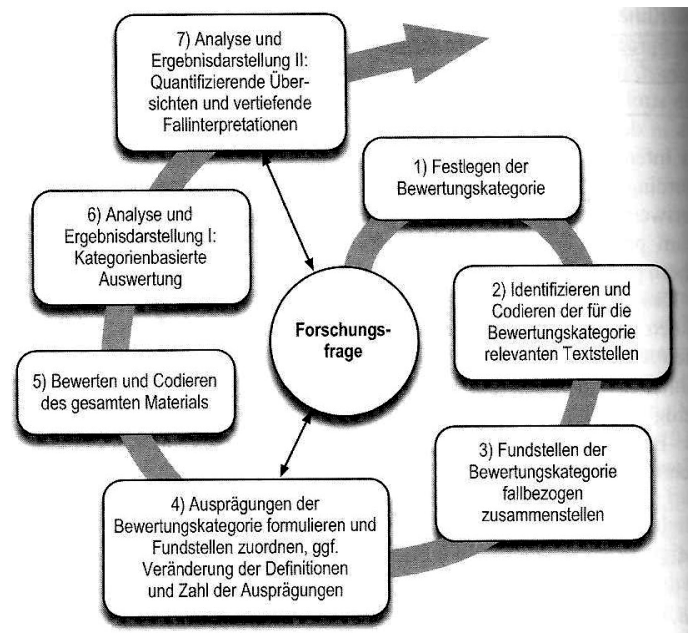
Im Folgenden werden wir daher auch die einzelnen Schritte der evaluativen Inhaltsanalyse erläutern, wie wir sie – angeleitet durch Kuckartz (2012 und 2014) – durchgeführt haben, soweit diese von der inhaltlich Strukturierenden abweichen.

### **9.6.1 Evaluative Inhaltsanalyse**

Wir hatten zuerst mit einer inhaltlich strukturierenden Inhaltsanalyse begonnen, dementsprechend war das Datenmaterial bereits thematisch codiert und sortiert. Die Frage der Einschätzung der Projekte bezüglich ihrer Gemeinnützigkeit war dabei seit Beginn der Arbeit eine Frage, welche wir uns stellten, dessen Beantwortung wir jedoch vorerst als unrealistisch einstufen. Erst im Auswertungsprozess stellten wir fest, dass das Material dafür ausreichend ist. Wir verwandelten die uns interessierenden Kategorien in evaluative Kategorien bzw. konnten diese ergänzt mit den Ausprägungen übernehmen. Dabei stützten wir uns auf fünf Kategorien, welche wir aus unserem sensibilisierenden Konzept abgeleitet hatten: Kontinuität, ökologischer Aspekt, soziale Durchmischung, Partizipation und Kosten. Dies waren zudem 5 (Haupt-)kategorien unserer thematischen Kodierung. Die evaluative Inhaltsanalyse wurde durch die vorherige inhaltsanalytische Auswertung massiv erleichtert: so entfiel sowohl die Codierung wie auch die Zusammenstellung der Hauptkategorien (vgl. Kuckartz 2012:101-102). Als nächstes konnten die

Bewertungskategorien zusammengestellt werden. In unserem Projekt entschieden wir uns auch aufgrund der geringen Fallzahl von 15 Personen für 4 Ausprägungen (Kuckartz 2012: 105): Positiv, Negativ, Mittel und nicht erschliessbar. Die Kategorie Mittel wurde dabei notwendig, da Interviewte in bestimmten Kategorien zwar grösstenteils (quantitativ) entweder positive oder negative Aspekte beleuchteten, jedoch aufgrund gewichtiger Argumente (qualitativ) eine Einteilung in die positive oder negative Kategorie nicht angemessen gewesen wäre.

Abbildung 11: Idealablauf einer evaluativen Inhaltsanalyse



Quelle: Kuckartz 2014: 100

Tabelle 1: Das Beispiel des Bewertungskategorienrasters bezüglich Partizipation

Partizipation			
Ausprägung	Definition d. Ausprägung	Ankerbeispiele	Hinweis für Codierende
positiv	Aussagen zeigen eine positive Umsetzung der Partizipation im Wohnbauprojekt an.	„Zum Beispiel auch die Regelung von den Nachmietern. Da sind wir ja auch ein wenig involviert. Wir tun sie nicht gerade eins zu eins auswählen. Das macht dann schon die Treucons, aber wir tun, gleich können wir mitbestimmen, wen wir als Nachmieter gerne hätten“ (Larissa: 71).	Alle oder fast alle Fundstellen sind positiv, nur vereinzelt negative, diese sind nicht als wichtig gewichtet oder als unausweichlich betrachtet.
negativ	Aussagen zeigen eine negative und stark mangelhafte Umsetzung der Partizipation im Wohnbauprojekt an.	„Wobei, von anderen Vermietungen hörte man, dass sie sagen, wenn es ihnen nicht passt, dann könnt ihr hinaus gehen. Das ist natürlich auch, das ist natürlich gemein, dem Mieter gegenüber, die schon Jahre drin sind und nachher sagen, sie tun einfach von der Fürsorge vielleicht Leute hinein, das macht dann die Leute auch wütend. Aber das darfst du nicht laut sagen. Aber das gibt eben auch solche Vermietungen“ (Flavia: 33)	Alle oder fast alle Fundstellen sind negativ, nur vereinzelt positive, diese sind nicht als wichtig gewichtet.

Partizipation			
mittel: Umsetzung ambivalent	Die Umsetzung der Partizipation ist ambivalent, hat also entweder sowohl starke positive und negative Aspekte oder nur schwache jeweilige Aspekte.	„Ja, sie haben sie schon anders aufgeteilt.// Eben das muss man sagen. Das ändert sich, wenn sie jetzt Umbau machen, schon wieder. Für ein ganz anderes Konzept. Das ändert sich immer wieder. Wenn sie einen neuen Architekten haben, der irgend einen Furz hat. Nein, es ist alles, ich muss es realistisch anschauen, es ist eine Kostenfrage. Es ist eine Kostenfrage. Heute ist ja nichts mehr billig. Also ich kann wirklich nichts negatives sagen über die Fambau (Flavia: 37).	Negative und positive Fundstellen halten sich die Waage, z.B. auch viele wenig wichtige positive Aspekte jedoch ein starkes negatives Argument.
nicht erschliessbar	Keine expliziten oder nicht ausreichende Fundstellen zum Thema Partizipation.		Nicht genügend Fundstellen zum Thema auffindbar oder wichtige Aspekte fehlen.

Tabelle 1 zeigt das Raster unserer Bewertung<sup>38</sup>. Die Ausprägung „Nicht erschliessbar“ ist dabei stets notwendig, da bei qualitativen Interviews fast immer in einem Fall nicht genügend Material vorhanden ist. So war es im Projekt so, dass gerade die Personen im Tscharnergut nur mangelhaft über ökologische Bauweise berichteten<sup>39</sup>.

Wir entschieden uns ausserdem den gesamten Fall, bzw. die Aussagen als gesamtes zu bewerten, dies auch weil eine simple (quantitative) Abwägung von positiven und negativen Aussagen der unterschiedlichen Gewichtung nicht Rechnung getragen hätte und Aussagen oftmals in einem weiteren Kontext (bzw. dem gesamten Interview/Transkript) betrachtet werden müssen (Kuckartz 2012: 102).

Durch das vorherige inhaltlich strukturierende Vorgehen hatten wir bereits stark differenzierte Hauptkategorien. In Verbindung mit dem klaren Massstab, welchen wir aus unserem sensibilisierenden Konzept gewonnen haben, kam es kaum zu Anpassungen der evaluativen Kategorien. Wir verwendeten hierbei folgende aus dem sensibilisierenden Konzept abgeleitete Definitionen guter Umsetzung der Gemeinnützigkeitsaspekte:

#### Soziale Durchmischung

Kontakte innerhalb wie auch ausserhalb des Projekts, geringe Ausgrenzungsmechanismen, wie auch eine sozial heterogene Bewohner\_innenzusammensetzung und im weiteren Sinne eine sozial heterogene Quartierzusammensetzung (sekundär, da nicht direkt durch Projekte oder

<sup>38</sup> Siehe „Evaluative Kategorien“ im Anhang.

<sup>39</sup> Für eine Einschätzung, warum dies systematisch im Tscharnergut der Fall ist, vgl. das Kapitel Ergebnisse.

Bewohner\_innen beeinflusst). Allfällige Aufwertung geht nicht mit Verdrängungselementen einher.

#### Partizipation

Möglichkeit zur Mitsprache, Mitwirkung und Veränderung im Wohnbauprojekt im Zusammenhang mit dem Verhältnis zur Vermieterin sind vorhanden. Die Vermieter\_in fördert das partizipative Verhalten der Bewohner\_innen.

#### Kosten

Angemessenheit des Mietzinses und der Nebenkosten. Die Höhe der Mietpreise grenzt die unteren Einkommensschichten nicht aus

#### Kontinuität

Das Projekt garantiert Wohnstabilität und ermöglicht eine lange Wohndauer. Das heisst, es besteht keine Gefahr, aus strukturellen Gründen gegen ihren Willen die Wohnung aufgeben zu müssen.

#### Ökologie

Bauweise, Energie, Mobilität (ÖV-Anschluss, Car-Sharing, Distanzen zu Infrastruktur), das Verhalten der Bewohner\_innen (Raumverbrauch, Konsum etc.) weisen eine gute Umsetzung bezüglich Ökologie auf.

Nachdem das Bewertungsraster erstellt war, wurden die Aussagen bzw. die Personen als Fälle kategorisiert (positiv, mittel, negativ, Nicht erschliessbar) (siehe Abbildung 12 im Kapitel 10 Ergebnisse). Der nächste Schritt nach Kuckartz wäre eine einfache kategorienbasierte Auswertung der evaluativen Kategorien. Hier entschieden wir uns jedoch für eine grössere Beschreibung der Kategorien, als es Kuckartz (Phase 6. 2012: 109) fordert. Somit kommen wir auch schon zum Kernstück der Analyse: Den letzten Schritten sowohl der inhaltlich strukturierenden, wie auch der evaluativen Inhaltsanalyse, welche wir für die Unterfrage 1 sowohl in der Ergebnisdarstellung wie auch in der Auswertung selbst, soweit möglich, gleichzeitig durchführten. Für die Unterfragen 2 und 3 wendeten wir, wie bereits erwähnt, die inhaltlich strukturierende Inhaltsanalyse an.

### **9.6.2 Analyse**

Die Analyse besteht aus mehreren Teilen. In einem ersten Teil, der Unterfrage 1, haben wir eine Verbindung aus einer einfachen **kategorienbasierten Auswertung**, wie dies Bestandteil der evaluativen Analyse ist, und einer reduzierten inhaltlich strukturierenden Auswertung entlang der Hauptkategorien angewendet. Dabei wurden in einem ersten Schritt alle personengebundenen Textstellen bezüglich der evaluativen Kategorien *positiv*, *mittel*, *negativ* und *nicht erschliessbar* sortiert. Das Ergebnis wurde daraufhin noch in die gebildeten thematischen Subkategorien unterteilt. Dabei ist wichtig anzumerken, dass die evaluative Analyse zwar auch entlang dieser Subkategorien verläuft, jedoch alle Aussagen einer Person – sozusagen das gesamte Transkript – bezüglich einer der Hauptkategorien (soziale Durchmischung, Partizipation, Ökologie, Kosten und Kontinuität) ausgewertet wurden. Nur die Darstellung erfolgte aufgrund der Subkategorien um eine geordnete Übersicht zu garantieren. Dies ist der inhaltlich strukturierten Analyse entlang der



Haupt- und Subkategorien geschuldet. Dabei leistet die inhaltlich strukturierende Analyse eine detaillierte Übersicht über die Umsetzung der Gemeinnützigkeitsaspekte und zeigt gleichzeitig Zusammenhänge sowohl zwischen den Subkategorien wie auch den jeweiligen Hauptkategorien auf (siehe Kapitel 10 Ergebnisse).

Diese Übersicht bezüglich den evaluativen Kategorien geschieht aufgrund einer Matrix, welche in den Spalten die Gemeinnützigkeitsaspekte, in den Zellen jeweils die Personen nach Wohnbauträger sortiert auflistet und so in den Zellen die Ausprägungen nach Person ersichtlich werden. Dies lässt weitere Schlüsse bezüglich den Ausprägungen nach Wohnbauträger oder Person ersichtlich werden (Kuckartz 2012:77-113) (siehe Abbildung 12).

Für die Unterfragen 2 und 3 reicht eine inhaltlich strukturierende Inhaltsanalyse aus (Kuckartz 2012:77-98). Dabei wurden alle Aussagen bezüglich den Gemeinnützigkeitsaspekten (Unterfrage 2) und generell der Gemeinnützigkeitsdefinition (Unterfrage 3) zuerst nach Personen und Kategorie in einem Raster gesammelt<sup>40</sup>(siehe „Was halten die Bewohner\_innen von den Gemeinnützigkeitsaspekten“ und „Definition Gemeinnützigkeit nach Personen“ und danach nach Subkategorien/Gemeinnützigkeitsaspekten zusammengestellt und sortiert.

Nach der Beantwortung der Unterfragen eins bis drei haben wir mithilfe einer **Analyse der Zusammenhänge zwischen den Kategorien**, die Verbindungen der Hauptkategorien (Soziale Durchmischung, Partizipation, Ökologie, Kosten, Kontinuität) aufgezeigt<sup>41</sup> (vgl. Kuckartz 2014:95). Schon früh im Projekt haben wir gemerkt, dass z. B. hohe Mietkosten mit einer tiefen sozialen Durchmischung (Homogenität) einhergehen, denn durch den hohen Mietzins werden Menschen mit tiefen Einkommen ausgeschlossen.

Um unsere Hauptfrage (Zusammenhang verschiedener Ansichten der Bewohner\_innen zum Thema Gemeinnützigkeit im Kontext der Gentrification untereinander und mit ihrer Wohnsituation) beantworten zu können, das heisst die Zusammenhänge zwischen den einzelnen Aussagen der Unterfragen sowie die Verbindungen der Wohnsituation mit den Antworten ergründen zu können, orientierten wir uns an **Multivariate Zusammenhängen mehrerer Kategorien und soziodemographischer Merkmale** von Kuckartz (2014:111-112). Dabei bewegten wir uns relativ frei, und passten das von Kuckartz vorgeschlagene Verfahren dem Forschungsprojekt an, also modifizierten und erweiterten dieses (Kuckartz 2014:6). Eine flexible Anwendung von Auswertungsstrategien wird empfohlen. Die bereits in Verbindung mit der Unterfrage 1 bis 3 erwähnten Raster mit Personen und Kategorien, geordnet nach Wohnbauprojekten, haben wir herangezogen und jeweils miteinander verglichen. So konnten wir vorhandene Muster identifizieren.

---

<sup>40</sup> Siehe „Einstellung gegenüber Gemeinnützigkeit nach Person; Beispiel Ökologie und Partizipation (Unterfrage 2)“ und „Definition Gemeinnützigkeit nach Personen (Unterfrage 3)“ im Anhang.

<sup>41</sup> Siehe Kapitel Ergebnisse.

# 10 Ergebnisse

## 10.1 Kategorienbasierte evaluative Einschätzung der Gemeinnützigkeit in den Bauprojekten durch die Bewohner\_innen

Abbildung 12: Evaluation der relevanten Kategorien nach Person und Wohnbauprojekt

Person	Durchmischung	Partizipation	Ökologie	Kosten	Kontinuität
<b>WOK</b>					
Leopold	Negativ	Positiv	Positiv	Positiv	Mittel
Lars	Nicht Erschliessbar	Positiv	Mittel	Positiv	Positiv
Leonie	Mittel	Positiv	Mittel	Mittel	Mittel
Lorenz	Mittel	Positiv	Nicht Erschliessbar	Mittel	Positiv
Liam	Positiv	Positiv	Positiv	Positiv	Positiv
Laura	Mittel	Positiv	Positiv	Mittel	Positiv
Larissa	Mittel	Positiv	Positiv	Mittel	Positiv
<b>NPG</b>					
Norbert	Negativ	Positiv	Positiv	Mittel	Mittel
Nora	Mittel	Positiv	Positiv	Mittel	Mittel
Nadine	Negativ	Positiv	Positiv	Mittel	Positiv
<b>Fambau</b>					
Fränzi	Positiv	Mittel	Nicht Erschliessbar	Positiv	Positiv
Fiona	Positiv	Mittel	Nicht Erschliessbar	Mittel	Positiv
Fleur	Mittel	Mittel	Nicht Erschliessbar	Mittel	Mittel
Franz	Positiv	Mittel	Nicht Erschliessbar	Positiv	Mittel
Flavia	Mittel	Mittel	Nicht Erschliessbar	Mittel	Negativ

In diesem Kapitel wird folgende Frage beantwortet:

1) Wie sieht aus der Sicht der Befragten die Umsetzung der Gemeinnützigkeit unter den Aspekten soziale Durchmischung, Partizipation, Kosten, Kontinuität und Ökologie, im Kontext der Gentrification, in ihren (gemeinnützigen) Wohnbauprojekten aus?

Die Ergebnisse der evaluativen Inhaltsanalyse werden, ergänzt durch eine kategorienbasierte Inhaltsanalyse entlang der fünf Gemeinnützigkeitsaspekte, erläutert.

Die Darstellung erfolgt aufgrund der evaluativen Gesamteinschätzung der Bauprojekte durch die Bewohner\_innen: *positiv*, *mittel*, *negativ* und *nicht erschliessbar* und nicht nach Wertung der einzelnen Aussagen. Das bedeutet, dass zwar bspw. gesamthaft eine positive Einschätzung vorhanden sein kann, jedoch zu spezifischen Themen auch negative Einschätzungen genannt werden können. Dadurch gibt es überschneidende Aussagen zwischen den Kategorien, um Wiederholungen zu vermeiden, werden sie jeweils nur einmal ausführlich präsentiert.

## 10.1.1 Soziale Durchmischung

Abbildung 13: Evaluation bezüglich der Durchmischung nach Person und Wohnbauträger

Person	Durchmischung
<b>WOK</b>	
Leopold	Negativ
Lars	Nicht Erschliessbar
Leonie	Mittel
Lorenz	Mittel
Liam	Positiv
Laura	Mittel
Larissa	Mittel
<b>NPG</b>	
Norbert	Negativ
Nora	Mittel
Nadine	Negativ
<b>Fambau</b>	
Fränzi	Positiv
Fiona	Positiv
Fleur	Mittel
Franz	Positiv
Flavia	Mittel

Unter dem Aspekt *soziale Durchmischung* wurde untersucht, wie die Bewohner\_innen deren Umsetzung einschätzen. Alle drei Kategorien *positiv*, *mittel* und *negativ* sind in der Auswertung vertreten.

Als *positiv* wurden Einschätzungen bewertet, die mitteilen, dass der soziale Austausch und Kontakte innerhalb der Wohnsiedlungen, als auch darüberhinaus in die Umgebung möglich sind und auch durch die Wohnbauprojekte gefördert werden. Verschiedene Wohnformen werden ermöglicht, so dass es zu einer heterogenen Bewohner\_innenzusammensetzung kommt. Das heisst, Menschen mit verschiedensten sozialen Hintergründen sind in die Siedlung und darüberhinaus in das Quartier eingebunden. Dementsprechend bedeutet eine *negative* Wertung dass diese Aspekte weitgehend nicht erfüllt sind und eine *Mittlere*, dass sie nur teilweise umgesetzt sind.

### 10.1.1.1 Positive Gesamteinschätzung

4 der (2 Männer, 2 Frauen) 15 befragten Bewohner\_innen bewerteten die *Soziale Durchmischung* in ihrem Wohnbauprojekt als positiv. 1 Person aus der Wok und 3 aus der Fambau. Keine der Personen aus der NPG befand die Durchmischung als vollends gelungen.

### Austausch und Kontakte innerhalb des Projektes

Der Bewohner der Wok AG (Liam) merkt an dass die gegenseitige Hilfe unter Nachbar\_innen gut funktioniere. Kontakte ergeben sich leicht, jedoch besteht immer auch die Möglichkeit, sich in die eigene Wohnung zurückzuziehen. Er merkt an, dass der Kontakt zwischen Wok- und NPG-Bewohner\_innenschaft innerhalb der Siedlung zu Anfang noch nicht so gut war, aber nun langsam enger werde.

Die Bewohner\_innen der Fambau (sehr hoher Altersdurchschnitt im Sample) sagen dass es noch einige wenige Erstbezügler\_innen im Haus gebe und sie hätten einen guten Kontakt zueinander, dies beschränke sich jedoch vor allem auf das gleiche und nahe Stockwerke. Zu den Bewohner\_innen der unteren Etagen hätten sie kaum Kontakt. Dort wohnen vor allem viele Ausländer\_innen und junge Familien; die Fluktuation sei hoch. Im Alltag begegnet man sich beim Haupteingang und dem Lift. Mehrmals wurde gesagt, dass viele frühere Kontakte in der Siedlung inzwischen verstorben seien bzw. nun in Altersheime gezogen sind. Die Bewohner\_innen wohnen vor allem nebeneinander. Kontakte *zwischen* den verschiedenen sozialen Gruppen bestünden kaum. Das heisst, die Alteingesessenen bleiben grösstenteils unter sich. Andere Kontakte

bestehen noch durch (frühere) Engagements in der Siedlung wie z.B. im Quartierzentrum Tscharnergut.

Vereinzelt wird gesagt, dass es einen „hohen“ Ausländer\_innenanteil im Haus gebe, dies würde „nicht stören“, bzw. bereite manchmal Unbehagen aber persönliche Kontakte zu ausländischen Nachbar\_innen sind nur spärlich vorhanden. Als Gründe werden einmal Verständigungsschwierigkeiten genannt. Ein anderes Mal wird dies mit den Herkunftsorten der Migrant\_innen begründet: Zu Anfangszeiten war dies eher Südeuropa, während diese heute vermehrt aus dem Balkan oder der Türkei stammen. Durch die verschiedenen „Kulturkreise“ (Fiona: 13) würde der Kontakt und Austausch erschwert, sagte eine Befragte.

### **Austausch und Kontakte ausserhalb des Projektes**

Generell hatten sowohl Bewohner\_innen der NPG wie auch der Wok nur wenige Kontakte in das umliegende Quartier und diese beschränken sich grösstenteils auf Kontakte durch Dienstleistungen wie Bibliotheken oder Restaurants. Liam engagiert sich in einem Verein für kulturellen Austausch in Bümpliz und zeigte schon vor dem Einzug Interesse an der Durchmischung des Quartiers.

Die Fambau-Bewohner\_innen dagegen haben meist über Vereine und Hobbies Kontakte ins Quartier. Dennoch scheinen diese Kontakte aktuell stark abzunehmen, da Vereine teils aufgelöst wurden bzw. die Bekanntschaften wegsterben:

„Jahrelang bin ich mit drei anderen Kollegen jeden Monat einmal zusammengekommen (...) im Restaurant vorne, wo man einfach zusammengesessen ist. Sind alle [Modell-]Eisenbahner gewesen. (...) Der eine davon ist noch Lokführer gewesen. Der hat uns da viel können erzählen, noch von früher ja, und der eine ist Metzger gewesen, der andere ist Pöstler [Postmitarbeiter] gewesen und ich bin da von der Arbeit gekommen, und das ist eine glatte Zeit gewesen. Jetzt bin ich noch der einzige eigentlich, zwei sind gestorben, der eine ist im Altersheim auch nicht mehr ansprechbar. Und dann fängt man nicht mehr Neues an (lacht), in der Regel“ (Franz: 146, Anm. fz lj cf).

Personen der Fambau haben und hatten Kontakte, diese gehen zunehmend verloren und werden nicht durch neue ergänzt, was auch altersbedingt ist. Zudem hatten diese früher durch ihre Kinder Kontakte nach aussen. Im Unterschied dazu versuchen die Bewohner\_innen der Burgundersiedlung Kontakte mit dem Quartier z.B. durch Siedlungsfeste, den offenen Spielplatz und die Kita aufzubauen.

### **Ein- und Ausgrenzungsmechanismen; Sozial heterogene**

#### **Bewohner\_innenzusammensetzung**

In der Burgundersiedlung gebe es bezüglich Familien, Alleinstehenden, Kindern und Älteren eine Durchmischung. Ausserdem wurde eine Wohnung in der Siedlung von Caritas zur Unterbringung von Flüchtlingen angemietet (siehe Abschnitt Partizipation). Liam war der einzige Befragte aus der Burgundersiedlung, welcher die Durchmischung als positiv ansah, aber vor allem die

Durchmischung entlang verschiedener Altersgruppen ansprach, jedoch die Merkmale Ethnie und sozioökonomischen Status nicht erwähnte. Sobald diese Faktoren einbezogen wurden, fielen die Bewertungen *mittel* oder sogar *negativ* aus. Darauf werden wir weiter unten vertieft eingehen.

Die drei *positiven* Bewohner\_innen der Fambau sehen die soziale Durchmischung als gut umgesetzt an, da verschiedene Lebensstile und Ethnien vertreten sind, wie sich in der Aussage von Flavia zeigt:

„Es hat in der letzten Zeit vermehrt Kinder. (...) 2-3 haben die Familien. Junge Familien. Überall sieht man diese. Ich finde das eine gute Durchmischung, gut es hat viele ältere Leute. Aber es ist eigentlich eine gute Durchmischung. Auch die Ausländer stören mich nicht heftig. Neben mir wohnt ein Imam, also vom Kosovo sind diese. Die sind noch nicht so lange drin. Vorher ist ein Türke neben mir gewesen“ (Flavia: 64)

In den Anfangszeiten des Tscharnerguts vermietete die Fambau, ihre Wohnungen nur an Personen mit Kindern:

„Da hat es noch geheissen mit dem Vertrag, wenn die Kinder draussen sind, müssen wir wieder raus und Platz machen für wieder Familien mit Kindern. Und doch sind jetzt die Wohnungen zu klein gewesen, die Jungen haben die gar nicht mehr wollen, oder. Da sind die alten Leute drinnen geblieben, jetzt hat es auch viel Einzelpersonen in Dreieinhalb-Zimmer-Wohnungen“ (Fränzi: 20).

Die Interviewpartner\_innen im Tscharnergut sind fast alle, als junge Eltern dort eingezogen. Inzwischen sind die erwachsenen Kinder schon lange ausgezogen und unsere Befragten alle im Grosselternalter. Dies erklärt zusammen mit der Öffnung der Wohnungen auch für kinderlose Mieter\_innen die veränderte Sozial- und Alterststruktur, wie bereits im Kapitel Forschungsgegenstand dargestellt.

Ausserdem wird gesagt, dass die jungen Familien heute andere Wohnideale hätten, als die Befragten selbst: Ihnen seien die Wohnungen im Tscharnergut zu klein, gleichzeitig wird aber auch gesagt, dass ausländische Familien im Haus wohnen:

„Wir haben drei Kinder aufgezogen in der Wohnung. Das macht man heute auch nicht mehr. Ich weiss auch nicht wer das noch machen würde. Oder die Ausländer, machen das noch, es hat heute noch eben Ausländer mit Kindern in diesen Wohnungen, vielleicht zwei, drei“ (Franz: 52).

Eine Befragte äussert die Vermutung, dass mit den Sanierungen und den resultierenden Mietsteigerungen eine besserverdienende Schicht angezogen werden solle.

#### **10.1.1.2 Mittlere Gesamteinschätzung**

Insgesamt sieben Personen befinden sich in dieser Kategorie. Davon wohnen vier in der Wok (1 Mann, 3 Frauen), eine Frau bei der NPG, und zwei Frauen im Tscharnergut (Fambau). Siehe dazu auch Abbildung 13.

### **Austausch und Kontakte innerhalb des Projektes**

In der Burgundersiedlung wird mehrmals gesagt dass die Architektur der Siedlung für eine interne, nachbarschaftliche Offenheit förderlich sei. Durch den Laubengang im Laubenhaus und die

offenen Balkone ergeben sich spontane Kontakte, bei Familien mit Kindern fungiert der Spielplatz bzw. der Innenhof als Treffpunkt. Neben dem Gemeinschaftsraum in der Mitte der Siedlung besitzt das Laubenhaus noch einen eigenen Gemeinschaftsraum. Auch der Waschraum wird im Alltag zum Treffpunkt. Die verdichtete Bauweise, so die Bewohner\_innen, sorgt dafür, dass Anonymität nur begrenzt möglich sei. In der Burgundersiedlung gelinge der soziale Austausch gut. Besonders die Familien organisieren sich selbst in der Betreuung: Gemeinsame Krabbelgruppen, Mittagstische und der abwechselnde Schulwegbegleitsdienst sind Beispiele hierfür. Für die Eltern ist es ein Vorteil, dass viele Kinder im gleichen Alter sind und gerade bei kleinen Kindern keine soziale Isolation entsteht:

„Ich denke [dass man] manchmal eben auch einsam ist mit so einem kleinen Kind, die ganze Zeit zuhause und man redet nur Gugus Dada und da hat man eben noch wirklich gute Gespräche auf dem Spielplatz“ (Leonie: 17, Anm. fz lj cf).

Die zunehmende Anzahl an Familien verstärke den Kontakt zwischen ihnen. Es entstehen mehr Möglichkeiten zur Aufteilung der Betreuungsaufgaben.

In der Fambau zeigt sich ein ähnliches Muster: Auch hier führten Kinder zu mehr Kontakten. Als Begegnungszonen stehen den Familien unter anderem der Spielplatz, der Fussballplatz und der Tierpark zur Verfügung. Auch im Tscharnergut gibt es Fälle von gegenseitiger Hilfe:

Ja, ich habe sehr gute Verhältnisse. Ich habe eine Frau, die ist jetzt in der Reha, die hat eine Operation gehabt, die wohnt nebenan. Da mache ich die Post und die Blumen. Dann ist, das ist ein bisschen weiter unten, habe ich einen Kollegen, der ist ein Ausländer. Da mache ich schon seit 40 Jahren, wenn der weg ist, wenn er wieder in Österreich ist, besorge ich die Post, nehme ich die Post da raus und besorge die Wohnung, putzte auch einmal. Das mache ich schon 40 Jahre. Das ist ein Junggeselle“ (Flavia: 70)

Ähnlich wie die Vielzahl von Familien in der Burgundersiedlung, bedeutet im Tscharnergut eine Zunahme der älteren Personen mehr Möglichkeiten zur gegenseitigen Hilfe:

„Wir haben jetzt so in dem Block auch angefangen uns alle zwei Monate zu treffen, (...) so miteinander einen Abend zu verbringen. (...) Also ursprünglich haben wir eigentlich abgemacht gehabt, dass man sich wenn etwas nachts ist, weil es sind viele Leute, die alleine leben, also Frauen vor allem, das wenn etwas ist in der Nacht, das man jemand kann anrufen, das ist so der Sinn gewesen. Aber jetzt tun wir auch mal grillieren [brätlä] oder tun einfach so zusammensitzen“ (Fleur: 15).

### **Austausch und Kontakte ausserhalb des Projektes**

Auch bei den Kontakten der Bewohner\_innen der Burgundersiedlung ins Quartier spielen die Kinder eine wichtige Rolle. Durch die Schule, Hobbies und Freizeitaktivitäten ergeben sich Kontakte zu anderen Eltern bzw. Kinder. Die Kindertagesstätte wird auch von auswärtigen Kindern besucht. Der Spielplatz im Siedlungsinnen ist öffentlich zugänglich und führt so zu Begegnungen mit Eltern und Kindern aus dem umliegenden Quartier. Dennoch ist dieser Umstand unter den Bewohner\_innen umstritten. Einzelne sind der Meinung, dass die Siedlungskinder selbst bereits genug Lärm machen.

Durch Bewohner\_innen und Verwaltung organisierte Siedlungsfeste und der wöchentliche Bio-

Markt im Innenhof sollen auch siedlungsexterne Personen anziehen, bisher mit mässigem Erfolg. Einige wollen eine verstärkte Vernetzung mit dem Quartier, andere sehen dies nicht als realistisch oder wünschen sich dies auch nicht:

„Ich habe wirklich das Gefühl (...) weil wir es [den Kontakt zum Quartier] wie nicht suchen, wahrscheinlich. Und auch nicht brauchen. (...) Aber ich habe wirklich das Gefühl, man hat gar nicht das Bedürfnis, weil wir ja wie selber so, fast wie so ein bisschen ein Quartier bilden“ (Laura: 37, Anm. fz lj cf).

Zwar gibt es einige Bewohner\_innen, welche in Vereinen im Quartier mitmachen. Jedoch sind die meisten bezüglich sozialer Kontakte auf die Stadt und die eigene Siedlung fixiert: „Aber sonst bin ich nicht verwurzelt im Quartier, überhaupt nicht. Also es ist schon nicht, da fühle ich mich auch nicht daheim, so“ (Larissa: 28).

Für den mangelnden Austausch mit dem Quartier wird auch die gegenseitige Wahrnehmung genannt: Die Siedlung scheint den Ruf zu haben, öko-fundamentalistische Ansichten zu vertreten. Auf der anderen Seite wird das Quartier als bürgerlich und generell politisch rechts betrachtet.

Die baulichen Strukturen des Tscharnerguts wie der Tierpark, Schule und Spielplatz sorgen neben internen auch für Kontakte nach aussen. Auch das Quartierzentrum und das Restaurant Tscharnergut helfen dabei, Kontakte gegen aussen zu schaffen. Verschiedene Quartiersvereine treffen sich dort und sorgen für internen und externen Austausch. Eine der Befragten ist dabei immer noch sehr aktiv in Vereinen oder pflegt noch Kontakte aufgrund alter Vereinsmitgliedschaften.

### **Ein- und Ausgrenzungsmechanismen; Sozial heterogene Bewohner\_innenzusammensetzung**

Eine gewisse Homogenität der Bewohner\_innenzusammensetzung wird von den Befragten der Burgundersiedlung in zwei Punkten festgestellt: Erstens wird gesagt, dass die Siedlung fast ausschliesslich aus Hochschulabsolvent\_innen und der Mittelschicht zusammengesetzt ist: „Es ist hier schon irgendwie ein bisschen das Intellektuellenghetto, sagen wir manchmal. Also die meisten Leute, die hier wohnen, haben irgendwie einen Hochschulabschluss“ (Nora: 7).

Die Homogenität bezüglich Bildung wird dabei von wenigen als problematisch betrachtet. Zweitens hat seit Beginn der Siedlung die Kinderzahl stark zugenommen. Im ersten Jahr lebten etwa sechs Kinder in der Burgundersiedlung, inzwischen sind es mehr als sechzig. Die Zunahme der Kinder wird selbst von den Familien kritisch, jedoch noch nicht als aktuelles Problem gesehen:

„Es hat sehr viele Familien. Manchmal hat man das Gefühl, fast ein bisschen zu viel. (...) Es gibt laufend neue Kinder. (...) Aber das ist ja auch verständlich, weil es halt, wenn es Auszüge gibt, logischerweise Leute anzieht, die genau das suchen“ (Laura: 25).

Auch die Fambau scheint mit der Balance zwischen sozialer Homo- und Heterogenität zu kämpfen. So nimmt die Anzahl älterer Personen zu, jedoch gibt es durch mehr Migrant\_innen eine

heterogene Bewohner\_innenstruktur. Letzteres wird von den Befragten jedoch nicht als Zunahme der Diversität betrachtet, sondern als Zunahme der als homogen wahrgenommenen Gruppe der „Ausländer“ gegenüber den Schweizer\_innen.

Die anstehenden Sanierungen bergen in zwei Punkten Elemente potenzieller Verdrängung: Erstens werden die steigenden Mietpreise mögliche Einschnitte in den Budgets der Befragten bedeuten (siehe dazu die Ergebnisse zu den *Kosten* weiter unten). Zweitens haben alle Befragten die Möglichkeit in Betracht gezogen, in ein Altersheim zu ziehen, wenn die Sanierung ansteht. In den Interviews wird ein grosses Vertrauen in die Fambau geäussert. Sie würde ihnen sicherlich günstige Ausweichwohnungen anbieten, falls sie sich die sanierten Wohnungen nicht mehr leisten könnten.

### **10.1.1.3 Negative Gesamteinschätzung**

Negative Gesamtbewertungen der Kategorie *Soziale Durchmischung* gab es insgesamt drei. Ein Mann der im Wok-Laubenhaus wohnt und ein Mann und eine Frau aus den NPG-Häusern. Aus den Fambau-Gebäuden hat niemand zu dieser Kategorie eine Negative Gesamtwertung. Abbildung 13 fasst dies zusammen.

### **Austausch und Kontakte innerhalb des Projektes**

Auch die Personen in dieser Kategorie sahen ähnliche – auch positive – Aspekte wie in den Kategorien Mittel und Positiv: Bestehende Bekanntschaften beim Einzug und verstärkte Kontakte durch Bauweise und Kinder. Einige der Bewohner\_innen kannten sich schon vorher durch Vereine, oder das Studium. Zwar ist durch die Siedlungsstruktur eine Kontaktaufnahme einfacher, doch den alleinstehenden Bewohner\_innen falle es schwerer als den Familien Kontakte aufzubauen:

„Das geht nicht so schnell. Das ist klar. Die [Eltern der Kinder], die treffen sich am Sandkasten. Es ergibt sich. Da kannst du ganz viel machen. Ja. Und bei uns [ohne Kinder] braucht es Zeit, bis das man sich beschnuppert hat und so, das ist einfach so“ (Norbert: 54, Anm. fz lj cf).

Partizipation im Hausverein und in Arbeitsgruppen schaffen viele Kontakte innerhalb der Siedlung:

„Was auch noch so gewissen Kontakt gibt, ich bin jetzt in einer Technikgruppe zum Beispiel. Da haben wir zweimal im Jahr eine Sitzung. Wir müssen gewisse Sachen absprechen, das gibt wieder Kontakt zu anderen Leuten, den man sonst nicht so hat. Wobei das natürlich recht lose ist. Man kennt sich ein bisschen besser, man redet ein bisschen mehr. Was auch ist, zweimal im Jahr haben wir diese "Actions", bei denen wir so ein bisschen Umgebungsarbeiten machen“ (Leopold: 40).

Es wird erwähnt, dass einige Bewohner\_innen nicht am gesellschaftlichen Leben in der Siedlung teilnehmen wollen. Vor allem kinderlose Personen mit Vollzeitstellen sind davon betroffen. Diese Isolation führt teilweise auch dazu, dass Personen ein- und ausziehen, ohne dass jemand etwas davon mitbekommt: „Die ist voll berufstätig. Und die ist so eine von den Stillen. Da weiss man zwei Häuser weiter nicht, dass sie hier wohnt. So unauffällig. Und die Wenigsten wissen, dass sie jetzt zügelt“ (Norbert: 34).



## **Austausch und Kontakte ausserhalb des Projektes**

Auch hier wird in den Aussagen deutlich, dass die Bewohner\_innen der Burgundersiedlung auch wenn vereinzelt der Wunsch besteht, vielfach Mühe haben, Kontakte ausserhalb der Siedlung ins Quartier zu knüpfen. Dies, trotz den Strukturvorgaben der Bauträger wie Spielplatz, Siedlungsfest, Kita, Durchgangswege durch die Siedlung, welche einen öffentlichen Raum herstellen.

Die Bewohner\_innen nennen für den mangelnden Austausch mit dem Quartier folgende Gründe: Politische Diskrepanzen mit dem Quartier, die nach aussen abgeschlossene Bauweise, das kurze Bestehen der Siedlung, starke interne Kontakte sowie andere Verpflichtungen zum Beispiel gegenüber der Familie.

„Wenn man Kinder hat (...) ist das halt schon noch anders, ist man halt mehr mit Leuten, die Kinder haben, zusammen. Oder halt eben selber als Familie am Wochenende oder ja dann kann man nicht einfach frei irgendjemanden treffen“ (Nadine: 69).

Jedoch hat eine alleinstehende Person in dieser Kategorie sehr viele Kontakte ins Quartier.

## **Ein- und Ausgrenzungsmechanismen; Sozial heterogene**

### **Bewohner\_innenzusammensetzung**

Soziale Durchmischung sei mehrheitlich von Anfang an ein Anliegen der Bauträger und der Bewohner\_innen gewesen. Jedoch ist dies nur teilweise, zum Beispiel die Aufnahme einer Flüchtlingsfamilie gelungen. So waren anfangs auch andere Wohnformen wie Student\_innenwohngemeinschaften und eine WG für Menschen mit Behinderungen geplant. Für letztere wurden sogar elektrische Türöffner und Treppenrampe installiert. Dennoch entschied sich die Wohngemeinschaft für Menschen mit Behinderung nach einer zweijährigen Testphase wieder auszuziehen. Die Student\_innen-WGs scheiterten mangels Nachfrage. Die Bewohner\_innen dieser Kategorie sehen trotz Bemühungen der Bauträger ein Defizit in der sozialen Durchmischung bzw. sehen eine zunehmende Homogenisierung.

„Aber der Nachteil ist, ich finde ja es hat immer mehr Kinder und (...) Pärchen ziehen aus. Das finde ich schade weil, Durchmischung ist immer wie weniger stark (...) oder eben es sind viele Familien. Und auch die Mischung sozial (...). Es sind vor allem (...) Schweizer und gut ausgebildete, die wo da wohnen. Also das ist eigentlich überhaupt nicht durchmischt. Von dem her, ich finde, da müsste man eigentlich mehr machen“ (Nadine: 115).

Als mögliche Grund für diese fehlende Heterogenität wird unter anderem der überdurchschnittliche absolute Mietzins angegeben. Dies setze der Sozialen Durchmischung nach „unten“ eine Grenze. Auch die von den Bauträgern vorgeschriebene Grundhaltung (autofrei, soziale Partizipation) trage zur Homogenisierung bei.

„Und was natürlich auch ist, dadurch, dass wir in einer autofreien Siedlung wohnen, kommen gewisse Leute schon gar nicht hierhin. Also hier fährt keiner so einen hochbeinigen SUV mit 500 PS. Gut, es haben nicht alle die gleichen Bedürfnisse, was jetzt Umweltschutz anbelangt, aber ein Grundsatz ist schon mal gleich. Dadurch wird der Ausschnitt der Bevölkerung automatisch ein bisschen gleicher“ (Leopold: 22).

Diese Homogenisierung und hohe Kinderanzahl in der Siedlung führe gleichzeitig zu einer Zunahme der Schweizer Kinder mit hohem Sozialstatus in den lokalen Schulklassen.

#### **10.1.1.4 Nicht Erschliessbare**

Ein Bewohner der Burgundersiedlung konnte anhand seiner Aussagen nicht eindeutig in eine Kategorie eingeteilt werden. Mit anderen Worten, die Aussagen sind sehr vage. Der Bezug zur Siedlung scheint marginal. Er kannte einige der Siedlungsbewohner\_innen bereits von der Universität, und habe dann nach dem Einzug zufällig bemerkt, dass sie nun Nachbarn seien. Er schätzt das „Internationale“ des Quartiers, hat aber selbst keinerlei Bezug dazu.

Abschliessend sieht man, dass der Eigentümer direkt und indirekt Einfluss auf die soziale Durchmischung, das heisst Kontakte innerhalb des Projekts, Austausch ausserhalb des Projekts, Bewohner\_innenzusammensetzung und Ausgrenzungsmechanismen, ausüben kann.

Die Gebäudestruktur kann beabsichtigte oder unbeabsichtigte Folgen für die soziale Durchmischung haben. Beispielsweise bedeutet dies, dass einerseits die Wohnungsgrösse entscheidend dazu beiträgt, wer dort einzieht, beziehungsweise die Familienanzahl u.v.m. beeinflusst. Bei der Fambau, hat dies die Konsequenz, dass die Mehrheit der ansässigen Familien eine Migrationsgeschichte und eine knappe Budget haben. Die Wohnideale vieler Familien mit Kindern, so die Aussagen in den Interviews, hätten sich gewandelt: Wer über genügend Geld verfüge, ziehe lieber in grössere Wohnungen. So steckt die Wohnungsgrösse den strukturellen Rahmen ab, innerhalb dessen es zu (sozialer) Durchmischung kommen kann. Desweiteren sind für eine gelungene soziale Durchmischung Begegnungszonen und eine einladende Infrastruktur entscheidend.

Der zum Teil geringe Austausch zwischen den Bewohner\_innen der Wok- und der NPG-Bewohner\_innen lässt sich durch die teilweise verschiedenen Vorgehensweisen der beiden Eigentümer erklären. Durch die Vereinheitlichung von Verwaltungsabläufen und die Zusammenarbeit der beiden Hausvereine entstehen mehr Kontakte.

Der geringe Kontakt der Burgundersiedler\_innen in das umliegende Quartier hat mehrere Gründe: Die Siedlung ist in vieler Hinsicht ein eigenes Quartier, mit eigenen sozialen Anlässen und Infrastruktur (Marktstand, Kita, Arbeitsgruppen, Hausvereine). Hinzu kommen noch gegenüber der Umgebung abgrenzende Elemente. Das heisst, die Leitgedanken (autofrei, ökologisch-partizipative Orientierung), sowie gegenseitige Vorurteile. Gegenüber der Umgebung scheint die Siedlung durch die Anordnung der Gebäude als ein abgeschlossenes Privatgrundstück wahrgenommen zu werden. Zusätzlich ist anzumerken, dass die Burgundersiedlung nach fünf Jahren noch immer als die neue Siedlung im Quartier gesehen wird. Die Annäherung dauert an.

Die zunehmende soziale Homogenität der Bauprojekte ist im Tscharnergut und in der Burgundersiedlung sichtbar. In der Burgundersiedlung ist dieser Vorgang stärker. Sie zieht vorwiegend junge Mittelschichtsfamilien mit hohem sozioprofessionellem Status an.

Die steigende Anzahl der Kinder und die demographische Lücke (keine Jugendlichen, nur Kleinkinder) wird von vielen Bewohner\_innen als Zukunftssorge angesehen. Alle Kleinkinder werden zeitgleich zu Jugendlichen heranwachsen, was zu Problemen führen könnte. Zudem kann dies ein mögliches Hindernis für die Kontinuität darstellen, da die Wohnungen womöglich nicht mehr den Bedürfnissen der Eltern mit Jugendlichen entsprechen und dies zu Auszügen führen könnte (siehe auch im Abschnitt Kontinuität).

Diese (nicht) intendierte Homogenisierung der Burgundersiedlung lässt sich durch Limitierungen wie zum Beispiel absolute Mietkosten, verlangte Grundhaltung durch die Leitideen und den Einfluss der Vermieter auf die Auswahl der Mieter\_innen erklären. Um diesen Tendenzen entgegenzuwirken, haben die Vermieter zu Anfang mehrere Massnahmen mit mässigem Erfolg ergriffen.

Im Tscharnergut ist die soziale Homogenisierung schwächer als in der Burgundersiedlung. Dies liegt vor allem an den tieferen absoluten Mietzinsen. Dennoch ist die Bewohner\_innenstruktur durch grosse Anteile alleinstehender Senior\_innen und Ausländer\_innen geprägt.

Durch die anstehende Sanierung und den darauffolgenden Mietzinsanstieg, kann die Gefahr sozialer Verdrängung in den nächsten Jahren akut werden. Bei den befragten Bewohner\_innen besitzt die Fambau jedoch ein hohes Mass an Vertrauen; sollte ein Auszug wegen der Sanierung nötig werden, so würden sie Ersatzwohnungen im Fambau-Bestand erhalten.

Ein überproportionaler Bewohner\_innenanteil an Senior\_innen oder jungen Familien bedeutet zwar eine geringere soziale Durchmischung aber es gibt auch positive Aspekte für die Betroffenen: Durch die grosse Anzahl Personen in der gleichen Lebenssituation, steigen auch die Unterstützungsmöglichkeiten und das gegenseitige Verständnis: Beispielsweise können sich die Eltern in der Burgundersiedlung die Erziehungsaufgaben teilen und haben so mehr Zeit für sich. Die Senior\_innen im Tscharnergut pflegen Kontakte mit Gleichaltrigen mit ähnlichen Interessen. Insgesamt kann gesagt werden, dass durch die homogenere Bewohner\_innenzusammensetzung und die mangelnden Kontakte ausserhalb der Siedlung, die Gesamtwertung der Burgundersiedlung tiefer ausfällt, als im Tscharnergut. Einzelne *mittlere* Gesamtbewertungen im Tscharnergut kamen durch die potentielle Verdrängung durch höhere Mietzinse nach der Sanierung zu Stande. Aufgrund des Alterseffekts unseres Samples wurden die abnehmenden sozialen Kontakte der Fambau-Bewohner\_innen geringer gewichtet, wie die Abbildung 13 zeigt.

### **10.1.2 Partizipation**

Der folgende Abschnitt behandelt die Partizipation in den Projekten und ist identisch aufgebaut wie der Vorherige.

Als *positiv* gewertet, wurden alle Aussagen der Bewohner\_innen welche die gegebenen Möglichkeiten zur Mitsprache, Mitwirkung und Veränderung als *gut* beschrieben. Die Eigentümer

und die Bewohner\_innenschaft streben eine soziale Partizipation/Teilhabe möglichst vieler Bewohner\_innen am Siedlungsleben an.

Darüberhinaus sind die Eigentümer um ein gutes Verhältnis zur Mieterschaft bestrebt, während die Bewohner\_innen die Partizipationsmöglichkeiten auch nutzen.

Das Gegenteil wäre eine durchgehend *negative* Bewertung, dies würde im Wesentlichen bedeuten, dass weder Vermieter noch Bewohner\_innen in keinerlei Weise an sozialer Partizipation interessiert sind. *Mittel* dagegen bedeutet, dass die unter *positiv* genannten Partizipationsmöglichkeiten nur teilweise gegeben sind und theoretisch noch ausbaufähig wären.

Wie die Abbildung 14 oben zeigt, wurden sämtliche befragte Bewohner\_innen der Burgundersiedlung (5 Männer und 5 Frauen) in dieser Kategorie als *positiv* eingeschätzt. Die Aussagen der Fambau-Bewohner\_innen (4 Frauen und 1 Mann) dagegen wurden gesamthaft als *mittel* eingestuft.

Abbildung 14: Evaluation der Partizipation nach Personen und Wohnbauträgern

Person	Partizipation
<b>WOK</b>	
Leopold	Positiv
Lars	Positiv
Leonie	Positiv
Lorenz	Positiv
Liam	Positiv
Laura	Positiv
Larissa	Positiv
<b>NPG</b>	
Norbert	Positiv
Nora	Positiv
Nadine	Positiv
<b>Fambau</b>	
Fränzi	Mittel
Fiona	Mittel
Fleur	Mittel
Franz	Mittel
Flavia	Mittel

### 10.1.2.1 Positiv bewertete Partizipation

10 von 15 befragten Bewohner\_innen (5 Männer/5 Frauen) haben die Partizipationsmöglichkeit im jeweiligen Wohnbauprojekt sowie das Verhältnis zum Vermieter insgesamt als positiv eingestuft. Davon sind 7 (von insgesamt 7) aus dem Laubenhaus und 3 (von insgesamt 3) aus den NPG Häusern und keiner (von insgesamt 5) aus der Fambau.

### Verhältnis zwischen Vermieterin und Mieter\_innen

Um die Partizipation in der Burgundersiedlung zu verstehen ist es wichtig, zunächst einmal auf die Verhältnisse zwischen den beiden AGs und ihren Mieter\_innen einzugehen.

In den Interviews wurde durchgehend betont, dass die Vermieterinnen den Mieter\_innen viel Mitbestimmung und Selbstverwaltung ermöglichen und fördern: „Also die Partizipation funktioniert hervorragend (...) weil auch die Vermieterschaft hat von Anfang an darauf geschaut, dass wir uns versammeln“ (Lorenz: 23). Zu Beginn gab es einen engen Kontakt zwischen Vermieterinnen und Mieter\_innen. Hierfür gab es zwei Gründe: Einmal das „Wohnen nach Mass“ der Erstbezüger\_innen, welche in Abstimmung mit den Architekten ermutigt wurden, ihre Wohnungswünsche einzubringen:

„Also man hat Pläne bekommen, so wie sie diese Wohnung möchten zeichnen, also gezeichnet

haben, oder möchten bauen. Oder auch einen Plan von der Küche. Und man hat dann die Küche, so wie sie ist geplant gewesen, nicht gefallen. (...) Und das hat man dann wirklich können im Gespräch mit den Architekten so danach können verwirklichen. (...) Das hat man auch, hat keinen Mehrpreis gegeben. Es hat für die Plättchen im Bad und Küchenfronten hat es so Farbpaletten gehabt, wo man hat können auslesen. Böden hat es zwei verschiedene Möglichkeiten gehabt, die man hat können herauslesen. (...) Das ist schon, finde ich, wenn man nicht selber tut bauen so ein, aus einem beschränkten Rahmen kann auslesen, das langt schon (Larissa: 42)“.

Der starke Einbezug der Erstmiet\_innen zu dieser Zeit beeindruckt viele Interviewte der Burgundersiedlung, zugleich fühlten sie sich auch gut über den Ablauf und das Projekt informiert. Der Kontakt direkt von Mieter\_innen zu Vermieter war sehr eng und die Mieter\_innen fühlten sich ernst genommen. Sogar die Chefs der beiden AGs waren zu dieser Zeit als Ansprechpartner verfügbar merkt ein Mieter an. Man fühlte sich als Eigentümer\_innen, sagen zwei andere Bewohnerinnen.

Zweiter Punkt bezüglich des engen Kontakts am Anfang war die Gründung der Hausvereine und, dass in vielerlei Hinsicht sowohl bei Vermieterinnen als auch Mieter\_innen nicht klar war, wer, wo und wie für welches Anliegen die richtigen Ansprechpersonen sind. Die NPG AG gab weniger Regeln vor als die WOK AG, welches für die Bewohner\_innen mehr Selbstbestimmung in der Ausgestaltung des Hausvereins bedeutete, zugleich aber auch dazu führte, dass es chaotischer war bis Zuständigkeiten und Ansprechpersonen auf beiden Seiten geregelt waren.

„Also am Anfang ist das immer recht chaotisch gewesen. Bevor dass diese Hausvereinsstrukturen wirklich gestanden sind, ging irgendwie das Wasser nicht und sonst so. Und du hast nie gewusst, an wen musst du dich wenden? Dann hast du dich mal bei der NPG gemeldet und die haben gefunden, nein das seien irgendwie die Architekten oder sonst. Also irgendwie die Wege sind nicht so ganz klar gewesen. Wenn irgendetwas ist, muss man es jetzt selbst machen, und wo kann man jetzt selbst machen und wo muss man beantragen? Und dann haben wir eigentlich recht viel Kontakt gehabt mit ihnen“ (Nora: 27).

Sobald sich die Hausvereine gebildet waren, ging der direkte Kontakt der Mieter\_innen zu den AGs laufend zurück und wurde durch die jeweiligen Immobilienverwaltungen ersetzt. Seither werden Verwaltungsaufgaben, anders als in der chaotischen Anfangsphase, routiniert erledigt. Anzumerken ist jedoch, dass es ab und an Beispiele gab, wo sich manche Bewohner\_innen übergangen fühlten, oder das Gefühl hatten, dass die Vermieterinnen sich nicht an Vereinbarungen hielten:

„Ob eine eritreische Flüchtlingsfamilie mit Kinder könnte einziehen und danach ist einfach so ein wenig der Punkt gewesen, dass man wie das normale Prozedere nicht verfolgt hat, weil nämlich danach eigentlich, die Stufe, dass wir es hätten an Freunde und so mitteilen, das ist dann weggefallen. Und das ist danach von einigen, aus meiner Optik auch auf eine Art berechtigterweise, kritisiert worden, weil es wie eigentlich nicht der normale Ablauf verfolgt ist worden und sich danach auch die WOK sehr schnell in dem Sinn eingeschaltet hat“ (Laura: 55).

Das Problem war jedoch nicht, dass eine Flüchtlingsfamilie einzog sondern vielmehr, dass der übliche Ablauf der Entscheidungsfindung nicht eingehalten wurde. So mietete eine soziale Einrichtung eine Wohnung an, um dort eine Familie unterbringen zu können.

Trotzdem werden die beiden Vermieterinnen als unterstützend beschrieben, sie reagieren

angemessen auf Vorschläge. Ein Grossteil der Bewohner\_innen findet, dass die Vermieter\_innen schnell reagieren und die Anliegen ernst nehmen, andere merken an, dass dies manchmal zu viel Zeit beanspruche oder Probleme nicht ernst genommen würden. Ein Beispiel sei das Problem des Mangels an Veloabstellplätzen:

Und dort eben, dort ist sicher auch noch also die Anzahl, der Platz für die Velos ist eher zu knapp. Und das sehen sie vielleicht auch ein bisschen zu wenig. (...) Das ist halt eine autofreie Siedlung. Das ist glaube ich nicht ganz berücksichtigt“ (Leonie: 110).

NPG und WOK haben darauf reagiert. So hat zum Beispiel die WOK im Untergeschoss ein freies Atelier als Fahrradabstellraum zur Verfügung gestellt. Dieser wurde jedoch von den Bewohner\_innen zu einem Gemeinschaftsraum umfunktioniert (vgl. Zulauf 2016).

Die meisten Kontakte bestehen mittlerweile zwischen den Hausvereinen und der Immobilienverwaltung. Daher wäre eine weitere Möglichkeit zur Verbesserung der Koordination die Zusammenlegung der beiden Hausvereine. Dies wurde zum Zeitpunkt der Interviews diskutiert. Dadurch könnte der Austausch verbessert werden. Auffällig waren immer wieder die Falschinformationen die uns Bewohner\_innen der Burgundersiedlung jeweils über den anderen (nicht ihren eigenen) Vermieter nannten: Einmal war fälschlicherweise von der APG die Rede, oder von Verpflichtungen die nicht existierten; so hat je eine Person den anderen Bauträger fälschlicherweise als Genossenschaft bezeichnet.

### **Möglichkeit zur Mitsprache, Mitwirkung und Veränderung**

Den Bewohner\_innen wird nach Meinung vieler Befragten durch die beiden Vermieterinnen ein grosses Stück Autonomie eingeräumt. Folgende Punkte werden immer wieder als Beispiele angeführt: Selbstorganisation/Selbstverwaltung von Hausvereinen, Umgebungspflege und Hauspflege, Organisation von Arbeitsgruppen z.B. zur Wartung der Zentralheizung, zum Schneeräumen oder für den Komposthaufen. Zudem haben einige Familien privat organisierte Kinderbetreuungsgruppen und eine abwechselnde Schulwegbegleitung etabliert. Ausserdem gibt es regelmässige gemeinsame Aufräumdage, sowie initiierte soziale Anlässe wie den Monatlichen Märtapero oder den Siedlungsflohmarkt. Ebenso liegt auch die Raumverwaltung des Gemeinschaftsraumes bei einer Arbeitsgruppe, welche von den Mieter\_innen selbst gestellt wird. Ein weiteres Beispiel ist sowohl die von Bewohner\_innen angestossene Aufnahme einer Flüchtlingsfamilie in die Siedlung, wie auch die Bildung einer ehrenamtlichen Unterstützungsgruppe für diese:

„Und das ist dann nach einem langen Prozedere und Vernehmlassungen im Haus und so ist es jetzt Realität. Jetzt wohnt eine Eritreische Familie da. Also das ist schon ein Beispiel, dass man etwas in Bewegung setzen kann. Im Unterschied, wenn man jetzt sonst in einem Block oder Mehrfamilienhaus wäre, wäre das gar nicht denkbar. So ist es wirklich ein Prozess gewesen und auch ein begleiten dieser Familie. Da wusste man, da ist jetzt eine Gruppe in diesem Haus, die das mitverantwortet und auch schaut, wie das klappt“ (Liam: 21).

Beispielhaft zeigt dies, dass Initiativen von Einzelnen angeregt und dann auch umgesetzt werden

können. Oftmals werden dabei die Hausvereine beauftragt, solche Initiativen umzusetzen. Alle Bewohner\_innen sind Mitglieder im Hausverein; welche jeweils über einen Vorstand, Präsident\_in und Ressortarbeitsgruppen verfügen, zudem arbeiten sie eng mit den einzelnen Arbeitsgruppen zusammen. Die Hausvereine werden als funktionierend beschrieben und versuchen im Gespräch mit den Mieter\_innen einerseits und den Vermieterinnen andererseits Lösungen zu finden. Somit sind sie auch die Kontaktstelle zwischen Vermieterin/Immobilienverwaltung und den Bewohner\_innen. Kleinere Anliegen bezüglich der Wohnung können aber nach wie vor direkt bei der Vermieterin angebracht werden.

Wie viel man mitbestimmen oder wie stark man sich engagieren will ist dann jeder Person selbst überlassen. Jedoch verpflichtet man sich bei Einzug dazu, in den jeweiligen Hausverein einzutreten. Engagement wird von der Verwaltung der Burgundersiedlung gewünscht, einige Bewohner\_innen der Siedlung erwarten dies auch explizit von anderen Bewohner\_innen:

„Und logischerweise gibt es Leute die nichts machen, dann muss man vielleicht eine Form finden, denen zu sagen, Sorry ihr seid hier in einem Haus, das so organisiert ist. Ihr habt euch verpflichtet, hier mitzumachen, also macht bitte auch etwas“ (Leopold: 77).

Auch wenn die mangelnde Teilnahme einzelner von vielen kritisiert wird, gibt es kaum Forderungen, die Mitwirkung aller zu erzwingen. Die Mitbestimmung geht so weit, dass die direkten Nachbar\_innen bezüglich freier Wohnungen bei Bewerber\_innen ein Vetorecht besitzen:

„Aber eigentlich haben wir dann schon etwas dazu zu sagen. Ja, also ehrlich gesagt wir können einfach dazu sagen, ob wir das okay finden oder nicht. Weil wir bekommen wirklich das ganze Formular von jemandem der sich bewirbt, inklusive irgendwie Motivationsschreiben und sogar Lohn. Die schicken alles. Und eben dann kann man entweder sagen: ja es passt mir oder es passt mir nicht“ (Nadine: 97).

Generell haben die jeweiligen Bewohner\_innen ein Vorschlagsrecht bei frei werdenden Wohnungen und zuerst wird im Bekanntenkreis geworben, bevor die Wohnung öffentlich ausgeschrieben wird. Wie bereits oben erwähnt, wurde dieses Prozedere im Falle der Flüchtlingsfamilie nicht eingehalten und die WOK schaltete sich vorher ein. Daran zeigt sich, was auch viele Mieter\_innen der Burgundersiedlung betonen (positiv und negativ), nämlich dass sie trotz allen Mitbestimmungsrechten nicht das letzte Wort haben. Die letzte Instanz in allen Entscheidungen sei immer die Vermieterin. Jedoch machen die Vermieterinnen selten Gebrauch davon.

Die Burgundersiedlung sei wie eine Genossenschaft ohne die Pflichten und Anteilsscheine. Einige Bewohner\_innen wäre eine Genossenschaftsform mit zu vielen Verpflichtungen verbunden gewesen:

„Ich weiss nicht, ob ich mich hätte bei einer Genossenschaft gemeldet. (...) Das ist mir glaube ich zu aufreibend. Wenn man immer alles muss diskutieren. Und besprechen und abmachen und basisdemokratisch abstimmen. Das wäre mir zu mühsam. Das möchte ich glaube ich nicht. (...) Also ich komme gerne Heim einfach zum Wohnen. Und tue mich wirklich punktuell engagieren. Das finde ich selbstbestimmt. Also ich kann es wie auslesen. Vielleicht ein bisschen faul, aber für mich ist das so gut und ich habe auch keine Anteilscheine müssen kaufen. Also ich bin nicht verpflichtet hier. Bin nicht gebunden“ (Larissa: 99).

Dadurch wird die Organisationsform auch interessanter für Einige: Es gibt zwar

Partizipationsmöglichkeiten, jedoch ohne (finanzielle) Verpflichtungen und langfristige Bindungen an das Projekt, wie dies bei einer Mieter\_innengenossenschaft der Fall wäre.

### **Bewohner\_innenmotivation**

Für viele Bewohner\_innen der Burgundersiedlung war die Partizipation ein Hauptgrund für den Einzug, wie die folgenden zwei Aussagen zeigen: „Ja, also das Versprechen auf die Mietermitbestimmung ist eigentlich entscheidender gewesen als die Ökologie“ (Lorenz: 15).

„Was mich auch interessiert hat, ist auch die Mitwirkung hier. Man ist wirklich mitverantwortlich dafür das Leben hier drin zu gestalten. Dass man sich engagiert, dass dies erwünscht ist“ (Larissa: 8).

Für andere war die Aussicht auf Partizipation kein Einzugsgrund, nahmen dies jedoch zur Kenntnis und sind eher „hineingestolpert“.

„Also ja, genossenschaftlich... Nein wir sind nicht, also wie soll ich sagen, wir haben das einfach in Kauf genommen. Es hiess einfach, ja es wird erwünscht, dass man in diesem Laubenhausverein dabei ist und gewisse Sachen würden dann von den Mietern übernommen. (...) Und dann haben wir gesagt, ja wir machen da mit“ (Leopold: 85).

#### **10.1.2.2 Ausgewogene Partizipation**

5 von 15 befragten Bewohner\_innen (1 Mann und 4 Frauen) haben die Partizipationsmöglichkeiten in ihrem jeweiligen Wohnbauprojekt sowie das Verhältnis zur Vermieterin insgesamt als *mittel* eingestuft. Dabei handelte es sich um alle Befragten aus der Fambau. Keine der Bewohner\_innen der Burgundersiedlung fiel in diese Kategorie.

### **Verhältnis zur Vermieterin**

Die Bewohner\_innen sind zufrieden mit der Vermieterin und äussern ein hohes Vertrauen in diese. In allen Interviews kamen die Befragten von sich aus darauf zu sprechen, dass die Fambau schnell und professionell auf Anliegen bezüglich der Wohnung reagiere. Insbesondere kleinere Reparaturarbeiten werden schnell und gut erledigt:

„Wenn man etwas hat oder anruft, oder, das kommt in die Ordnung. Zum Beispiel, unser Waschbecken hat einen Sprung gehabt, da ist jemand gekommen schauen und da hat der gesagt, ja das können wir schon noch sein lassen, es geht nicht gerade kaputt. Eine Woche, vierzehn Tage später ruft jemand an von der Genossenschaft Familienbau, sie bekommen jetzt ein neues Waschbecken. Da mussten wir nichts bezahlen“ (Fränzi: 199).

Die Verwaltung wird generell als routiniert und professionell wahrgenommen und als menschlich, zuvorkommend, nobel, familiär oder freundlich bezeichnet. Die Fambau wird dabei auch als „unsere Fambau“ über die „man sich nicht beklagen“ könne (Flavia: 33) beschrieben.

Die Bewohner\_innen sind dabei sehr zufrieden mit der Instandhaltung der Wohnungen. In regulären Abständen kontrolliert dabei die Fambau den Zustand der Wohnung. Bei Mängeln oder Abnützungen werden diese kostenfrei ausgebessert. Dies kann von Tapeten bis zu neuen Küchen reichen:

„Sie sind einfach von Zeit zu Zeit gekommen, die Wohnungen kontrollieren, und da hat man einen



Wunsch können anbringen, wenn man etwas wollte anders haben. Und da hat es geheissen, wir haben ein Anrecht auf das Zimmer und haben Anrecht auf [eine neue] Küche oder könnt tauschen und da ist das wieder gemacht worden“ (Franz: 61, Anm. fz lj cf ).

Die Fambau stützt sich hierbei auf Pläne, welche den Zeitpunkt der letzten Wartungsarbeiten festhalten und so vorgeben, wann Objekte altersbedingt ersetzt werden können, worüber die Bewohner\_innen auch informiert werden. Solche Arbeiten können von den Bewohner\_innen auch abgelehnt werden.

Den engsten Kontakt haben die Bewohner\_innen mit den unteren Kadern beziehungsweise den Verantwortlichen für die Wohnung. Nach oben nimmt der Kontakt stetig ab, auch wenn die Befragten erzählen, dass der Kontakt zur Geschäftsspitze früher enger war.

Auch in Bezug auf die Sanierungen wird die Fambau als zuvorkommend bezeichnet. Sie kümmere sich um die Betroffenen, stellt eine Beratungsstelle während der Sanierung zur Verfügung und unterstützt Personen, welche sich die neuen Mieten nicht leisten können, durch andere Wohnungsangebote in ihrem grossen Wohnungsbestand oder durch Zwischenlösungen: „Also, wenn dieser Umbau kommt, (...) das lasse ich auf mich zukommen. (...) Es ist so, du wirst nicht alleine gelassen. Die würden auch helfen. Die haben ja viele Wohnungen“ (Flavia: 35). Dies zeigt auch auf, dass sie ein grosses Vertrauen in die Fambau besitzen und sich gut von dieser informiert fühlen. Dabei wird jedoch mehrmals gesagt, dass die Informationslage bezüglich der Sanierung der eigenen Wohnung nur vage ist. Sowohl das Zeitfenster (in den nächsten 4-5 Jahren, Termin verschiebt sich ständig) wie auch der genaue Ablauf der Sanierung ist ihnen nicht bekannt. Die Fambau informiere dann ausführlicher (und für die Betroffenen detaillierter) wenn die Sanierung akut bevorstehe.

Die Fambau hat zudem einen Vermittlungsausschuss bestehend aus Mieter\_innen. In Konfliktfall kann dieser von Mieter\_innen zur Schlichtung hinzugezogen werden. Auf weitere Partizipationsmöglichkeiten werden wir im folgenden Kapitel zu sprechen kommen.

### **Möglichkeit zur Mitsprache, Mitwirkung, Veränderung**

Partizipationsmöglichkeiten gebe es laut Bewohner\_innen bei der Fambau, die Befragten nutzen diese Strukturen aber nicht mehr. Sehr viele Aussagen beziehen sich auf Angebote in der Vergangenheit, durch den Rückzug wurde daher nicht klar, welche Möglichkeiten heute immer noch bestehen. Aus den Interviews wurde nicht ersichtlich wie stark zum Beispiel Quartiervereine noch aktiv sind. Jedoch wird deutlich, dass die Befragten früher weitaus mehr an partizipativen Strukturen teilnahmen, und sich im Alter zurückzogen:

„Also es hat einen Mieter- und Quartierverein gegeben. Der ist leider jetzt aufgelöst worden. Oder ist mir da etwas entgangen? Bin mir jetzt nicht ganz sicher. (...) Ich bin nicht mehr so aktiv jetzt. Also ich bin jetzt auch älter geworden (...) und habe mich jetzt so bisschen zurückgenommen“ (Fleur: 58).

Das Zitat zeigt beispielhaft, wie die Befragten sehr gut über Vergangenes informiert sind, aber über

die aktuellen Strukturen wenig wissen. Dies liegt auch daran, dass sie sich mangels Betroffenheit aus gewissen Entscheidungen zurückziehen:

„Und da drüben hat es auch noch einen grossen Spielplatz. Und da weiss ich, den machen sie jetzt neu scheint es. Dort hätten wir können gehen mitreden, aber wir haben ja keine kleinen Kinder. Da sollen die Mütter gehen oder die, welche Kinder haben [und sagen] was sie gern hätten (Fränzi: 331, Anm. fz lj cf).

Mehrmals erwähnt werden Räumlichkeiten, welche für soziale Anlässe gemietet werden können. Diese werden für verschiedenste Anlässe genutzt wie private Feiern, Frauengruppen, Gottesdienste etc. Auch wenn diese Angebote nicht sonderlich partizipativ gestaltet sind, waren für einige Befragte besonders früher Angebote wie die Werkstatt wichtig: Dort konnten Gegenstände repariert und Möbel gebaut werden, was besonders für Familien mit tiefen Einkommen wichtig war:

„Ja die Infrastruktur sowieso, oder ja denn zu der Zeit habe ich zum Beispiel die Freizeitwerkstatt viel benutzt, das ist für mich noch wichtig gewesen. (...) Wir haben viele Möbel selber gemacht, zu der Zeit noch, wir haben kein Geld gehabt was zu kaufen. (...) das ist aber auch ein Grund gewesen, warum wir es haben schön gehabt hier“ (Franz: 34).

Franz sagt weiter, dass die Fambau sehr viel anbiete an Möglichkeiten oder diese fördere, aber geht nicht weiter auf diese ein.

### **Bewohner\_innenmotivation:**

Durch alle Interviews hindurch zeigt sich, dass es in der Fambau überhaupt keinen Zwang zur Partizipation gibt. Dabei ist vorsichtig mit der Auswahl der Befragten umzugehen. Viele haben sich aufgrund ihres Alters aus früheren Aktivitäten zurückgezogen und sind dadurch nicht im Bilde über aktuelle Partizipationsmöglichkeiten.

#### **10.1.2.3 Keine negativen oder nicht erschliessbaren Bewertungen**

Niemand hatte die Bauprojekte als insgesamt „negativ“ für den Partizipationsaspekt bewertet. Dies hat den Grund, da für eine negative Bewertung zu allen Punkten (Partizipationsmöglichkeiten, Verhältnis zum Vermieter, Bewohner\_innenmotivation) etwas negatives gesagt worden sein musste von einer Person. Zudem wurde nicht jede einzelne Kritik eines Bewohners als *negativ* gewertet. Wie im obigen Abschnitt aufgeführt, werden von den Bewohner\_innen auch bei insgesamt *positiver* Wertung verbesserungswürdige Punkte zur Partizipation im Wohnbauprojekt genannt.

#### **10.1.3 Ökologie**

*Im folgenden Abschnitt werden die Ansichten der Bewohner\_innen zum Thema Ökologie dargestellt. Ökologie enthält die Subkategorien *Bauweise*, *Energie*, *Mobilität* und *Bewohner\_innenmotivation*. Das heisst die Wertung *positiv* wurde vergeben, wenn die Bewohner\_innen der Ansicht waren, in diesen Dimensionen werde in ihren Wohnbauprojekten ein*

ökologisch-nachhaltiges Verhalten praktiziert und gefördert. Im Wesentlichen, dass die Eigentümer auf eine ökologisch-nachhaltige Bauweise achten; Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs gefördert werden, sowie eine autoarme Mobilität gefördert wird. Teils durch die Verfügbarkeit anderer Verkehrsmittel aber auch durch eine gute Infrastruktur im eigenen Quartier, welche viele Wege verkürzt (Dies ist auch durch Umstände jenseits des Einflussbereichs der Vermieter beeinflusst). Die zur Verfügung stehenden Strukturen motivieren die Bewohner\_innen zu umweltfreundlicherem Verhalten.

Abbildung 15: Evaluation der Ökologie nach Personen und Wohnbauträger

Person	Ökologie
<b>WOK</b>	
Leopold	Positiv
Lars	Mittel
Leonie	Mittel
Lorenz	Nicht Erschliessbar
Liam	Positiv
Laura	Positiv
Larissa	Positiv
<b>NPG</b>	
Norbert	Positiv
Nora	Positiv
Nadine	Positiv
<b>Fambau</b>	
Fränzi	Nicht Erschliessbar
Fiona	Nicht Erschliessbar
Fleur	Nicht Erschliessbar
Franz	Nicht Erschliessbar
Flavia	Nicht Erschliessbar

Kein einziger Befragter wurde in der Gesamtwertung *negativ* eingeschätzt. Dies wäre der Fall gewesen, wären die oben genannten Aspekte als überhaupt nicht umgesetzt angesehen worden. Die Bewertung *mittel* wurde bei zwei Bewohner\_innen vergeben, die sich kritischer gegenüber dem Ökologieaspekt äusserten, und welche Verbesserungsvorschläge anbrachten. Die genannten Punkte waren in den *positiven* und *mittel* gewerteten Interviews ähnlich, nur der Gesprächsmittelpunkt war ein anderer. Bei den *positiv* eingestuft wurde das positive immer zuerst erwähnt und die negativen Punkte als Angelegenheiten dargestellt, die man aushalten könne, wegen all den anderen positiven Punkten. Sie heben den Ökologieaspekt viel mehr hervor und sind stolz darauf.

Die Interviews mit den Befragten Bewohner\_innen aus der Fambau wurden alle als *nicht erschliessbar*

eingestuft, da in diesen Interviews Ökologie nie explizit Thema war, dennoch werden die Aussagen der Befragten zum Thema Mobilität hier vorgestellt.

### 10.1.3.1 Positive Umsetzung der Ökologie

7 von 15 befragten Bewohner\_innen (4 Frauen/3 Männer) sehen die Ökologie in ihren Wohnbauträgern als positiv umgesetzt. Davon sind 4 (von insgesamt 7) aus dem Laubenhaus und 3 (von insgesamt 3) aus den NPG-Häusern. Keine Person aus der Fambau (0 von insgesamt 5) befindet sich in dieser Kategorie (siehe Abbildung 15).

### Bauweise

Die Minergie-Bauweise<sup>42</sup> der Burgundersiedlung wird von den Bewohner\_innen gut angenommen. Es sei eine langfristige Investition die sich bewährt habe:

„Da, diese Fenster, 3-Fach-Verglasung. Holz innen, Aluminium aussen. Das ist das teuerste, was es gibt. Aber das lohnt sich, wenn man energetisch vernünftig baut. Das ist Langzeitinvestition.

<sup>42</sup> Siehe dazu Kapitel 5: Forschungsgegenstand

Das haben sie absolut richtig gemacht. Und das ist nicht billig dieses Zeugs. Das ist einfach so“ (Norbert: 52).

Ziel und Erfolg der Vermieterinnen, so eine Befragte, sei es gewesen, ein verdichtetes Bauen zu erreichen und pro Person möglichst wenig Raum zu verbrauchen.

### **Energie**

Die Vermieter\_innen in der Burgundersiedlung würden für einen geringen Energieverbrauch schauen. Die Bewohner\_innen meinen, dass durch verschiedene bauliche Massnahmen weniger Energie verbraucht wird, da mit Wärmepumpen geheizt wird. Die Minergiebauweise Sorge dafür, dass sie selbst im Winter kaum Heizen müssten und so Nebenkosten sparen: „[Ich war früher in] einer Altbauwohnung im Breitsch mitten drin. Habe ein bisschen weniger Mietzins gezahlt, aber dafür brutal viel mehr Nebenkosten. Und unter dem Strich komme ich jetzt billiger weg mit höherem Ausbaustandard“ (Larissa:91, Anm. fz lj cf). Die Minergiebauweise habe aber auch eine Kehrseite denn die automatische Lüftung mache die Luft zu heiss und zu trocken, was zu gesundheitlichen Risiken führe: „Ja Minergie ist sicher ein Vorteil, vom energietechnischen her. Aber so Lüftung ist jetzt für Winter sehr trockene Luft, das ist ein bisschen ein Nachteil. Das merkt man gesundheitlich (...) und man ist schon eher ein bisschen verschnupft“ (Nadine:37). Dies habe auch schon ehemalige Bewohner\_innen zum Auszug veranlasst, wird berichtet.

### **Mobilität**

Der Faktor Mobilität kann kaum von den Wohnbauträgern selbst beeinflusst werden, da dies eine Umgebung bzw. Struktur darstellt. Trotzdem wird von Burgundersiedler\_innen mehrmals erwähnt, dass die Wohnbauträger eine gute Lage für das Projekt ausgesucht hätten: Wichtige Orte wie Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsgebiete sind dabei zu Fuss und mit dem Velo erreichbar, da auch gute Fuss- und Velowege am Haus vorbeiführen würden. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird als gut angesehen: „Ja dann verkehrsmässig, also feudal so mit der S-Bahn, mit dem Tram, mit dem Fahrrad, einigermaßen gute Fahrradwege. Ja, also verkehrsmässig gute Lage, das schätze ich“ (Liam:21).

Besonders wichtig für Familien sind dabei die nahe gelegenen Betreuungsangebote wie Schulen, Kindergärten und die Kindertagesstätte in der Siedlung selbst:

„Oder junge Paare, die jetzt Kinder haben. Da hintendran ist ja die Kita. Das ist natürlich feudal. Man kann irgendwie die Kinder im Pyjama hinunter bringen. Spielplatz hat es in der Nähe. Kindergarten ist nicht weit. Die Schule ist nicht weit“ (Larissa:85).

### **Bewohner\_innenmotivation**

Die Bewohner\_innenmotivation für ein „grüneres Leben“ werde in der Burgundersiedlung teilweise gefördert. Zum Beispiel mit dem wöchentlichen Bio-Marktstand oder den selbst organisierten Tauschmarkt vor der Haustüre. Jedoch könnte man noch mehr tun: Veloanzahl pro Person und Liftnutzung reduzieren, ein Repair Café einrichten und den Energieverbrauch durch entsprechendes Konsumverhalten (z.B. weniger elektrische Luxusapparate) senken.

Dadurch dass die Burgundersiedlung die erste autofreie Siedlung der Schweiz ist, würden die Bewohner\_innen dazu motiviert, auf andere Verkehrsmittel umzusteigen. Die Vermieter\_innen würden mit dem Wohnprojekt einen nachhaltigeren Lebensstil ermöglichen. Das hat auch einige Bewohner\_innen erst dazu veranlasst, überhaupt dort hin zu ziehen:

„Und ich hatte eigentlich auch gelesen, dass es irgendwie so partizipativ ist und irgendwie Minergie und Eco-P und so. Und (...) mein Mann, der fand (...) er würde sehr gerne mal in einem ökologisch sinnvoll gebauten Haus wohnen. Und dann fanden wir, das wäre ja super cool“ (Nora:3).

Meistens wurde der ökologische Aspekt nicht als Hauptgrund des Einzugs genannt. Einzelne fanden dabei, dass zwar vieles schon gut sei, jedoch noch Potenzial vorhanden sei, gerade auch in der Sensibilisierung der Bewohner\_innen, das Verhalten ökologischer zu gestalten.

### **10.1.3.2 Mittlere Umsetzung der Ökologie**

2 von 15 befragten Bewohner\_innen (1 Frau/1 Mann) haben die Ökologie der Bauträger als insgesamt *mittel* eingestuft. Davon sind 2 (von insgesamt 7) aus dem Laubenhaus. Keine Person aus der NPG oder der Fambau befindet sich in dieser Kategorie (siehe Abbildung 15).

#### **Bauweise**

Eine Person sah in der Bauweise des Laubenhauses zwar ökologische Vorteile, aber auch massive Mängel. Es sei oftmals zu heiss und man müsse im Winter lüften, was dem Minergie-Konzept widerspreche (Leonie). Das Raumklima sei zudem extrem trocken, was zu Problemen führe:

„Also was wir hier immer so ein wenig haben, ist irgendwie mit der Luft. Es ist immer irgendwie trocken. Wir sind nicht ganz sicher, ob sie einfach anfällig sind auf irgendwelche Atemwegsdinge aber es hat ein bisschen viele in der Siedlung wo hin und wieder irgend so etwas haben, wo wir so denken: Ist das das Minergie Zeug? (...) also da wollt ich noch ein bisschen dran sein und schauen (...) wie man es könnte optimaler machen. Ja es ist manchmal ein bisschen mühsam im Winter“ (Leonie:96).

#### **Energie**

Die Rückerstattung der Nebenkosten war für die beiden ein grosser Vorteil. Ihnen ging es primär um die finanzielle Ersparnis und nicht um ökologische Vorteile.

#### **Mobilität**

Bezüglich der Mobilität äusserten sich die zwei Befragten ähnlich wie die Personen in der Kategorie *positiv*. Die Siedlung sei gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen und ein Auto werde nicht benötigt.

#### **Bewohner\_innenmotivation**

Die Projekte ziehen offenbar auch Personen an, die nicht wegen dem Ökologie-Konzept eingezogen sind. Zumindest eine Person hatte dabei Ansprüche an Komfort wie elektrische Türöffner und Tumbler, welche dem ökologischen Aspekt der Siedlung – wie er selbst feststellt – entgegenlaufen. Ausserdem sei die Autofreiheit der Siedlung nicht absolut: Einzelne Fälle hätten

Autos, welche sie ausserhalb des vorgeschriebenen 300-Meterradius abgestellt hätten. Trotzdem kam es aufgrund des „Verbotes“ zu Verhaltensänderungen:

„Ja also ich sag jetzt nicht [das Autofreie war] das Hauptargument. Also wir haben dann noch ein Auto gehabt aber haben es als Stadtberner nicht wirklich gebraucht und haben gefunden, eben man kann auch gut ohne Auto“ (Leonie:7, Anm. fz lj cf).

Eine Person merkte jedoch an, dass es auch Verstösse gegen den ökologischen Gedanken gebe: Vielflieger\_innen, hoher Fleischkonsum und eine grosse Wohnfläche pro Person bei einigen Mietparteien.

### **10.1.3.3 Keine negative Umsetzung der Ökologie**

Niemand sah die Umsetzung der Ökologie als *negativ* an. Zwar gab es negative Aussagen, diese wurden jedoch relativiert oder die positiven Aspekte überwogen die Negativen.

### **10.1.3.4 Sicht bezüglich der Ökologie nicht erschliessbar**

6 von 15 Befragten (4 Frauen, 2 Männer) haben sich nur am Rande bezüglich Ökologie geäussert. Bis auf eine Person aus dem Laubenhaus sind dies alle Befragten aus der Fambau (siehe Abbildung 15). Trotzdem gab es einige wenige Aussagen, welche wir hier aufführen wollen.

## **Mobilität**

Für die Fambau-Bewohner\_innen war die Nähe zum Arbeitsplatz ein Grund für den Einzug. Seit ihrem Einzug (bei allen über 25 Jahre her), hat sich der Anschluss an den öffentlichen Verkehr verbessert. Zudem sind Orte, welche sie regelmässig aufsuchen (mussten), in unmittelbarer Nähe: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, die Post, die Kindertagesstätte, Erholungsgebiete und Spielplätze:

„Also der Arbeitsweg, wir sind fünf Jahre in Schliern gewesen, da bin ich am morgen, ich habe beim (Firmenname) unten gearbeitet im Stöckacker und da habe ich auch einen weiten Weg gehabt mit dem Velo, und das ist eigentlich das Motiv gewesen, der Arbeitsweg. (...) Angebote noch und noch ist überhaupt kein Problem, dort unten ist der Denner, da hinten ist der Migros, dann laufen wir viel ins Westside raus, da hat man alles eben, und auch Dienstag und Samstag gehen wir auf den Markt in die Stadt, da trifft man dort auch etwa mal Leute an. Schnell ein Kaffee trinken miteinander. Nein, von dem her ist es eine super Sache“ (Franz: 22, 154).

## **Bewohner\_innenmotivation**

Es wird dabei klar, dass Ökologie für die Bewohner\_innen der Fambau kein Thema war.

Für Lorenz aus dem Laubenhaus war der ökologische Aspekt kein Grund für den Einzug: „Ja, also das Versprechen auf die Mietermitbestimmung ist eigentlich entscheidender gewesen als die Ökologie. Ich hätte nicht extra eine Wohnung aufgegeben und wäre an einen Ort wohnen gegangen nur wegen der Ökologie. Das hätte für mich überhaupt nicht gestimmt“ (Lorenz:15).

Der Befragte vertritt zwar teilweise auch den ökologischen Aspekt, findet es aber gut, dass dieser nicht immer streng praktiziert wird:

„Also ich befürchtete ein bisschen, dass (...) so ein ökologischer Fundamentalismus oder so

anzutreffen ist, aber das finde ich nicht der Fall. So. Also ich finde es nach meiner Einschätzung gut“ (Lorenz:25).

### 10.1.4 Kosten

Beim Aspekt Kosten wurde untersucht, ob die Bewohner\_innen die Mietkosten als angemessen einstufen und ob sie den Eindruck haben, dass der Mietzins auch einkommensschwachen Personen erlaubt, dort einzuziehen (Personen werden durch die Mietzinshöhe nicht in ihrer Lebensqualität und Lebensgestaltung eingeschränkt). Aus Gründen der Vollständigkeit wurden bei der Fambau die Aussagen über die Vergangenheit sowie der Zukunft auch mit berücksichtigt. Dementsprechend würde eine *negative* Wertung bedeuten, dass der Mietzins als zu hoch und sozial ausgrenzend erlebt wird. Eine *mittlere* Einschätzung liegt zwischen diesen beiden Polen, bzw. wurde oft die Einschätzung geäußert, dass der aktuelle Mietpreis angemessen sei *für* die Wohnung aber dennoch nicht für alle sozialen Schichten erschwinglich.

#### 10.1.4.1 Positive Gesamteinschätzung

Insgesamt 5 von 15 befragten Bewohner\_innen (4 Männer/1 Frau) befanden den Aspekt der Kosten im jeweiligen Wohnbauprojekt als insgesamt *positiv*. Davon sind 3 (von insgesamt 7) aus dem Laubenhaus und 2 Personen (von insgesamt 5) von der Fambau (siehe Abbildung 16).

Die hier eingestufteten Personen des Laubenhauses äusserten sich nur positiv bezüglich der Kostenmiete und allgemeinen Miethöhe und sprachen dabei die relative Höhe nicht an. Ein Bewohner sprach gar von einem „relativ tiefe[n] Mietpreis“ (Liam: 51; Ergänzung cf,lj,fz). Gerade die günstige Bauweise und die niedrigen Nebenkosten werden angesprochen und es gibt gar Rückerstattungen aufgrund des Minergiestandards. Das heisst, die Nebenkosten werden pauschal abgerechnet und bei geringerem Verbrauch zurückerstattet (Diese Aussage wurde auch von vielen *mittleren* Burgundersiedler\_innen getroffen). Oftmals wurde zudem angesprochen, dass die Mieten im Vergleich zum früheren Wohnort oder anderen Städten und Quartieren (z.B. Zürich oder den Stadtteilen Breitenrain und Kirchenfeld) günstiger sind.

Auch hier werden von ihnen Vergleiche zu anderen Wohnungen gezogen:

„I: Und von der Preis Leistung, die stimmt?

L:Die stimmt gut.. die stimmt sehr gut, ja.

I: Wie kommen Sie zu dem Ergebnis.

L: Ja wir sind vorher in einer Drei-Zimmer-Wohnung gewesen. Da haben wir auch 1600.- gezahlt aber ohne Nebenkosten. Aber sonst im Vergleich mit anderen Mietpreisen, ist das für einen Neubau (...) immer noch günstig“ (Lars: 70-73).

Abbildung 16: Evaluation der Kosten nach Person und Wohnbauträger

Person	Kosten
<b>WOK</b>	
Leopold	Positiv
Lars	Positiv
Leonie	Mittel
Lorenz	Mittel
Liam	Positiv
Laura	Mittel
Larissa	Mittel
<b>NPG</b>	
Norbert	Mittel
Nora	Mittel
Nadine	Mittel
<b>Fambau</b>	
Fränzi	Positiv
Fiona	Mittel
Fleur	Mittel
Franz	Positiv
Flavia	Mittel

Die zwei Personen aus der Fambau sprachen dabei an, dass der tiefe Mietpreis zur Zeit ihres Einzuges für sie äusserst wichtig war. Auch heute sei der Mietzins noch günstig oder billig. Im Unterschied zu den Fambau-Bewohner\_innen der Kategorie *mittel*, sahen auch sie kleinere Einschränkungen durch eine Mieterhöhung, bewerteten diese jedoch nicht als problematisch. Zudem wäre der Preis immer noch angemessen. Angesprochen auf die Mieterhöhung antwortete zum Beispiel Franz: „Jetzt da wollte ich sagen, Mietzinserhöhung von fünfhundert Franken für eine neue Wohnung oder so (...) das wäre kein Problem. Das würden wir zahlen“ (Franz: 104).

#### **10.1.4.2 Mittlere Gesamteinschätzung**

10 von 15 befragten Bewohner\_innen (2 Männer/8 Frauen) haben die Mietkosten des jeweiligen Wohnbauprojekts insgesamt als *mittel* eingestuft. Davon sind 4 (von insgesamt 7) aus dem Laubenhaus und 3 (von insgesamt 3) aus den NPG Häusern und 3 (von insgesamt 5) aus der Fambau (siehe Abbildung 16).

Alle *mittleren* Bewohner\_innen der Burgundersiedlung befanden die Mietpreise für den Baustandard angemessen, besonders für einen ökologischen Neubau. Die Aussagen der Personen liessen aber oftmals auf einen Mangel bezüglich der Bezahlbarkeit der Miete für einkommensschwache Personen schliessen. Die Wohnungsmietpreise seien nicht billig. So zum Beispiel Lorenz: „Ich finde es angemessen, tief ist es vielleicht nicht, aber es ist angemessen“ (Lorenz: 76).

Viele Bewohner\_innen aus der Kategorie *mittel* zogen explizit Verbindungen zwischen den Mietpreisen und der fehlenden Durchmischung in der Burgundersiedlung. So äusserte sich Laura zum Beispiel:

„Man könnte natürlich auch die kulturelle Durchmischung ansprechen. Aber dort dann gleich wohl ist es halt, reguliert es sich halt auch ein bisschen über den Mietzins. Wo zwar sehr okay ist, sage ich jetzt einmal, für so Mittelstandsfamilien, können sich das hier gut leisten oder können sich es leisten, aber gewisse andere Leute, für gewisse andere Leute ist es dann gleich wiederum zu teuer. Die sind dann halt so im Bern West, weiss ich, gibt es ja andere Quartiersiedlungen, die dann natürlich viel günstiger sind, aber natürlich auch andere Art von Wohnung sind. Und durch das denke ich, wird stärkere kulturelle Durchmischung glaube nicht wirklich realistisch“ (Laura: 90).

Drei Personen der Fambau sahen die Wohnungen über zwei von drei Zeitdimensionen, also Vergangenheit und Gegenwart, als angemessen und günstig an: „Ich finde es wahnsinnig günstig. (...) Ja, also ich habe fast ein schlechtes Gewissen. Das gibt es fast gar nicht mehr, so günstige Wohnungen“ (Fleur: 141, 143). Jedoch äusserten sie sich kritisch gegenüber den Mietpreiserhöhungen, wie sie im neu sanierten Nebengebäude stattfanden und in ihrem Gebäude anstehen, sollte die Renovierung ebenso verlaufen. Darauf angesprochen äusserten alle drei Bedenken. Die zusätzlichen Mietkosten im Monat würde für sie teils starke Einschränkungen bedeuten, jedoch nicht zwingend zum Auszug aus finanziellen Gründen führen. Fiona vermutete gar, dass der Leerstand im Nebengebäude durch die relativ hohen Kosten bedingt ist. Jedoch würde auch sie die durch die kommende Sanierung steigenden Mieten noch bezahlen, da dieses



Mietniveau mittlerweile Standard sei und die Wohnungen immer noch relativ billig sein werden: „Also es wäre mir (...) ein bisschen viel. Aber ja, ich müsste es halt bringen. Denn das Alterszentrum ist dann auch etwa so“ (Fleur: 147).

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die drei Projekte mit dem Problem relativ hoher Mietkosten laut Bewohner\_innen kämpfen bzw. zu kämpfen haben werden (Fambau). Während die Fambau lange Zeit billigen Wohnraum selbst für einkommensschwache Familien bieten konnte, scheint diese Phase durch die anstehenden Sanierungen (falls sie gleich wie im Nebengebäude Waldmannstrasse 25 oder dem Gäbelbach verläuft) gefährdet.

Der Mietpreis pro Quadratmeter ist zwar in der Burgundersiedlung laut Bewohner\_innen angemessen, jedoch wird der absolute Mietzins, entstehend durch die grossen Zimmer, als recht hoch empfunden.

Man muss sehen, dass sich keine Person gesamthaft *negativ* über die Wohnmietkosten äusserte. Dies, da alle Befragten den aktuellen Mietpreis ihrer Wohnung als angemessen für die gebotene Qualität einstufen. Durch die jetzige oder zukünftige Mietzinshöhe bestehe keine grosse, sondern nur moderate Verdrängungsgefahr in der Fambau. Zwar wird es etwa einen Anstieg der durchschnittlichen Jahres-Nettomiete (ohne Nebenkosten) von zirka 60% von 105.-/m<sup>2</sup> auf 165.-/m<sup>2</sup> und eine Erhöhung der absoluten Miete von 120% geben (da die Räume vergrössert werden und der Baustandard besser wird), wenn die Sanierung die gleichen Folgen haben wird wie bei den vorherigen Sanierungen der Fambau in diesem Stadtteil (Rutschi 2013b). Die Mietpreise werden jedoch immer noch unter dem Durchschnitt Berns liegen (180-190.-/m<sup>2</sup> Jahres-Nettomiete) (Bundesamt für Statistik 2014).

Zudem herrscht eine nur moderate Entmischung in der Burgundersiedlung. Dabei wird die Entmischung im Laubenhaus (200.-/m<sup>2</sup> Jahres-Nettomiete (Werkgruppe AGW 2016a, 2016b)) durch die tiefere durchschnittliche Jahres-Nettomiete pro Quadratmeter durch geschicktere und dadurch wirtschaftlichere Bauweise besser vorgebeugt als bei der NPG (235.-/m<sup>2</sup> Jahres-Nettomiete (NPG AG 2012c:37)).

Die eher positive Einschätzung der Bewohner\_innen kann noch andere Gründe haben. Es fiel auf, dass die Bewohner\_innen der Fambau positives hervor hoben und negativem auswichen.

„I: Und wir haben jetzt beim Gäbelbach gehört, bei dem Gebäude, dass die Mieten so ca. auf 1200 hoch sind bei 3,5 Zimmer, wäre denn das finanziell noch tragbar, für euch?

F: So viel?

I: Ja

F: Ja, schon nicht mehr.

I: Schon nicht mehr?.

F: Aber wenn jetzt da, da haben wir ja die Mietzinsen, und da [im Nebengebäude] ist im Schnitt gehen sie so vierhundert Franken hoch, vier fünfhundert und das hätten wir noch verkraftet, kein Problem (...)“ (Franz: 95-100, Anm. fz lj cf).

#### **10.1.4.3 Keine negativen oder nicht erschliessbaren Bewertungen**

Sämtliche Aussagen konnten einer Kategorie zugeordnet werden. Ausserdem gab es keine Befragten, welche die Kosten ihres Wohnbauprojektes als negativ umgesetzt sahen

## 10.1.5 Kontinuität

Unter dem Aspekt *Kontinuität* wurde untersucht, ob die Bewohner\_innen in ihren Wohnbauprojekten aus ihrer Sicht die Möglichkeit haben, Wohnstabilität zu genießen. Das heisst, sie sind nicht der Gefahr ausgesetzt, aus strukturellen Gründen, gegen ihren Willen die Wohnung einmal aufgeben zu müssen (Wohnung ist nicht altengerecht, steigende Mietkosten etc.).

### 10.1.5.1 Positive Gesamteinschätzung

Insgesamt 8 von 15 interviewten Personen (3 Männer/ 5 Frauen) bewerteten den Aspekt der Kontinuität im jeweiligen Wohnbauprojekt als insgesamt *positiv*. Davon wohnen 5 (von insgesamt 7) im Laubenhaus, 1 (von insgesamt 3) im NPG-Projekt und 2 (von insgesamt 5) in der Fambau (siehe Abbildung 17).

In der Burgundersiedlung sei die Fluktuation an Ein- und Auszügen sehr tief. Viele Befragte äussern eine hohe Verbundenheit und Wohlfühlen in/mit der Siedlung. Auch die Vermieter\_innen der Burgundersiedlung seien um eine hohe Kontinuität sehr bemüht wie das Entgegenkommen bei Mieterwünschen (z. B. Wohnungsausstattungsänderungen auf Wunsch beim Einzug) und deren Konzept zeige:

„Und ich bin aber auch überzeugt, dass dieses Konzept funktioniert, weil es wirklich zu einer sehr tiefen Fluktuation führt. Also, es sind sehr wenig Wohnungswechsel, die bisher passiert sind. (...) Und das, denke ich, hat schon einfach mit dem Konzept zu tun und das eben, weiss auch nicht, bestimmte Art Leute anzieht“ (Laura: 43).

Abbildung 17: Evaluation der Kontinuität nach Person und Wohnbauträger

Person	Kontinuität
<b>WOK</b>	
Leopold	Mittel
Lars	Positiv
Leonie	Mittel
Lorenz	Positiv
Liam	Positiv
Laura	Positiv
Larissa	Positiv
<b>NPG</b>	
Norbert	Mittel
Nora	Mittel
Nadine	Positiv
<b>Fambau</b>	
Fränzi	Positiv
Fiona	Positiv
Fleur	Mittel
Franz	Mittel
Flavia	Negativ

Nadine, die in einer NPG-Wohnung wohnt, sagt sogar, sie könne sich gut vorstellen, in der Siedlung *alt zu werden*.

Die Befragte aus der Fambau wohnt wie die in der *mittleren* und *negativen* Kategorie schon lange im Tscharnergut (30 Jahre bis seit Beginn), was dafür spricht, dass die Wohnstabilität bislang sehr gut gewahrt wurde. Die Person in der *negativen* Kategorie erklärt sich diese bisherige Kontinuität mit den Bemühungen der Fambau. Diese schaffe Kontaktmöglichkeiten und Angebote (Offene Wiese, Tierpark, Spielplatz, Schwimmbecken), damit sich die Bewohner\_innen wohlfühlen und dort lange wohnen bleiben.

Die *positive* Person der Fambau sagte, dass sich die Fambau im Renovierungsfall darum kümmern werde, die Betroffenen Parteien in anderen Fambau-Wohnungen unterzubringen. Zwischenlösungen für die Zeit der Sanierung wären mit

Sicherheit möglich. Im Falle einer zukünftigen Mieterhöhung sehe sie keine Probleme für sich.

„Ja, wir möchten schon dableiben, das ist sicher, aber das wissen wir nicht. Und die Familien-Bau

[Fambau] schaut, dass sie schaut für die Leute, jetzt da sind verschiedene ins Altersheim. Man hat ja können Wohnungen haben im Schwabgut-Altersheim. (...) Ein paar Ehepaare sind [im Zuge der Sanierung] dort hinüber, und sie kommen jetzt wieder [nach der Sanierung] zurück“ (Fränzi: 70, Anm. fz lj cf).

### **10.1.5.2 Mittlere Gesamteinschätzung**

6 (3 Männer/ 3 Frauen) von 15 Personen des Samples beurteilen den Aspekt der Kontinuität im jeweiligen Wohnbauprojekt insgesamt als *mittel*. Davon sind 2 (von insgesamt 7) aus dem Laubenhaus, 2 (von insgesamt 3) aus dem NPG-Projekt und 2 (von insgesamt 5) aus der Fambau (siehe Abbildung 17).

Die Befragten des Laubenhauses sehen mögliche Probleme in Bezug auf die Alterstauglichkeit der Wohnungen: Die Treppen seien sehr steil, und nicht zu jeder Wohnung sei ein rollstuhlgerechter barrierefreier Zugang möglich.

„Ja und mich nähme es schon noch Wunder, wie wird das sein, wenn die Leute älter werden in diesem Haus. Also was macht man dann daraus? Also wenn wir jetzt sagen würden, wir würden gerne in dieser Wohnung bleiben? Ja dann ist diese Treppe irgendwann mal, ja die ist ja ziemlich am Limit“ (Leopold: 103).

Ein anderer Punkt ist die Frage, ob der Platz in der Siedlung als auch in den Wohnungen ausreichend sei, wenn die Kleinkinder alle gleichzeitig zu Teenagern heranwachsen. Einzelne Mietparteien in der Burgundersiedlung haben dies bereits als möglichen zukünftigen Auszugsgrund genannt. Auch Bewohner\_innen in der *positiven* Kategorie haben diesen Punkt erwähnt: „Aber ich habe auch schon von Anderen gehört was so sagen, mit Teenies wird es uns dann doch eng (...) ja und dann ist es überhaupt spannend, wie lange bleiben die Leute hier“ (Leonie: 100).

Ausserdem wird noch gesagt (auch von *positiv* kategorisierten), dass (v.a. bei der NPG, wegen eines zu dieser Zeit fehlenden Konzepts) in der Anfangszeit die Fluktuation grösser war. Seitdem die Siedlungsbewohner\_innen eine entmischte homogene Gruppe bilden, ist auch die Fluktuation sehr tief. Auch dieser Punkt kommt bei den *positiven* Bewohner\_innen vor.

Im Unterschied zu der Person der Fambau in der *positiven* Kategorie, sprechen die *mittleren* Bewohner\_innen der Fambau den Mangel an Informationen bezüglich der kommenden Sanierung (in 4 bis 5 Jahren) an. Sie wünschen sich auch, wie auch die Person in der *negativen* Kategorie, dass die Sanierungen „niemandem wehtut“ und Kontinuität ermöglicht. Zwar verspräche die Fambau, dass es detailliertere Informationen vor der Sanierung geben werde, die Fambau-Bewohner\_innen in dieser Kategorie sind sich ihrer Lage dennoch unsicher und sehen die Kontinuität durch den nach der Sanierung steigenden Mietpreis gefährdet. Viele machen sich deshalb schon Gedanken zu einem möglichen Umzug.

„I: Wegen dem Umbau. Haben Sie sich da schon Gedanken gemacht wie dass das weitergeht (...)“

Franz: (...) Wir sind doch schon in einem höheren Alter, oder. Wir [auch seine Ehefrau] werden jetzt ...-zig Jahre alt. Da muss man sich schon Gedanken machen, wie machen wirs denn. Aber wir

haben noch keine Lösung gefunden, eine brauchbare. Es kommt natürlich darauf an, wenn wir jetzt warten, ob wir raus müssen (...). [Wie die Sanierung] gemacht wird, das wissen wir noch nicht genau. Aber den schlimmsten Fall, angenommen, dass wir müssten raus, und dann müssten wir halt einfach schauen, wohin gehen wir“ (Franz: 89-92, Anm. fz lj cf).

### **10.1.5.3 Negative Gesamteinschätzung**

Gesamthaft (1 Frau) von 15 Bewohner\_innen sehen den Aspekt der Kontinuität im jeweiligen Wohnbauprojekt insgesamt *negativ*. Die Frau ist aus dem Tscharnergut (siehe Abbildung 17).

Aktuell ist laut der Person in der *negativen* Kategorie ihre Wohnung „spottbillig“, doch der neue Mietpreis nach dem Umbau sei „zu happig“, und würde womöglich ihren Auszug bedeuten. Wie die Bewohner\_innen in der *mittleren* Kategorie ist auch sie kaum über den Umbau informiert. Deshalb relativiert sie ihr vorheriges Statement mit der Aussage, es sei zwar ein happiger Preis, aber im Berner Vergleich immer noch günstig. Sie werde wahrscheinlich die höhere Miete zahlen können, wenn sie an anderer Stelle spare (Auto, Malereistunden, Kleider), und so Einbussen der Lebensqualität annimmt.

Was die *negativ* eingestufte Person im Gegensatz zu der *positiven* und den *mittleren* noch anfügt, ist, dass die Vermieter nicht mehr auf den sozialen Aspekt schauen würden. Sie betont immer wieder, dass es absehbar sei, dass sie aufgrund des Umbaus nicht mehr lange dort wohnen könne.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass bis zum Zeitpunkt unserer Interviews mit den Bewohner\_innen, die Fluktuation im Tscharnergut, wie auch in der Burgundersiedlung (mit kurzer Ausnahme bei der NPG) sehr tief ist. Laut den Bewohner\_innen sind die Vermieter (Wok, NPG, Fambau) um eine hohe Kontinuität bemüht. Dies mit Begegnungszonen für Kontaktaufnahmen, Angebote, Erfüllen von Wünschen und in der Fambau sei es (noch) sehr billig.

Bei der Burgundersiedlung wie auch der Fambau scheint die Kontinuität aber in Zukunft gefährdet. In der Burgundersiedlung fragen sich die Bewohner\_innen, inwiefern die Wohnungen alterstauglich sind und ob es einen Platzmangel geben wird, wenn alle Kinder gleichzeitig zu jungen Erwachsenen heranwachsen werden. Bei der Fambau sei die Kontinuität gemäss den Bewohner\_innen durch den nach der Sanierung steigenden Mietpreis bedroht.

## **10.2 Grundsätzliche Einstellung der Bewohner\_innen zu den Gemeinnützigkeitsaspekten**

In folgenden Abschnitt werden wir auf die zweite Unterfrage eingehen:

**2) Welche Einstellungen haben die Bewohner\_innen grundsätzlich zu den Gemeinnützigkeitsaspekten (Soziale Durchmischung, Kosten, Partizipation, Ökologie, Kontinuität) ohne Bezug auf ein konkretes Wohnbauprojekt?**

Das heisst, wir schauten, was die Bewohner\_innen generell von den einzelnen Aspekten der Gemeinnützigkeit halten (z. B. Was denken die Bewohner\_innen über das Konzept der Ökologie,

ist dieses ihnen wichtig, das heisst welchen Stellenwert hat dieses für sie?).

Die Ergebnisse dieser Frage helfen uns, die Resultate zur ersten Unterfrage besser einschätzen zu können, da die Ansichten zu beiden Fragen zusammenhängen. Dies, da je nach subjektiver Relevanz, andere Aspekte in der ersten Unterfrage mehr oder eben weniger beleuchtet werden und dadurch möglicherweise ihre Ansichten unterschiedlich ausfallen.

In der Folge werden die einzelnen Ergebnisse nach Wohnbauprojekt (NPG/Wok/Fambau) und nach den einzelnen Aspekten gegliedert. So können die einzelnen Positionen der Bewohner\_innen aufgezeigt werden.

### **10.2.1 Soziale Durchmischung**

#### **Fambau**

In der Fambau haben sich die Bewohner\_innen fast durchgehend positiv zum Aspekt Soziale Durchmischung geäussert. Alle wollen den Kontakt innerhalb der Siedlung sowie ins Quartier und suchen ihn:

„Das ist einfach so ein grosser Unterschied. In einem Einfamilienhausquartier sind wir dort gewesen. (...) Ich hab mich sehr einsam gefühlt, was ich mich hier nie gefühlt habe. Also da ist irgendwie, geht man mehr aufeinander zu. Das Tscharni hat zwar nicht so einen guten Namen, ich weiss, aber wir, die hier wohnen, wir sind wohl“ (Fleur: 19).

Zudem wird meist ein Zusammen statt Gegeneinander gefordert und gesagt, dass Ausgrenzung nicht geschehen soll: „Schauen, dass wir niemandem etwas zu leide tun. Mit den Nachbarn auskommen, das ist auch wichtig“ (Franz: 135).

Einzig bei der Bewohner\_innenstruktur zeigt sich ein ambivalentes Bild. Viele sagten einerseits, man komme mit allen Nachbar\_innen gut aus und keine Ausländer\_innen würden sie stören. „Multikulti“ sei gut: „Man kommt viel besser im Leben durch, wenn man ein bisschen offen ist. (...) Es komm eben auch drauf an, wie der Mensch selber ist. Ich habe da viele Erfahrungen gemacht“ (Flavia: 15).

Andererseits, gegen Menschen mit Abstammung von islamisch geprägten Ländern, ist Skepsis vorhanden und man will nicht unbedingt eine Durchmischung mit Menschen solcher Nationen. Es bestünde keinen Zusammenhalt mit denen und sie hielten sich nicht an Regeln, was die Bewohner\_innen störe (z. B. Nicht korrekte Müllentsorgung). Auch Kontakt zu ihnen werden nicht unbedingt gewünscht. Sobald aber (gezwungenermassen) Kontakt entsteht, entfällt diese Skepsis:

„Das muss man einfach sehen. Der Zusammenhalt damals mit den Spaniern oder mit den Italienern oder mit denen Portugiesen das ist ein anderer gewesen. Es spielt der Kulturkreis eine grosse Rolle. (...) Ich habe schon eine Türkenfamilie nebendran. Aber ich habe das Gefühl, dass ist die Ausnahme. Ich sage das jetzt so. Vielleicht von denen, weil die sind auch offen die sind ja nicht irgendwie. Man sieht das denen nicht an, dass sie anders denken als wir, aber sind freundlich und irgendwie wenn man etwas braucht, würden sie einem auch helfen“ (Fiona: 15,29).

#### **Burgundersiedlung (NPG und Wok AG)**

Unterschiede der Aussagen zwischen den Bewohner\_innen der NPG und der Wok gab es keine.

Kontakte in der Siedlung werden von allen Befragten gewünscht und gesucht. Bei einigen ist dieser Wunsch auch der Grund für den Einzug in die Burgundersiedlung gewesen:

„Und weil wir vorher in einer WG gewohnt haben, haben wir eigentlich schon auch einen Ort gesucht, wo wir so ein bisschen Austausch mit Nachbarn haben. Weil die Vorstellung irgendwie so ich mit meinem kleinen Kind allein in einer 3-Zimmer-Wohnung zu sitzen, war mir immer ein Graus“ (Nora: 3).

Kontakte nach aussen in das Quartier wird von den meisten ersucht:

„Es hat schon relativ viele Kinder von der Siedlung, die in der Kita sind, aber es hat doch noch relativ viele, also vielleicht die Hälfte, die Externe sind und die andere Hälfte ist von der Siedlung. Und durch das kommen dann auch noch recht viele Leute mehr in diese Siedlung rein. Wenn sie ihre Kinder bringen oder holen kommen. Und dann kennen sie das auch schon ein bisschen. Das ist eigentlich noch gut. Dann gibt es dort noch ein bisschen einen Austausch“ (Nora: 98).

Eine heterogene Bewohner\_innenzusammensetzung, das heisst eine soziale Durchmischung sehen alle Burgundersiedler\_innen als wünschenswert an. Eine Durchmischung bezüglich sozio-ökonomischen Status, Alter, und Anzahl Familien und Einzelhaushalten gilt als erstrebenswert. Eine Ausgrenzung bezüglich diesen Elementen sollte laut allen Bewohner\_innen vermieden werden:

„Aber der Nachteil ist (...), es hat immer mehr Kinder. (...) Also.. Pärchen ziehen aus. Das finde ich schade weil, Durchmischung (...) vom Altersunterschied ist immer weniger geworden. (...) Und auch die Mischung sozial ist halt (...), es sind vor allem kulturell, sag ich jetzt Schweizer und gut Ausgebildete, die wo da wohnen also das ist eigentlich überhaupt nicht durchmischt. (...) Das finde ich dann so ein bisschen schade, also das jetzt unser Revier, wenn man das jetzt so ein bisschen zumacht, weil das sollte es ja schon nicht sein“ (Nadine: 115,121).

Durchmischung hinsichtlich Lebensart wird bei einigen Bewohner\_innen der Burgundersiedlung nicht als Ziel angesehen. Sie bevorzugen, mit Gleichgesinnten zusammenzuwohnen:

„Ja also zum Beispiel wenn man jetzt Wohnungen vergibt, eigentlich ist das ein Kriterium. Und von dem her müsste man eigentlich, ich sage jetzt mal Leute, welche man die letzten fünf Jahre nie gesehen hat [nie partizipiert haben], muss man eigentlich sagen, eigentlich wohnt ihr hier am falschen Ort.“ (Leopold: 81, Anm. fz lj cf).

### **10.2.2 Partizipation**

Das Verhältnis zu den Vermieter\_innen (ein Aspekt der Partizipation) wurde von allen befragten Bewohner\_innen als erstrebenswert angesehen. Von allen Interviewten wurde die Absicht, ein gutes Verhältnis zu den Vermieter\_innen zu haben als „normal“ betrachtet und wird deshalb in diesem Abschnitt nicht weiter ausgeführt.

### **Fambau**

Alle Bewohner\_innen der Fambau halten viel von der Idee der Partizipation, auch wenn ihre zahlreichen langjährigen partizipativen Tätigkeiten im Quartier aufgrund des Alters langsam abnehmen:

„Jaja, das ist immer noch, das ist immer noch, ist ja gut gibt es das, (...) dort hätten wir können gehen reden, aber wir haben ja keine kleinen Kinder. Da sollen die Mütter gehen, die wo Kinder haben, was sie gern hätten“ (Fränzi: 331, 335).

Die Befragten sehen nur Vorteile, wenn Partizipationsmöglichkeiten bestehen. Ein Mann meinte, dass gerade die Partizipationsmöglichkeiten, die ihm von der Fambau (z. B. Die Freizeitwerkstatt) geboten wurden, eine hohe Lebensqualität ermöglichten:

„Zu der Zeit habe ich zum Beispiel die Freizeit-Werkstatt viel benutzt, das ist für mich noch wichtig gewesen. Haben viele Möbel selber gemacht, zu der Zeit noch. Wir haben kein Geld gehabt was zu kaufen. Beim (Firma) hat man das Holz billig bezogen und davon hat man es dann zusammen geschustert. Das ist aber auch ein Grund gewesen, warum wir es haben schön gehabt hier“ (Franz: 34).

Auch, dass die Fambau die Bewohner\_innen zur Partizipation ermutigt, wird von den meisten Interviewten erwartet und gewünscht:

„Für das Tscharnergut hoffe ich auch (...) dass ihnen wieder ein bisschen Beine gemacht wird. (...) Es wird ja sehr viel vermietet. Da diese Räume. (...) Früher ist da eine Webstube, da bin ich aber noch nicht da gewesen, ist Mal eine Webstube da drin gewesen. Und jetzt haben sie ihn vermietet, ich weiss nicht wem; Jungen, die dem Ganzen ein wenig wollen auf die Beine helfen“ (Flavia: 52).

### **Burgundersiedlung (NPG/ Wok)**

Fast alle Befragten der Burgundersiedlung stehen sehr positiv zur Partizipation und vor allem zu den genossenschaftlichen Elementen in der Burgundersiedlung und sind auch sehr in der Siedlung engagiert: „Arbeitsgruppen, die so für alles, was eigentlich alle Leute nutzen, zuständig sind. Das ist etwas, dass ich sehr schätze, dieses System. Alle tragen irgendwie etwas dazu bei. Dass es einem hier wohl ist“ (Laura: 31).

Einige, v. a. Bewohner\_innen der Wok, zogen auch extra wegen den in der Siedlung vorhandenen partizipativen Komponenten in die Burgundersiedlung ein: „Also diese Art von Mitverantwortung, aber auch Mitgestaltung. Das ist ein ganz wichtiges Motiv gewesen“ (Liam: 21).

Allerdings gab es auch sehr viele Stimmen (v.a. Bewohner\_innen der NPG), die zwar gerne partizipieren, die aber ein Gemisch aus Mitbestimmung und Bestimmung von oben statt basisdemokratische Organisation präferieren:

„Ich weiss nicht, ob ich mich hätte bei einer Genossenschaft gemeldet. Oberfeld, jetzt Ostermundigen oder so. Das ist mir glaube ich zu aufreibend. Wenn man immer alles muss diskutieren. Und besprechen und abmachen und basisdemokratisch abstimmen. Das wäre mir zu mühsam. Das möchte ich glaube ich nicht. Das wäre mir zu anstrengend“ (Larissa: 99).

und:

„Ja, aber eben dort kann eher noch so, also sobald dann halt, zwei von der Siedlung interessiert sind an einem Atelier, dann ist es schon ein bisschen schwierig, weil wer entscheidet dann? Da hätte man gern vielleicht jemand von der Verwaltung, der das entscheidet. (...) Es sind halt viele Leute. Es ist jetzt nicht ein Chef, der da bestimmt, die Fäden in der Hand hat und weiss, wo, wie, was. Eben, das hat dann Vor- und Nachteile“ (Nadine: 97, 105).

Zudem gab es im Laubenhaus einen grossen Ausnahme. Lars sah zwar positives in der Partizipation, aber machte sich nicht viel daraus:

„I: Zum partizipativen Aspekt, (...) finden sie das gut oder sagt Ihnen das nicht so viel?  
Lars: Wir sind mehr hier zum wohnen, nicht so viel“ (Lars: 60-61).

Zwar sind sich die meisten Bewohner\_innen der Burgundersiedlung einig, dass sich viele

Bewohner\_innen noch mehr einbringen sollen. Wie man diese aber dazu motivieren soll, dazu scheiden sich die Geister. Daher gibt es hierzu verschiedene Positionen. Einige finden, dass man verpflichtet sein sollte zur Partizipation:

„Und logischerweise gibt es Leute die nichts machen, dann muss man vielleicht eine Form finden, denen zu sagen, sorry ihr seid hier in einem Haus, das so organisiert ist. Ihr habt euch verpflichtet, hier mitzumachen, also macht bitte auch etwas“ (Leopold:77).

Andere (diese Position vertreten die meisten und v. a. die Bewohner\_innen der NPG) sind gegen einen Zwang zur Partizipation:

„Und es gibt gewisse Leute, die sich gar nicht irgendwie in den partizipativen Prozess einbinden. Und die versucht man auch von Zeit zu Zeit zu motivieren (...). Nein ich habe irgendwie das Gefühl, solange es irgendwie nicht die Oberhand gewinnt, dann ist das halt okay. Dann schleift man die halt auch noch ein bisschen mit. (...) Ich finde immer, man muss das nicht so eng sehen. Wir sind ja da nicht irgendwie in einer Sekte“ (Nora: 35, 86).

### **10.2.3 Ökologie**

#### **Fambau**

Alle Bewohner\_innen der Fambau treffen Aussagen zur Mobilität (Aspekt der Ökologie). Ob sich diese Aussagen aber auf die Ökologie beziehen, ist allerdings unklar: „Und dann liegen wir noch gut, wir haben den Zug, wir haben den Bus, also das Tram, wir haben die Post, wir haben Einkaufsmöglichkeiten“ (Fleur: 15).

Alle anderen Aspekte (Bauweise, Energie, Bewohner\_innenmotivation) wurden nicht angesprochen.

Durch die geringe Anzahl der Äusserungen zu den Ökologieaspekten, ist anzunehmen, dass diese nicht ihre Hauptsorgen sind und in ihrem Alltag wenig relevant sind.

#### **Burgundersiedlung (NPG/ Wok)**

Beim Gemeinnützigkeitsaspekt Ökologie herrscht der grösste Unterschied zwischen den Aussagen der Bewohner\_innen der Fambau und der Burgundersiedlung. In der Burgundersiedlung scheint das Thema Ökologie viel präsenter zu sein als in der Fambau. Dies ist einleuchtend, da die Burgundersiedlung laut Bewohner\_innen mit Versprechen, umweltfreundlich und autofrei zu sein, während der Fertigstellung der Siedlung, geworben hat. So zieht es mit grösster Wahrscheinlichkeit vor allem Leute an, bei denen ein Ökologie-Bewusstsein vorhanden sein muss (z. B. Leute, die in einem Umweltschutzverband Mitglied sind): „Also für uns war schon die ganze ökologische Lebensweise war schon immer ein Thema gewesen. Also wir haben irgendwie nie ein Auto gehabt, ich bin auch in einem Umweltschutzverband drin und schaue irgendwie verkehrsreduziert und so weiter“ (Nora: 7).

Vielfach wurde gesagt, dass die Bewohner\_innen der NPG mehr von einem umweltbewussten Lebensstil halten würden als die Bewohner\_innen der Wok. Diese Auffassung können wir nicht bestätigen.

Drei verschiedene Positionen zu einer ökologischen Lebensweise haben sich herauskristallisiert.



Erstens ist zwei Befragten Ökologie sehr wichtig und sie sind sehr umweltbewusst. Das hat diese Personen auch dazu motiviert in die autofreie Minergie-Siedlung einzuziehen:

„Das ist für mich auch ein Aspekt, wo ich auch sehr schätze. Sagen wir jetzt Mal, wir leben recht umweltbewusst. Oder versuchen umweltbewusst zu leben, indem man eben möglichst wenig CO<sub>2</sub> ausstösst selber. Also mit seinem Verhalten dazu beiträgt. Das ist ja, wenn man dann seinen ökologischen Footprint ausrechnet, ist ja, dort, wo man wohnt, trägt ja sehr massgeblich dazu bei. Und ich weiss noch, wo mir das [in der alten Wohnung] bewusst geworden ist, bin auch ein bisschen frustriert gewesen. (...) Wo ich finde, das passt jetzt zu unserem Lebensstil, so wie wir auch können wohnen. Und auch sonst eigentlich von wegen gemeinschaftlich, gemeinschaftlich ergeben sich natürlich recht viel so Ressourcen, die man gemeinsam kann nutzen“ (Laura: 68, Anm. fz lj cf).

Einer fordert sogar, dass man die Leute noch mehr zu einer ökologischen Lebensweise motivieren sollte:

„Ja da würde ich mir noch wünschen, dass man da noch einen Weg finden würde, dass man den Gedanken auch mehr leben könnte. Weil das Potenzial ist ziemlich gross. (...) Also das wäre noch etwas, wo ich finde, das wäre gut, wenn man das noch ein bisschen, ja die Leute vielleicht noch ein bisschen mehr auf diese Schiene zu bringen. (Leopold: 97).

Den Personen der zweiten Position ist Ökologie zwar wichtig, aber sie ziehen andere Dinge wie Partizipation und Komfort der Ökologie vor und leben meist nur dort ökologisch, wo es sie nicht einschränkt: „Wir hätten wohl auch ein zusätzliches Zimmer genommen, wenn wir es gekriegt hätten, obschon dass wir damit über dem Durchschnitt der ökologisch zuträglichen Wohnfläche gelebt hätten, hätten wir das wohl gemacht“ (Lorenz: 43). Ein Ausdruck von Leonie macht diese Position auch sehr deutlich, da sie von „Minergiezeug“ sprach (Leonie: 96). Sie sind also nicht wegen der Ökologie in die Burgundersiedlung eingezogen. Diese Position vertreten die meisten unserer Befragten der Burgundersiedlung.

Den Bewohner\_innen der dritten Position ist eine ökologische Lebensweise nicht wichtig. Diese kam nur bei der Person vor, die zuvor auch nichts von der Partizipation hielt:

„Das [die Ökologie] sagt mir ehrlich gesagt nicht so viel. Ich schaue selber, dass ich nicht so viele Ressourcen brauche, schaue dass ich Strom spare oder irgendwie das Licht ausschalte, wenn ich es nicht brauche. Aber das ist nicht unbedingt das Argument, weswegen ich hier bin. (...) Tumbler [Trockner] wäre nicht schlecht.. wäre natürlich ein bisschen im Gegensatz zum ökologischen Aspekt, aber das wäre eigentlich das wo ich würde äussern, (...) solche Sachen hätte ich jetzt noch gern“ (Lars: 51, 55, Anm. fz lj cf).

Bei der letzten Aussage von Lars sieht man sehr gut, welche Auswirkung die soziale Erwünschtheit auf seine Aussagen zur Ökologie haben kann. Obwohl Lars nicht viel vom Ökologie-Aspekt hält, versucht er seine Lebensweise als ökologisch darzustellen. Die soziale Erwünschtheit verursacht damit vermutlich einen Bias bei allen Aussagen der Bewohner\_innen zur Ökologie und muss im Hinterkopf behalten werden. Das darauffolgende Zitat zeigt dies noch einmal sehr schön auf:

„Also ökologisch haben wir immer probiert zu wohnen [aber] ich hätte nicht extra eine Wohnung aufgegeben und wäre an einen Ort wohnen gegangen nur wegen der Ökologie. Das hätte für mich überhaupt nicht gestimmt“ (Lorenz: 15, Anm. fz lj cf).

Was aber gesagt werden kann, ist, dass viele Befragte durch das Verweilen in der

Burgundersiedlung zumindest ökologischer leben als früher. Sie wurden sensibilisiert (wenn zum Teil auch unbewusst). Viele versuchen die Chancen, die durch die Burgundersiedlung geboten werde zu nutzen. Z. B. verzichten viele auf ein Auto wegen der guten Lage. Andere nutzen den Marktstand mit lokalen Produkten, der in regelmässigen Abständen in die Siedlung kommt. So leben viele nach eigenen Angaben umweltverträglicher als früher:

„Bei uns im Mietvertrag ist ein Radius eingezeichnet, von dreihundert Metern um das Gebäude und im Raum von dem soll man kein Fahrzeug auf einen öffentlichen Parkplatz abstellen, sprich in die blaue Zone. (...) Wir haben früher ein Auto gehabt, jetzt nicht mehr“ (Lars: 59).

### **10.2.4 Kosten**

In unseren Interviews gibt es kaum Aussagen zu den allgemeinen Einstellungen zu Mietkosten ohne Bezug auf das jeweilige Wohnbauprojekt. Hier ist aber anzumerken, dass man davon ausgehen kann, dass alle Bewohner\_innen tiefe Mietkosten bevorzugen.

Klar ist, dass der Kostenfaktor bei den befragten Bewohner\_innen im Tscharnergut mehr im Vordergrund steht als bei den Bewohner\_innen der Burgundersiedlung. Dies ist mit den geringeren Einkommen der Fambau-Bewohner\_innen und den damit verbundenen grösseren „Geldsorgen“ zu erklären. Eine Frau der Fambau meinte: „Ja, was ist gut an der Wohnung? Dass sie billig ist, das ist das Beste“ (Fränzi: 42).

### **10.2.5 Kontinuität**

Das Gleiche wie bei den Kosten gilt auch für die Kontinuität. Es gab kaum allgemeine Aussagen dazu und es ist anzunehmen, dass alle eine hohe Kontinuität bevorzugen. Kontinuität in der Wohnsituation ist für die interviewten Burgundersiedler\_innen und für die Bewohner\_innen der Fambau gleich wichtig:

„I: Für das Quartier, was würden sie sich da wünschen?

Franz: Dass es noch möglichst lange so bleibt, so wie es bis jetzt ist gewesen, das ist mein Wunsch. Dass man da nicht viel geht gehen ändern. Nun, es hat sich bewährt bis jetzt, also nach meiner Ansicht. Da sollte man Sorge tragen dazu. Das heisst nicht, dass man eben nicht kann neues dazunehmen oder Änderungen vornehmen, aber es darf niemandem weh tun“ (Franz: 179).

## **10.3 Gemeinnützigkeitsdefinition der Bewohner\_innen**

In diesem Abschnitt werden wir unsere dritte Unterfrage beantworten:

### **3) Wie definieren die Bewohner\_innen Gemeinnützigkeit?**

Nach unserem Leitfaden wiesen wir die Personen darauf hin, dass sie in einer Wohnung eines gemeinnützigen Wohnbauträgers wohnen. Mit der Frage, wie sie diese Gemeinnützigkeit erleben oder gar definieren würden, war ein Grossteil überfordert. So sagte Lars, nachdem wir ihn mehrmals darauf angesprochen hatten:

„I: Wie würdest du gemeinnützigen Wohnungsbau definieren?

L: Gemeinnütziger Wohnungsbau. Gemeinnutz, das vielleicht alle davon profitieren voneinander //ähm// das sicher irgendwie. Also ich weiss es nicht, ehrlich gesagt“ (Lars: 89-92).

Diese Situation hatten wir des Öfteren: Die Befragten hatten Mühe mit einer genauen Definition. Viel leichter fiel es ihnen, wenn sie konkrete Beispiele ihres Projektes anführen konnten. Dazu ein Beispiel einer Bewohnerin der Fambau:

„Oder eben wie ich gesagt habe für die Umplatzierung von denen Leuten [den von der Sanierung Betroffenen] oder wenn ältere Leute gestorben sind, zum Beispiel der Mann, der hat ins Altersheim müssen, und die Frau hat gesagt, jetzt wird da umgebaut, was soll ich jetzt da? Und jetzt haben sie [die Fambau] auch geschaut, dass sie in eine Alterswohnung dafür kommt da vorne an der (...) -Strasse, also das macht einfach nicht jeder. Das ist schon, das ist direkt noch eine Dienstleistung“ (Fiona: 111, Anm. fz lj cf).

Im Folgenden gehen wir vertieft auf die von uns genannten Bestandteile der Gemeinnützigkeit (Kosten, Partizipation, soziale Durchmischung, Ökologie und Kontinuität) ein und schauen darauffolgend, ob diese Bestandteile auch in den Aussagen der Bewohner\_innen vorkamen oder ob sie andere Gemeinnützigkeits-Elemente nannten.

### 10.3.1 Kosten

Auffällig war die häufige Nennung des Mietzinses in der Gemeinnützigkeitsdefinition der Bewohner\_innen. Billig, human, günstig bezahlbar oder angemessen müsse dieser in einem gemeinnützigen Wohnbauprojekt sein. Wo der Mietzins nicht direkt angesprochen wurde, wurde die Non-Profit-Orientierung erwähnt. Dabei unterschied sich auch die Ausführlichkeit. Gerade Norbert von der Burgundersiedlung ging stark auf dieses Thema ein:

„Norbert: Billiger, es ist Neubau, ist es nur langfristig. Bestimmt nicht einfach Marktmiete. Nachfrage, Mietnachfrage und die Miete geht hoch, das geht hier nicht. Und das ist der wesentliche Teil. Und da schauen schon die Geldgeber. NPG hat ganz viel auch aus dem, wie heisst das, Fond de Roulement und so weiter, haben sie Fremdkapital und Kredite und so weiter. Also das ist, und da müssen sie gemeinnützig sein.“

I: Was bedeutet denn also für Sie konkret gemeinnütziger Wohnungsbau?

Norbert: Ja eben, Kostenmiete. Und das ist zentral. Und ich finde in gewissen Bereichen muss man sogar darunter gehen. Aber das ist natürlich gezielt“ (Norbert: 20-22).

Auf die Gemeinnützigkeit angesprochen, waren die Kosten bei der Fambau der Punkt, welchen alle fünf befragten Bewohner\_innen der Fambau gerade als erstes nannten. Nur vereinzelt kam dabei der Aspekt zum Tragen, dass die Wohnungen auch für die Unterschicht bezahlbar sein sollen:

„I: Was bedeutet denn für sie gemeinnütziger Wohnungsbau?

Fleur: Schwierig zu formulieren. Natürlich für Leute, die es nötig haben“ (Fleur: 91-92).

Leonie vom Laubenhaus (Wok AG) stellte kritisch anhand ihres Projektes dar, dass Gemeinnützigkeit eben auch bedeuten würde, dass Personen mit wenig Einkommen sich auch „eine schöne Wohnung leisten können“ (Leonie: 71).

Nadine (NPG) erwähnte explizit bezahlbare Wohnungen im Zusammenhang mit der Förderung sozialer Durchmischung.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass ein Bewusstsein für die Kosten zwar bei den meisten Interviewten vorhanden war, jedoch kaum explizit auf die Bezahlbarkeit für die Unterschicht verwiesen wurde. Dies erstaunt besonders bei der Fambau, deren Ursprung auch darin lag, bezahlbare Wohnungen für einkommensschwache Familien zu erstellen (siehe Kapitel Forschungsgegenstand). Und trotzdem schwang dieser Aspekt der Bezahlbarkeit in den Interviews mit den Bewohner\_innen der Fambau verstärkt mit. Dies auch, da alle fünf Befragten mit wenig Einkommen in das Projekt einzogen. Zudem ist die höhere Sensibilität der Bewohner\_innen der Fambau zu Kosten durch ihr niedrigeres Einkommen (erfragt durch Kurzfragebogen) zu erklären.

### 10.3.2 Partizipation

Partizipation war der meist genannte Aspekt in den Definitionen der Bewohner\_innen. Dies liegt jedoch auch daran, dass sich besonders viele Aussagen auf das Verhältnis bzw. auf das Verhalten der Wohnbauträger bezogen. Alle drei Wohnbauprojekte wurden gelobt bezüglich dem Umgang mit den Bewohner\_innen.

Die Partizipation nahm dabei in den Interviews der Burgundersiedler\_innen einen höheren Stellenwert ein als bei den Bewohner\_innen der Fambau. Das heisst die Partizipation als Gemeinnützigkeitsaspekt wurde von den Bewohner\_innen verstärkt wahrgenommen. Wohl auch, da sich dies stark im alltäglichen Leben der Bewohner\_innen zeigt und aktiv durch die Befragten als Struktur produziert und reproduziert wird.

Im Punkt der Partizipation gab es Unterschiede zwischen den Aussagen der Burgundersiedler\_innen und der Bewohner\_innen der Fambau. Die Fambau-Bewohner\_innen bezeichneten oftmals ein Zugehen der Fambau auf die Mieter\_innen als gemeinnützig. In der Burgundersiedlung hingegen wurde mehr auf die Mitbestimmung eingegangen. Die Burgundersiedler\_innen legten also, auch wegen der stark vorhandenen Vereinsstruktur, mehr Wert darauf, dass die Vermieterinnen (NPG/Wok) die Bewohner\_innen in ihren Entscheidungen unterstützen, in den Dialog treten und die Mieter\_innenorganisation nicht behindern, sondern fördern. Dabei gingen viele auf die Partizipation oder präziser die Selbstorganisation ein. Es wurde viel mehr über Eigeninitiative im Verhältnis zur Vermieterin gesprochen als bei den Bewohner\_innen der Fambau. Nora, Bewohnerin der NPG meinte:

„Nein, also ich habe irgendwie das Gefühl es ist ein Vermieter, der sich irgendwie für die Mieter einsetzt. Also sie geben uns extrem viele Freiheiten. Und eben, dass wir irgendwie alles selbst bestimmen können, das ist unglaublich. (...) Aber ich glaube das ist so dieser Gemeinnützigkeitsgedanke der NPG. Weil sie lassen einen wirklich, eigentlich ohne Gegenleistung können wir extrem viel Sachen entscheiden und so machen, wie wir es wollen" (Nora: 48, 56).

Im Vergleich dazu Fiona, Bewohnerin der Fambau:

"I: Also, das heisst für euch ist Gemeinnützigkeit, dass sie auf einen zukommen?

F: ja das ist schon also.. und sagen wir wenn einfach das Allgemeine.. oder die Information wenn irgendetwas wäre, kommt es ja auch im *Wulchekratzer*, unserem Blättchen [Zeitschrift]" (Fiona: 112-113, Anm. fz lj cf).

### 10.3.3 Soziale Durchmischung

Bezüglich der sozialen Durchmischung äusserten sich nur wenige Personen. Von der Fambau nahm niemand die soziale Durchmischung in die eigene Gemeinnützigkeitsdefinition auf, obschon diese in der Fambau laut den Interviewten mehr gegeben ist.

In der Burgundersiedlung waren es nur drei Personen, welche sich explizit dazu äusserten. Nadine (NPG), Leonie (Wok) und Liam (Wok) vertraten die Position, ein gemeinnütziger Wohnbauträger habe die soziale Durchmischung in seinem Gebäude zu fördern. Liam führte dabei ein für die Durchmischung positives Beispiel, das Beispiel der Flüchtlingsfamilie an, welche auf Initiative einiger Bewohner\_innen des Wok-Laubenhauses dort einziehen konnte. Leonie hingegen äusserte ein für die Durchmischung negatives Beispiel:

"Die Leute hier, das sind alles sehr ähnliche Leute. Richtig gemeinnützig wäre vielleicht auch eine bessere Durchmischung noch, also sozial. Wir sind zugegebener Massen, also es hat fast in jedem Haushalt Akademiker. (...) So eine bessere Durchmischung, also jetzt ja gerade gemeinnützig, jetzt Leute, wo irgendwie weniger Einkommen hätten, dass die sich eine schöne Wohnung leisten können" (Leonie: 71).

Auch die Kontakte zwischen den Bewohner\_innen in der Siedlung oder noch spezifischer die gegenseitige Hilfe nannten einige Burgundersiedler\_innen als Gemeinnützigkeitsaspekt.

### 10.3.4 Ökologie

Der ökologische Aspekt fand sich in kaum einer Gemeinnützigkeitsdefinition. Lediglich Liam fand dazu: „Also gemeinnützig finde ich natürlich die Minergiekonzepte. Das Autofreie. Also dass man so bewusst wohnt“ (Liam: 51). Dies ist umso erstaunlicher in der Burgundersiedlung, deren Träger (darunter v. a. die NPG AG) explizit die Ökologie als Gemeinnützigkeitsaspekt definieren.

### 10.3.5 Kontinuität

Kontinuität war für niemanden Bestandteil einer Gemeinnützigkeitsdefinition. Gerade für die Bewohner\_innen der Fambau ist dies noch bemerkenswert, da es sich in unserem Sample v.a. um Personen handelte, welche sehr lange in der gleichen Wohnung leben konnten. Dies obschon die frühere Belegungsvorschrift (Familien mit zwei Kindern) eigentlich einen Umzug angezeigt hätte, sobald die Kinder die Wohnung verlassen hatten, diese aber dann nicht durchgesetzt und sogar abgeschafft wurde.

## 11 Diskussion

Im folgenden Kapitel werden die forschungsleitenden Fragen aufgegriffen. Danach folgt die Beantwortung der Diskussionsfrage über die Rolle gemeinnütziger Wohnbauträger im

Gentrificationprozess, welche die vorliegenden Ergebnisse mit der Theorie verbindet und im Kontext aktueller gesellschaftlicher Entwicklungen verortet. Desweiteren wird ein Vorgehen für die noch bestehende Forschungslücke vorgeschlagen. Den Abschluss bildet eine kritische Reflexion der vorliegenden Arbeit und ihrer Entstehung.

## **11.1 Sicht der Bewohner\_innen auf die Umsetzung der Gemeinnützigkeit**

In diesem Abschnitt geht es darum, Antworten auf die erste Unterfrage, wie die Gemeinnützigkeit aus Sicht der Bewohner\_innen in den Wohnbauprojekten umgesetzt wurde, zu beantworten. Hierzu befassen wir uns zuerst mit der Burgundersiedlung und danach mit dem Tscharnergut.

### **11.1.1 Burgundersiedlung: Wok AG, NPG AG**

Die Anzahl der Alleinstehenden und Kinderlosen habe seit der Siedlungsgründung konstant abgenommen, dafür ist der Anteil junger Familien gestiegen. Teilweise zogen Kinderlose aus und wurden durch Familien mit Kindern ersetzt, teilweise gründeten die Paare in der Siedlung selbst Familien.

Gleichzeitig sorgen die kleinen Kinder dafür, dass es siedlungsintern viele soziale Kontakte und Austausch zwischen den jungen Familien gibt. Einige Eltern helfen sich regelmässig mit der Kinderbetreuung und der Schulwegbegleitung. Einzelne kinderlose Befragte sagten, dass sie etwas länger gebraucht hätten, um mit der Nachbarschaft in Kontakt zu kommen, doch alle bringen in den Interviews ihre Wertschätzung für die gemeinsame Alltagsgestaltung zum Ausdruck, insbesondere die Eltern.

Die Bewohner\_innen der Burgundersiedlung versuchen Kontakte ins umliegende Quartier, z.B. durch Siedlungsfeste, den offenen Spielplatz und die KITA aufzubauen. Trotzdem gleicht die Siedlung einer sozialen Insel, welche sich vom umliegenden Quartier unterscheidet.

Nach der desorganisierten Anfangszeit, seien die Hausvereine, in welchen die Mieter\_innen organisiert sind, inzwischen eingespielte Institutionen, welche in verschiedenen Arbeitsgruppen selbstverwaltet soziale Anlässe in der Siedlung veranstalten, als auch Hauswartungsaufgaben und Instandhaltungsaufgaben übernehmen. Dieser sozial-partizipative Aspekt der Burgundersiedlung wird von Wok und NPG AG in Verbindung mit der ökologisch bewussten Minergie-Bauweise und der Autofreiheit beworben. Die Partizipation der Bewohner\_innen in ihrer Siedlung wurde von den Vermieterinnen von Beginn an gewünscht und unterstützt. Zugleich wird von einigen Befragten geäußert, dass sie die Partizipation sehr gut heissen und sich auch selbst einbringen, dennoch sind sie froh, dass es ein freiwilliges Engagement sei, und sie zwar einige Freiheiten, aber nicht die Pflichten mit Miet-Genossenschafter\_innen gemein hätten. Ausserdem müssen sie keine Anteilsscheine erwerben. Abgesehen von der bindenden Mitgliedschaft im Hausverein sind sie

formal gesehen gewöhnliche Mieter\_innen und trotzdem sind sie massgeblich an der (Re-)Produktion der Siedlungsstruktur beteiligt.

Für einen Teil der Bewohner\_innen waren die Aussicht auf partizipative Mitgestaltung und der ökologische Aspekt wesentliche Einzugsgründe. Obschon die Befragten unterschiedlich engagiert waren, gab es kaum welche, die sich gar nicht an den partizipativen Strukturen beteiligten. Laut ihren Aussagen, gab es jedoch einige wenige, welche kein Interesse an Ökologie und Partizipation zeigen. Eine dritte Position, die wir antrafen, sind die *hinein Gestolperten*. Diese Gruppe nahm zwar partizipative und ökologische Leitideen vor dem Einzug zur Kenntnis, doch sie seien nicht der Hauptgrund gewesen. Dennoch seien sie nun wo die Hausvereine und Siedlungsstrukturen etabliert sind, begeistert davon und engagieren sich.

Bezüglich der ökologischen Praxis liessen sich die Standpunkte zwischen zwei Polen verorten. Einerseits die (Selbst-)Kritik, dass die tatsächliche Umsetzung der ökologischen Leitideen/Ansprüche noch besser sein könnte und andererseits die Position, dass das ökologisch-nachhaltige Anspruchs zwar sehr sinnvoll sei, aber zum Glück die Ausgestaltung und Intensität des ökologischen Verhaltens grösstenteils bei den Einzelnen liegt.

Die Höhe des Mietzinses setzt einen ökonomischen Rahmen. Auch wenn es sich nicht um teure Luxuswohnungen handelt, und der Mietpreis von allen Befragten als angemessen betrachtet wird, so gibt es dennoch eine Ausgrenzung von Menschen mit tiefem ökonomischen Kapital, da sie die absoluten Mieten nicht bezahlen können.

In der Burgundersiedlung ist das Problem, welches in den Interviews die meiste Zeit beanspruchte, der Mangel an Veloabstellplätzen. Allerdings seien Hausvereine und Vermieterin deswegen bereits im Gespräch und verschiedene Lösungen würden diskutiert. Die Tatsache, dass die Veloabstellplätze das meistgenannte Problem sind, aber auch die Art der gemeinsamen Lösungssuche von Mieter\_innen in Arbeitsgruppen der Hausvereine in Zusammenarbeit mit den Vermieter\_innen zeigt exemplarisch auf, wie die soziale Partizipation praktisch gelebt wird. Im Sinne der Strukturierungstheorie zeigt sich, wie die Bewohner\_innen als *Agents* durch ihr alltägliches Handeln die Struktur *Burgundersiedlung* (re-)produzieren. Des Weiteren zeigt es deutlich, dass die Befragten kaum von Existenzsorgen oder der Sorge um ihre Wohnung beschäftigt sind. Anzumerken ist, dass alle Befragten in der Burgundersiedlung über einen hohen Bildungsstand und solide Einkommen verfügen. Dies steht im Kontrast zu den Sorgen der älteren Fambau-Mieter\_innen, welche teils sehr verunsichert sind, ob sie sich nach der Sanierung ihre alten Wohnungen noch finanziell werden leisten können.

Drängender als der Mangel an Veloabstellplätzen, wenn auch nicht im Alltag spürbar, wird die Frage der Kontinuität: Viele Befragte äusserten Zweifel daran, dass die Siedlung insgesamt, als auch die einzelnen Wohnungen, in naher Zukunft noch genügend Platz bieten würden, wenn die jetzigen Kleinkinder (über 60 Kinder auf 80 Wohnungen) nahezu gleichzeitig zu Teenagern

heranwachsen. Ein weiteres genanntes Problem war die von einigen Bewohner\_innen als zu gering eingeschätzte soziale Durchmischung: Die Siedlung bestehe zu einem Grossteil aus Personen mit Schweizer Staatsbürgerschaft und akademischem Bildungstitel, womit auch ihr sozioökonomischer Status höher ist. Die grossen Chancen der Siedlung sehen die Befragten in der familienfreundlichen Umgebung und Infrastruktur. Das heisst: Gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und kurze Distanzen, welche Alltagsbewältigung der Familie, Beruf, Freizeit und Einkäufe ermöglicht. Auch die Autofreiheit, Kita und gegenseitige Betreuungsunterstützung der Eltern in der Siedlung fördert eine familienfreundliche Struktur, welche dann noch mehr Familien anzieht und so die Homogenisierung fortschreibt. Dabei ist die Möglichkeit, in die Siedlung einzuziehen abhängig davon, ob die Akteur\_innen ausreichend mit ökonomischem Kapital (bedingt durch die Höhe der Miete) und auch sozialem Kapital (freie Wohnungen werden zuerst im Bekanntenkreis beworben<sup>43</sup>) ausgestattet sind. Diese Abhängigkeit führt zur weiteren Homogenisierung und Reproduktion des sozialen Gefüges der Siedlung. Hier zeigt sich, dass durch die Partizipation (bzw. dem Vorschlagsrecht für zukünftige Mieter\_innen) die Möglichkeit bestehen würde, dieser Homogenisierung entgegenzuwirken. Ohne Gegenmassnahmen resultiert der hohe Baustandard in höheren Mietzinsen. Dadurch greift das Strukturprinzip Kapitalismus, welches Menschen mit tiefem ökonomischem Kapital ausgrenzt. Das bedeutet, dass weiterhin nur Personen ab einer gewissen Einkommenshöhe in der Siedlung wohnen können und der Kostenpunkt die soziale Durchmischung beschränkt. Dies deckt sich mit Stienen (2007:21), welche zum Schluss kam, dass der Wohnungsmarkt symbolischen und ökonomischen Zwängen ausgesetzt ist. Darüber hinaus zeigt sich, dass die Strukturation der Partizipation und der Ökologie funktioniert und diese Aspekte erfolgreich in der Siedlung reproduziert werden. Dabei gibt es zwei Positionen (siehe auch Ergebnisse): Einige finden deren Umsetzung vollends gelungen, andere sehen noch Potenzial zur Verbesserung.

Zusammengefasst lässt sich die Burgundersiedlung als ein *homogenes Miteinander* verstehen.

### 11.1.2 Tscharnergut: Fambau

Die Befragten der Fambau hoben ebenfalls die kurzen Distanzen bzw. gute ÖV-Anbindung ihres Wohnortes hervor. Gerade in ihrem hohen Alter ermöglicht ihnen dies weiterhin Autonomie und damit Lebensqualität. Die Interviewpartner\_innen erzählten meist im Rückblick auf mehrere Jahrzehnte, die sie im Tscharnergut lebten, dass für sie die günstigen Mietpreise ein Einzugsgrund waren. Zudem war die Infrastruktur schon damals gut und gerade mit Kindern waren die gebotenen Strukturen eine grosse Erleichterung in der Alltagsbewältigung. Die konstant tiefen Mietpreise ermöglichten eine hohe Wohnstabilität, sodass sich zum Zeitpunkt der Interviews alle Befragten im Quartier heimisch fühlten.

Die soziale Durchmischung ist im Sinne einer sozioökonomischen Vielfalt der Bewohner\_innen

<sup>43</sup> Die Abhängigkeit von sozialem Kapital bezüglich dem Wissen um freie Wohnungen ist jedoch keine Besonderheit der Siedlung, sondern die Regel.



grösser als in der Burgundersiedlung. Dennoch waren alle befragten Personen mit Schweizerischer Staatsbürgerschaft im Rentenalter. Die Befragten sagten alle, dass sie nach wie vor ihre sozialen Kontakte pflegen. Da jedoch immer mehr ihrer Freund- und Bekanntschaften in Altenheimen wohnen oder verstorben sind, werden es weniger. Innerhalb ihrer Nachbarschaft halten sie vor allem Kontakte zu anderen Alteingesessenen ihrer Altersgruppe. Zwar sprachen viele in den Interviews von einem „hohen Ausländeranteil“ des Tscharnerguts, doch nur eine Befragte pflegte auch selbst Kontakt mit Ausländer\_innen oder Migrant\_innen. Es fällt auf, dass die Ausländer\_innen und die jungen (migrantischen) Familien (untere Stockwerke) durchaus wahrgenommen werden, doch direkter Kontakt zu ihnen nicht besteht. Die eigenen Kontakte sind vor allem mit Leuten, die ihnen selbst ähnlich sind, so dass zwar sozialstrukturelle Unterschiede in der Nachbarschaft bestehen, doch kaum Verbindungen, die diese überbrücken. Zusammengefasst lässt sich hier von einem *vielfältigen Nebeneinander* sprechen.

Anders als in der Burgundersiedlung wird die Partizipation an sozialen Aktivitäten durch die Fambau-Genossenschaft laut Bewohner\_innen nicht aktiv gefördert. Nahezu alle Befragten waren früher durch ihre Hobbies oder soziales Engagement in Vereinen oder Kirchengemeinden sozial integriert. Teilweise wurden diese Vereine aufgelöst, Teils die Hobbies altersbedingt aufgegeben. Wo die Hobbies noch ausgeübt werden, bestehen auch die sozialen Kontakte weiterhin.

Partizipation und Ökologie werden von der Fambau-Genossenschaft offiziell nicht abgelehnt, doch diese Aspekte sind im Alltag der befragten Bewohner\_innen, anders als in der Burgundersiedlung nicht präsent. Zudem waren Partizipation und der Austausch in der Nachbarschaft, als die Befragten selbst noch Kinder gross zogen, deutlich grösser.

Die gute Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung von Spielplatz, über Tierpark hin zum Café-Tscharni und Supermärkten wird oft lobend hervorgehoben. Dies erleichtere die Alltagsbewältigung, mache die Wege kurz und schaffe bis heute soziale Begegnungen.

Ökologie war in den Interviews im Tscharnergut nie ein explizites Thema. Ausgenommen hiervon war die Mobilität unter dem Aspekt der guten Verkehrsanbindung und Infrastruktur in der Nachbarschaft. Anders als in der Burgundersiedlung wurde über die Fragen Minergie-Bauweise, Wohnungsgrösse oder Energieverbrauch nichts geäussert. Dies muss jedoch nicht zwingend bedeuten, dass die Personen im Tscharnergut weniger ökologisch leben würden. Geringerer Konsum durch geringeres ökonomisches Kapital, lokale Mobilitätsgewohnheiten und kleinere Wohnungen könnten auch bedeuten, dass die Personen aus der Fambau schlussendlich ökologischer Leben als die Bewohner\_innen der Burgundersiedlung.

Bislang war die Kontinuität für die Befragten in hohem Masse gegeben. Alle Befragten leben seit mindestens 25 Jahren im Berner Westen, die meiste Zeit davon im selben Gebäude. Als Grund hierfür wird neben der Zufriedenheit in der eigenen Wohnung und im Quartier auch der günstige Mietzins genannt. Insbesondere zur Zeit des Einzugs, als die meisten Befragten noch kleine

Kinder hatten, war dies für sie ein wichtiger Grund. Die Lebensqualität wurde durch diesen Umstand erhöht. Die Erzählungen der Bewohner\_innen über die lange Zeitspanne zeigen auch auf, dass die Gemeinnützigkeit durch verschiedene Massnahmen (günstige Abgabe des Baulands, fixierte Mietpreise *vor* dem Bau etc.) das Strukturprinzip der Kapitalakkumulation neutralisiert hatte. Die entstandene Struktur ermöglichte eine *Agency* weitgehend unabhängig von den persönlichen Kapitalsorten. Günstige Mieten, die gebotene Infrastruktur und die Sicherheit durch die hohe Wohnstabilität ermöglichten einen bescheidenen Wohlstand trotz geringem ökonomischen Kapital. Zusammengefasst lässt sich auch von einer *Lebenschance Tscharnergut* sprechen.

Aktuell das grösste Problem ist die Unwissenheit und Unsicherheit bezüglich der anstehenden Sanierung und der darauffolgenden Mietzinssteigerung. Zwar haben alle Befragten ein sehr hohes Vertrauen in die Fambau geäussert und sagten, dass sie in jedem Fall durch die Fambau unterstützt würden. Im Bilde über die geplanten Sanierungen und Mieterhöhungen war jedoch niemand von ihnen. Die Angaben zur Sanierung waren daher widersprüchlich. Einzelne Befragte äusserten auch, dass die potentielle Mietzinserhöhung die bisher gewährte Kontinuität gefährden würde und zeigten Bedenken, dass es dann womöglich an der Zeit sei, in ein Altersheim umzusiedeln, vor allem wenn sie für den Zeitraum der Sanierung nicht in ihrer Wohnung bleiben könnten.

## 11.2 Einstellungen der Bewohner\_innen zur Gemeinnützigkeit

Das Konzept der *Gemeinnützigkeit* ist unter diesem Begriff von den Befragten nicht benannt worden. Auf Nachfrage gaben sie, wie im Kapitel 11 aufgeführt, sehr vage Antworten. Das heisst im Sinne der Strukturationstheorie ist Gemeinnützigkeit nicht im *diskursiven Bewusstsein* der Bewohner\_innen präsent. Aber die Teilaspekte der Gemeinnützigkeit, in der Burgundersiedlung v.a. Partizipation und Ökologie und im Tscharnergut die erschwinglichen Mietpreise und die Non-Profit Orientierung der Fambau, wurden als sehr wichtig angesehen und würden die alltägliche Lebensqualität steigern. Das heisst Gemeinnützigkeit ist unter diesem Namen nicht im diskursiven Bewusstsein verankert, aber durchaus im praktischen Bewusstsein, das heisst im alltäglichen Handeln, präsent unter den eben genannten Ausdrücken.

Eine gegensätzliche Tendenz fällt im Bewusstsein der Befragten zum Thema Ökologie auf: Während das Thema in der Burgundersiedlung sehr präsent im *diskursiven Bewusstsein* ist und entsprechend auch in unseren Interviews als Markenzeichen der Siedlung ausführlich angesprochen wurde, gibt es im *praktischen Bewusstsein* einige Diskrepanzen hierzu. (Selbst-)Kritisch wurde von einigen Befragten das individuelle Verhalten Einzelner genannt (häufige Flugreisen, Elektronische Komfortgeräte, hoher Fleischkonsum, hohe Anzahl der Velos pro Person). Umgekehrt ist die Lage bei den Befragten im Tscharnergut: Ökologie war unter diesem Stichwort kein Thema<sup>44</sup>, aber das *praktische Bewusstsein/Handeln* der Befragten, wie sie

---

<sup>44</sup> Es wurde auch nicht explizit danach gefragt. Mehr dazu in der kritischen Reflexion.

es in den Interviews äusserten, war insgesamt überdurchschnittlich umweltverträglich: Lokale Mobilitätsgewohnheiten, vorwiegend mit öffentlichen Verkehrsmitteln, und über Jahrzehnte hinweg eine hohe Personenbelegung der Wohnung, als sie dort ihre Kinder gross zogen.

Unter den Befragten liegt der Konsens vor, dass die Gemeinnützigkeitsaspekte grundsätzlich gut und erstrebenswert sind. Lediglich zum Aspekt *soziale Durchmischung* wurden vereinzelt abweichende Meinungen geäussert: Nicht alle Befragten waren *per se* für mehr Durchmischung. In der ökologisch-familienfreundlichen Burgundersiedlung sind Kampfhundehalter und SUV-Fahrer nicht gern gesehen. Letzteres wurde als Beispiel für ideologische Differenzen angeführt, welche ein Zusammenleben erschweren würden. Ähnlich wurde von einzelnen Befragten im Tscharnergut bezüglich Migrant\_innen argumentiert: Gewisse „Kulturkreise“ würden sich untereinander nicht gut vertragen oder hätten wenig gemein.

### **11.3 Zusammenhang der verschiedenen Ansichten der Bewohner\_innen mit ihrer Wohnsituation**

In der Folge wird ersichtlich, wie die Wohnerfahrung mit den einzelnen Ansichten der Bewohner\_innen miteinander verbunden sind. Diese Verbindung lässt sich mit der Strukturationstheorie (Giddens 1984) erklären:

Die Befragten im Tscharnergut äusserten in den Interviews durchgehend ein sehr hohes Vertrauen in die Vermieterin Fambau und waren der Ansicht, dass die Fambau einen sozial verträglichen, gemeinnützigen Umgang mit ihnen pfleg(t)e. Dies zeigt an, dass sie sich über die Jahrzehnte hinweg, die sie dort lebten, stets gut behandelt fühlten. Dies da wie im Kapitel Forschungsgegenstand ausgeführt, die Siedlung Tscharnergut von Beginn an als eine Siedlung geplant wurde, welche dem Prinzip folgte, günstige Wohnungen für Familien bereitzustellen. Dessen ungeachtet waren die Bewohner\_innen nur mangelhaft über die bevorstehende Sanierung informiert. So besteht das Risiko, dass sie die Sanierung und deren Folgen unvorbereitet treffen werden.

Wie im vorherigen Abschnitt ersichtlich wird, ist die Wohnsituation mit den Ansichten der Bewohner\_innen insofern verknüpft, dass die alltägliche Wohnerfahrung das *diskursive Bewusstsein* beeinflusst. So wirkt es auf das Verhalten der Einzelnen ein, welche im Sinne der Strukturationstheorie, die Struktur Fambau-Genossenschaft durch ihre Wohndauer und Mietzahlungen reproduzieren, das heisst, deren Fortbestand ermöglichen.

Ebenso ist diese Wechselseitigkeit in der Burgundersiedlung erlebbar: Hier werden vor allem die beiden Gemeinnützigkeitsaspekte Partizipation und Ökologie von den Bewohner\_innen lobend hervorgehoben. Ein Teil der Befragten nannte diese beiden Aspekte als wichtige Einzugsgründe, während eine zweite Position die der *hinein Gestolperten* war. Für sie waren die partizipativen und ökologischen Elemente der Siedlung nicht ausschlaggebend für ihren Einzug.

erlebten sie die Partizipation und Ökologie in der Siedlung als Lebensbereicherung. So äusserten sich auch die *hinein Gestolperten* hierzu anerkennend: Sie würden sich nun im Hausverein und in Arbeitsgruppen engagieren bzw. umweltbewusster leben: Auf ein eigenes Auto und Wäschetrockner verzichten und weniger heizen.

Der Strukturationstheorie folgend zeigt dies, dass eine Veränderung der vorgegebenen Struktur, in diesem Falle des Wohnumfeldes, eine Verhaltensänderung begünstigen bzw. erleichtern kann.

## **11.4 Die Rolle gemeinnütziger Wohnbauträger im Gentrificationprozess**

Gemeinnützige Wohnbauträger, insbesondere Genossenschaften wurden immer wieder als Lösungsansatz vorgeschlagen, um die Verdrängung im Zuge von Gentrification zu verhindern oder zumindest zu verringern (Arnold 2012:72; Lees et al. 2008:273). Dagegen stellte Laesslé (2012) fest, dass Genossenschaften teils selbst die Verdrängung alteingesessener Bewohner\_innen mit tiefen Einkommen verursachen.

In unseren Interviews mit Bewohner\_innen der Burgundersiedlung wurde wiederholt die Ansicht geäussert, dass die erwünschte soziale Durchmischung innerhalb der Siedlung ausbleibe. Als Grund hierfür wurden die hohen absoluten Mietpreise genannt. Obwohl es sich nicht um Luxuswohnungen handelt und die Mietpreise im mittleren Segment des Bernischen Wohnungsmarktes liegen, sind sie dennoch über dem durchschnittlichen Mietpreisen im Berner Westen (Statistik Stadt Bern 2016; Zulauf 2016; NPG AG 2012c). Das bedeutet, es findet durch den relativ hoch angesetzten absoluten Mietzins eine moderate indirekte Verdrängung durch die gemeinnützigen Wohnbauträger in der Burgundersiedlung statt.

In den Interviews im Tscharnergut waren die Antworten der Bewohner\_innen auf die Frage, ob sie Mietpreise noch zahlen könnten, sollten sie ebenso wie im sanierten Wohnblock Waldmannstrasse 25 ansteigen, widersprüchlich. Das spricht dafür, dass auch dort eine moderate direkte Verdrängung durch die Sanierung geschehen wird.

Das führt uns zu folgender These: Wenn die in der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger angestrebte, aber nur bedingt in den von uns untersuchten gemeinnützigen Wohnbauprojekten erzielte soziale Verträglichkeit noch besser als bisher umgesetzt werden soll, dann muss die Frage der Mietkosten anders als bislang organisiert werden.

Mit anderen Worten: Ganz gleich welche Miethöhe vorliegt, sie gibt eine Grenze „nach unten“ vor, das heisst Menschen mit zu geringem Einkommen können dort nicht wohnen, wodurch sie langfristig einer Verdrängung ausgesetzt sind. Im tiefpreisigen Segment stehen immer weniger Wohnungen zur Verfügung, gleichzeitig können gemeinnützige Wohnbauträger keine günstigen Wohnungen erstellen, ohne dass eine Umverteilung der Kosten vorgenommen wird. Ohne

Umverteilung der Kosten scheint eine soziale Durchmischung oder soziale Verträglichkeit von Bauprojekten schwer umsetzbar. Dadurch sind gemeinnützige Wohnbauträger als Lösung des Wohnungsmangels an preisgünstigen Wohnungen, so wie es teilweise die Wohn-Initiative in Bern oder die nationale Volksinitiative fordert, nur bedingt geeignet. Das heisst: Soll Verdrängung verringert und soziale Verträglichkeit erhöht werden, müssen die Kosten, anders als aktuell nicht nur über Mietzinse gedeckt werden. Es ist zudem langfristig eine Dekommodifizierung von Wohnraum notwendig, um Gentrification stoppen zu können (Lees et al. 2008:272-275).

Ein mögliche Umverteilung wäre eine Subventionierung der gemeinnützigen Wohnbauträger, wie bspw. im Tscharnergut, als das Bauland von der Stadt günstig abgegeben wurde (FAZYT 2015a; vgl. auch Schmid 2005).

Ausserdem ist es eine Überlegung wert, ob die Bewohnerschaften der gemeinnützigen Bauprojekte untereinander eine finanzielle Umverteilung verwirklichen können. Mietzinse liessen sich an die Einkommenshöhe knüpfen, so dass Vielverdiener\_innen Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen ermöglichen.

Schliesslich ist noch anzumerken, dass die Frage des bezahlbaren Wohnens in Bern von einem kleinen Teil der Bevölkerung, auch jenseits der offiziellen Politik, durch die Besetzung leerstehender Gebäude, welche zuvor als Spekulationsobjekte dienten, angegangen wird. (Café Toujours 2016; Der Bund 2016).

Trotz allem ist hervorzuheben, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger verpflichtet sind, sämtliche Profite wieder in die Liegenschaften zu investieren. Dies bietet theoretisch die Möglichkeit, Rent-Gaps zu verhindern, da die Liegenschaften damit kontinuierlich instand gehalten werden können. Dadurch kann das Risiko von drastischen Mieterhöhungen in der Folge von Immobilienspekulation reduziert werden.

Der grosse offene Punkt für weitergehende Forschung ist einerseits die Frage, wie gemeinnützige Wohnbauträger erfolgreich Verdrängung durch Gentrification verhindern könnten. Dies ist wichtig, gerade weil gemeinnützige Wohnbauträger, wie in der Wohn-Initiative, mit preisgünstigem Wohnraum in Verbindung gebracht werden. Unsere Ergebnisse können dies jedoch nicht bestätigen.

Ausserdem ist das gegenwärtige Ausmass der Gentrification in Bern, insbesondere im Berner Westen noch unbekannt. Forschung in diesem Feld könnte besonders ergiebig sein, da im Westen noch immer viele Alteingesessene leben, und so die Wissenschaft die Möglichkeit hat, der Verdrängung zuvorzukommen. Hierfür böte sich ein umfassendes quantitatives Vorgehen an, welches Zu-, Um- und Wegzüge der Bewohner\_innen und Mietpreisentwicklungen analysiert.

## 11.5 Kritische Reflexion

In diesem Abschnitt geht es darum, die vorliegende Forschungsarbeit im Gesamten kritisch zu hinterfragen. Das bedeutet der Frage nachzugehen, wo Fehler im Forschungsprozess passiert sind, welche Schritte hätten besser gelöst werden können, aber auch, die Stärken des Projektes hervorzuheben.

Als erstes, im direkten Anschluss an die Diskussion, ist zu sagen, dass gerade die Beantwortung eines Teiles der Überfrage – *Wie hängen die verschiedenen Ansichten der Bewohner\_innen zum Thema Gemeinnützigkeit untereinander zusammen und warum?* – nicht möglich war. Gegen Ende des Prozesses waren wir überzeugt, diese Frage beantworten zu können, merkten jedoch bei der Auswertung der Frage selbst, dass das Material dies nicht hergibt. Uns fehlten die Theorien zu Einstellungsbildung einerseits, andererseits war der Leitfaden und somit das Material nicht auf eine solche Frage ausgelegt.

Unser Fokus lag zudem stets auf der ersten Unterfrage, der Ansicht der Bewohner\_innen, was sich auch in der relativen Ausführlichkeit der Antwort darauf im Ergebniskapitel zeigt. Dies ist auch der Offenheit unseres Forschungsprozesses geschuldet: Wir begannen die Forschung mit der Frage nach der Rolle der gemeinnützigen Wohnbauträger bezüglich der Gentrification. Dieser Fokus verschob sich im Laufe der Arbeit zunehmend Richtung gemeinnützigem Wohnungsbau bzw. der Sicht der Bewohner\_innen darauf. Das Hauptaugenmerk des Leitfadens lag auf diesen beiden Themen, konnte durch die Offenheit jedoch auch die Unterfragen 2 und 3 – Einstellung gegenüber den Gemeinnützigkeitsaspekten und die Definition von Gemeinnützigkeit – beantworten. Dies spricht für den Leitfaden, auch wenn kritisch anzumerken ist, dass wir uns durch die vielfache Umstellung der forschungsleitenden Fragen teilweise stark vom Leitfaden und somit dem Material aus den Interviews entfernten. Beispielfhaft dafür ist, dass wir den Gemeinnützigkeitsaspekt der Ökologie nicht mit unseren Leitfäden abgefragt haben. Aus diesem Grund ist es unser eigenes Verschulden, dass das Thema Ökologie bei den Interviews im Tscharnergut nicht thematisiert wurde. Die Offenheit unserer Forschung war insofern ein Vorteil, da wir damit auf Unvorhergesehenes eingehen konnten. Gleichzeitig erschwerte diese auch den Prozess: Methodik, forschungsleitende Fragen, Theorie und Forschungsstand unterlagen einem ständigen Wandel, so wie unser Interesse sich auch immer wieder in interessanten, aber letztendlich nebensächlichen Aspekten verlor. Die Berücksichtigung verschiedenster Auswertungsmöglichkeiten liess es zu, eine geeignete Methodik für das Material und die Fragen zu finden, zog aber auch einige Diskussionen in der Gruppe nach sich und wurde dadurch noch viel komplexer. Zudem fertigten wir Postscripts an, sammelten grosse Mengen an Hintergrundmaterial zu den Wohnbauprojekten und dem Prozess der Gentrification, welches schlussendlich nicht verwendet wurde. Gleiches galt auch für die Fragebögen, welche unsere Befragten ausfüllten und nun unverwendet blieben.

Des Weiteren bereitete uns der Feldzugang im Tscharnergut Probleme, auch in späteren Phasen: Durch das Kontaktverbot mussten wir bei der Anwerbung von Interviewpartner\_innen vorsichtig vorgehen, vor allem auch, um diese vor möglichen Konsequenzen zu schützen. Die Auswahl der Befragten ist dabei zwiespältig: Einerseits ist es gelungen, Alteingesessene zu befragen, welche von einer potenziellen Verdrängung bedroht sind. Einem Problem, das vielen Gentrificationforschenden immer wieder begegnet, nämlich dass die Verdrängten zum Zeitpunkt der Forschung bereits weggezogen sind, konnten wir somit vorgreifen. Jedoch weisen gerade die Befragten im Tscharnergut eine problematische Homogenität auf: Alle befinden sich im Rentenalter, daher steht die Frage im Raum, inwiefern gewisse Ergebnisse bezüglich des Tscharnerguts einem Alterseffekt geschuldet sind. Zudem hatten alle befragten Personen der Fambau die Schweizerische Staatsbürger\_innenschaft und hatten damit soziale Netze und lebten ohne Kinder. Z.B. Migrant\_innen mit Kindern würden anderen Problemen bezüglich einer Verdrängung begegnen. Zudem deutet die lange Wohndauer darauf hin, dass ihnen das Tscharnergut gefällt und so vor allem positives in den Interviews im Vordergrund stand. Gleiches gilt auch für die Burgundersiedlung. Uns wurde mehrmals gesagt, dass gerade in den Anfangszeiten mehrfach Auszüge stattgefunden haben. Auch diese Ansichten hätten wohl gewisse Mängel in der Umsetzung hervorgebracht, welche die Befragten nicht als erwähnenswert empfanden. Generell lässt sich die Frage stellen, inwiefern gewisse Probleme aufgrund sozialer Erwünschtheit unterschlagen wurden. Besonders in der Fambau hatten wir das Gefühl, dass die Befragten bezüglich der Sanierung nicht das ganze Ausmass an Frustration bezüglich der Zukunft zugaben, denn ihre Antworten verstrickten sich teilweise in Widersprüchen oder sie versuchten das Thema zu umgehen. Ähnlich verhielt es sich mit der Burgundersiedlung. Besonders bei der Unterfrage zwei – Einstellung gegenüber den Gemeinnützigkeitsaspekten – könnte die soziale Erwünschtheit grössere Verzerrungen mit sich bringen: Niemand lehnt z.B. Ökologie ab, umso erstaunlicher jedoch, dass es auch vereinzelt Ablehnung einer sozialen Durchmischung gab.

Besonders in der Burgundersiedlung fiel auf, dass wir teilweise nicht genügend vorbereitet ins Feld gingen und vorher Unterlagen von den Bauprojekten hätten recherchieren sollen: So wussten wir bis nach dem ersten Interview nicht, dass die Siedlung aus zwei Wohnbauträgern bestand, da die eine AG online nicht genannt wurde. Auch hätten wir weitaus mehr aus den Interviews mit den Geschäftsführern der Siedlung herausholen können, hätten wir im Vorfeld kritischere Fragen vorbereitet.

Dafür funktionierte gerade die Interviewsituation besonders gut: Mehrmals konnte die zweite Person im Interview Nachfragen stellen, welche der auf den Leitfaden konzentrierten Person entgangen wären. Zudem waren wir durch die Postscripts und den Austausch darüber auf weitere interessante Fragen sensibilisiert. Vorteilhaft war auch die Aufteilung, dass zwei das Interview führen, und die dritte Person transkribiert. Dadurch waren wir stets alle über das Material informiert.

Alle Teile der Arbeit entstanden in enger Zusammenarbeit. Dies bedeutete einen hohen Zeitaufwand, da die verschiedenen Ansichten und Verständnisse zu vielen Missverständnissen, die wiederum bereinigt werden mussten, führten. Dies resultierte auch in einer ständigen Missachtung unserer Zeitpläne.

Zudem verringert die erst gegen Ende konsequente (Fort-)Führung des Forschungstagebuches nicht nur die Intersubjektivität der Arbeit, sondern entspricht auch nicht den stundenlangen inspirierenden Diskussionen, welche wir bezüglich des Projektes führten.

Eine andere Zusammensetzung der Forschungsgruppe hätte zudem möglicherweise auch andere Zugänge (sowohl zu anderen Interviewpartner\_innen wie auch innerhalb der Interviews) ergeben: Wir alle sind angehende Akademiker, weiss, männlich und aus der Schweiz oder Deutschland, kurzum in einer privilegierten Situation. Beispielsweise hätte eine weiblich sozialisierte Person mit Migrationshintergrund eventuell andere Sichtweisen in die Arbeit einbringen können.



## 12 Literaturverzeichnis

- Allbau (Allgemeiner Bauverein Essen AG) (Hg.) (1994). *Wohnen und Markt-Gemeinnützigkeit wieder modern*. Essen: Nobel Verlag.
- Anderson, Martin (1964). *The Federal Bulldozer: A Critical Analysis of Urban Renewal, 1949-1962*. Cambridge, Mass.: MIT Press.
- Arnold, Dieter und Michael Goetz (o.J.). *Das Tscharnergut: Erste Berner Grossraumsiedlung*. Gedruckte Broschüre.
- Arnold, Fabienne (2012). *Im Westen viel Neues – Gentrifizierung in Bern West : eine Analyse der Aufwertungsprozesse im Stadtteil VI anhand der Beurteilungen von Experten und Alteingesessenen*. Master-Arbeit. Philosophische Fakultät, Universität Neuenburg, Neuenburg.
- Ateliergemeinschaft Werkgruppe AGW (2016a). *Siedlung Burgunder: Laubenhaus Projektbeschreibung*. Internet-Seite. Zugriff am 25.01.2016 auf [http://werkgruppe.ch/hp/navigation.php?ind\\_g=1&ind\\_i=1&ind\\_k=11](http://werkgruppe.ch/hp/navigation.php?ind_g=1&ind_i=1&ind_k=11)
- Ateliergemeinschaft Werkgruppe AGW (2016b). *Siedlung Burgunder. Laubenhaus*. Internet-Seite. Zugriff am 25.01.2016 auf [http://werkgruppe.ch/hp/navigation.php?ind\\_g=1&ind\\_i=1&ind\\_k=3](http://werkgruppe.ch/hp/navigation.php?ind_g=1&ind_i=1&ind_k=3)
- Bäschlin, Elisabeth (Hg.). (2004). *Wohnort Grossüberbauung: Das Tscharnergut in Bern*. Wabern: Benteli Verlag.
- Bauwelt (2014). *Bald vermehrt autofreies Wohnen?* Internetseite. Zugriff am 26.06.2016 auf <http://www.bauwelt.ch/bald-vermehrt-autofreies-wohnen>
- Beauregard, R. (1990). Trajectories of Neighborhood Change: The Case of Gentrification. In: *Environment and Planning A*.(22), 855-874.
- Bourdieu, Pierre (1984). *Distinction: A Social Critique of the Judgement of Taste*. Cambridge MA: Harvard University Press.
- Bourdieu, Pierre (1987). What makes a Social Class? On the theoretical and practical existence of Groups. *Berkeley Journal of Sociology* (32), 1–18.
- Bourdieu, Pierre (1993). *The Field of Cultural Production*. New York: Columbia University Press.
- Bourdieu, Pierre (2005). Ökonomisches Kapital – Kulturelles Kapital – Soziales Kapital. In: Steinrück, Margareta. *Die verborgenen Mechanismen der Macht. Schriften zu Politik & Kultur 1*. (49-80) Hamburg: VSA-Verlag.
- Brown, J. (1973). The whiting of Society Hill: Black Families refuse Eviction. *Drummer*, 13.02.1973.

- Brunetti, Aymo (2013). *Volkswirtschaftslehre. Eine Einführung für die Schweiz* (3. überarbeitete Auflage). Bern: HEP Verlag AG.
- Bümpliz Woche (o.J.). Interview. Internetseite. Zugriff am 14.01.2016 auf [http://www.buemplizwoche.ch/index.php?id=83&tx\\_gcontent\\_pi1%5Btcd%5D=1582](http://www.buemplizwoche.ch/index.php?id=83&tx_gcontent_pi1%5Btcd%5D=1582)
- Bund, Der (2009). Pioniersiedlung wird 50-jährig. Der Bund Online. Zugriff am 26.06.2016 auf [www.derbund.ch/bern/nachrichten/pioniersiedlung-wird-50jaehrig/story/28087155](http://www.derbund.ch/bern/nachrichten/pioniersiedlung-wird-50jaehrig/story/28087155)
- Bund, Der (2010). Gäbelbach: Sanierung bewog 43 Prozent der Mieter zum Auszug. Der Bund Online. Zugriff am 17.01.2016 auf <http://www.derbund.ch/bern/Gaebelbach-Sanierung-bewog-43-Prozent-der-Mieter-zum-Auszug/story/26693914>
- Bund, Der (2016). Kein Gehör für Besetzer an der Freiburgstrasse. Der Bund Online. Zugriff am 06.07.2016 auf: <http://www.derbund.ch/bern/kanton/leerstehendes-haus-erneut-besetzt/story/26662684>
- Bundesamt für Statistik (2014). *Durchschnittliche Mietpreise pro m<sup>2</sup> in Franken nach Zimmerzahl und Kanton*. Excel-Tabelle. Zugriff am 23.06.2016 auf [http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/03/blank/key/mietpreise/nach\\_zimmerzahl.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/03/blank/key/mietpreise/nach_zimmerzahl.html)
- Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2013). *Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz*. PDF-Datei. Zugriff am 27.01.2016 auf [http://www.bwo.admin.ch/themen/wohnraumfoerderung/00150/00151/index.html?download=NHZLpZeg7t.Inp6l0NTU042l2Z6ln1acy4Zn4Z2qZpnO2Yuq2Z6gpJCDdH19fGym162epYbg2c\\_JjKbNoKSn6A--&lang=de](http://www.bwo.admin.ch/themen/wohnraumfoerderung/00150/00151/index.html?download=NHZLpZeg7t.Inp6l0NTU042l2Z6ln1acy4Zn4Z2qZpnO2Yuq2Z6gpJCDdH19fGym162epYbg2c_JjKbNoKSn6A--&lang=de)
- Burt, Nathaniel (1963). *The Perennial Philadelphians*. London: Dent and Son.
- Café Toujours (2016). *Café Toujours ist räumungsbedroht*. Internetseite. Zugriff am 06.07.2016 auf: <http://ch.indymedia.org/de/2016/03/96998.shtml>
- Christl, Fabian (2015). Genossenschaftsszene trifft sich auf dem Warmbächli-Areal. *Der Bund Online*. Zugriff am 30.05.2015 auf <http://www.derbund.ch/bern/nachrichten/Auf-dem-WarmbaechliAreal-trifft-sich-100-Jahre-Berner-Genossenschaftsgeschichte-----/story/15917477>
- Davidson, Mark und Loretta Lees (2005). New-build 'Gentrification' and London's Riverside Renaissance. In: *Environment and Planning. A* (37), 1165-1190.
- Diekmann, Andreas (2012). *Empirische Sozialforschung. Grundlagen. Methoden. Anwendungen* (6. Auflage. Vollständig überarbeitete und erweiterte Neuauflage). Reinbek bei Hamburg: Rowohlt Taschenbuch Verlag.
- Dörre, Klaus (2009): *Die neue Landnahme, Dynamiken und Grenzen des Finanzmarktkapitalismus*. In: Dörre, Klaus, Stephan Lessenich und Hartmut Rosa (Hg.) *Soziologie. Kapitalismus. Kritik. Eine Debatte* (21-86). Frankfurt am Main: Suhrkamp Verlag.

- Dörre, Klaus (2012): Landnahme, das Wachstumsdilemma und die „Achsen der Ungleichheit“. *Berliner Journal für Soziologie*, 22, 101-128.
- Dörre, Klaus, Stephan Lessenich und Hartmut Rosa (2009) (Hg.) *Soziologie. Kapitalismus. Kritik. Eine Debatte*. Frankfurt am Main: Suhrkamp Verlag.
- Fachstelle Wohnbauförderung Stadt Bern (2015). *Faktenblatt zur Wohn-Initiative. Stand 4. Mai 2015*. Bern. Internet-Seite. Zugriff am 20.5.2015 unter: [http://www.bern.ch/leben\\_in\\_bern/wohnen/wohnen/wohnbauforderung/initiative-fuer-bezahlbare-wohnungen-wohn-initiative](http://www.bern.ch/leben_in_bern/wohnen/wohnen/wohnbauforderung/initiative-fuer-bezahlbare-wohnungen-wohn-initiative)
- Fambau (2014). *Info - Sanierungen*. Internet-Seite. Zugriff am 13.01.2016 auf <http://www.fambau.ch/index.php?menu=Info&untermenu=Sanierung2>
- Fambau (2016a). *Leitbild*. Internet-Seite. Zugriff am 13.01.2016 auf <http://www.fambau.ch/index.php?menu=Die%20FAMBAU&untermenu=Leitbild>
- Fambau (2016b). *Über uns*. Internet-Seite. Zugriff am 13.01.2016 auf <http://www.fambau.ch/index.php?menu=Die%20FAMBAU&untermenu=%DCber%20uns>
- Fambau (2016c). *Liegenschaften*. Internet-Seite. Zugriff am 13.01.2016 auf <http://fambau.ch/index.php?menu=Liegenschaften&untermenu=Standort>
- FAZYT (2013). Information für die Mieterinnen und Mieter der FAMBAU Genossenschaft. Ausgabe Nr. 23. PDF-Datei. Zugriff am 13.01.2016 auf <http://www.fambau.ch/index.php?menu=Info&untermenu=FAZYT&archivanzeigen=ja>
- FAZYT (2015a). Information für die Mieterinnen und Mieter der FAMBAU Genossenschaft. Ausgabe Nr. 26. PDF-Datei. Zugriff am 14.01.2016 auf <http://www.fambau.ch/index.php?menu=Info&untermenu=FAZYT&archivanzeigen=ja>
- FAZYT (2015b). Information für die Mieterinnen und Mieter der Fambau Genossenschaft. Ausgabe Nr. 27. PDF-Datei. Zugriff am 13.01.2016 auf <http://www.fambau.ch/index.php?menu=Info&untermenu=FAZYT>
- Flick, Uwe, Ernst von Kardorf und Ines Steinke (Hg.) (2007). *Qualitative Forschung. Ein Handbuch* (5. Auflage). Reinbek bei Hamburg: Rowohlt Taschenbuch Verlag.
- Gächter, Ernst (2006). *Sozialraumanalysen 1990/2000. Stadt Bern nach Quartieren*. Bern: Statistikdienste der Stadt Bern.
- Giddens, Anthony (1984). *The Constitution of Society. Outline of the Theory of Structuration*. Cambridge: Polity Press.
- Giddens, Anthony (1997). *Die Konstitution der Gesellschaft: Grundzüge einer Theorie der Strukturierung* (3. Auflage). Frankfurt: Campus.
- Glass, Ruth Lazarus (1964). *London: Aspects of Change*. London: Centre for Urban Studies und MacGibbon and Kee.
- Graeber, David (2011). *Debt. The First 5,000 Years*. Brooklyn, New York: Melville House

Publishing.

- Greenfield, A. M. and Co. Inc. (1964). *New Town Houses for Washington Square East: A technical Report on Neighborhood Conservation*, prepared for the Redevelopment Authority of Philadelphia: o.O..
- Grüner Wohnen (2008). *Zusammen gemeinsam*. Internet-Seite. Zugriff am 26.01.2016 auf <http://wok-burgunder.ch/bautraeger.phtml>
- Hartman, Chester (1984). *The Right to Stay Put*. In: Lees, Loretta, Tom Slater und Elvin Wyly (Hg.) (2010). *The Gentrification Reader*. London: Routledge.
- Harvey, David (1989): From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in late Capitalism. *Geografiska Annaler*, 71. 3-17.
- Harvey, David (2005): *A brief History of Neoliberalism*. Oxford: Oxford University Press.
- Heeg, Susanne und Marit Rosol (2007). Neoliberale Stadtpolitik im globalen Kontext. Ein Überblick. *Prokla. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, 149, 37 (4), 491-509. Münster.
- Heeg, Susanne (2004). Globalisierung als catch-all-phrase für städtische Veränderungen? Das Wechselverhältnis zwischen global und lokal in Metropolen. In: Beerhorst Joachim, Alex Demirović & Michael Guggemos (Hg.) *Kritische Theorie im gesellschaftlichen Strukturwandel* (178-198). Frankfurt am Main: Suhrkamp Verlag.
- Helfferich, Cornelia (2009). *Qualität qualitativer Daten: Manual zur Durchführung qualitativer Einzelinterviews*. (3. Auflage). Wiesbaden: VS-Verlag.
- Hermann, Michael, Corinna Heye und Heiri Leuthold (2005). *Soziokulturelle Unterschiede in der Schweiz*. Neuenburg: Bundesamt für Statistik.
- Hirsch, Joachim (1998). *Vom Sicherheitsstaat zum nationalen Wettbewerbsstaat*. Berlin: ID Verlag.
- Holloway, John (2010). *Die Welt verändern ohne die Macht zu übernehmen* (4.Auflage). Münster: Verlag Westfälisches Dampfboot.
- Holm, Andrej (2013). *Wir bleiben Alle! Gentrifizierung – Städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung*. Münster: Unrast Verlag.
- Hosp, Janine (2011). Mehr Gemeinnützige Wohnungen: Notwendigkeit oder des Teufels? *Tages-Anzeiger Online*. Zugriff am 06.02.2016 auf <http://www.tagesanzeiger.ch/zuerich/stadt/Mehr-gemeinnuetzige-Wohnungen-Notwendigkeit-oder-des-Teufels/story/26717177>
- Keller, Reiner (2007). *Diskursforschung*. Wiesbaden: VS Verlag.
- Ketterer, Günther<sup>45</sup> (2015). Persönliche Mitteilung (Interview), 07.09.2015.

<sup>45</sup> Dabei handelte es sich um ein von uns geführtes Interview.

- Kovács, Zoltan (1994). A City at the Crossroads: Social and Economic Transformation in Budapest. In: *Urban Studies*. (31), 1081-1096.
- Kruse, Jan (2014). *Qualitative Interviewforschung - Ein integrativer Ansatz*. Weinheim und Basel: Beltz Juventa.
- Kuckartz, Udo (2012). *Qualitative Inhaltsanalyse. Methoden, Praxis, Computerunterstützung*. Weinheim Basel: Beltz Juventa.
- Kuckartz, Udo (2014). *Qualitative Inhaltsanalyse. Methoden, Praxis, Computerunterstützung* (2. Auflage). Weinheim und Basel: Beltz Juventa.
- Laesslé, Melaine (2012). *Les Coopératives d'Habitation comme Alternative au Marché Immobilier?*. IDHEAP Institut de hautes études en administration publique. Version publiée: Cahier de l'IDHEAP 269/2012, Chaire Politiques publiques et durabilité Chavannes-Lausanne.
- Lees, Loretta, Tom Slater, und Elvin Wyly (2008). *Gentrification*. London: Routledge.
- Lefèbvre, Henri (1968). *Le Droit à la Ville*. Paris: Anthropos.
- Lukács, Georg (1971). *History and Class Consciousness*. Cambridge, Massachusetts: MIT Press.
- Marx, Karl und Friedrich Engels (1968a). Das Kapital Band 1. Zweiter Abschnitt. Die Verwandlung von Geld in Kapital In: *Karl Marx- Friedrich Engels - Werke*. Band 20. (161-191). Berlin: Dietz Verlag.
- Marx, Karl und Friedrich Engels (1968b). Das Kapital Band 1. Die sogenannte ursprüngliche Akkumulation. In: *Karl Marx- Friedrich Engels - Werke*. Band 23. (741-791). Berlin: Dietz Verlag.
- Mayring, Philipp (2008). *Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken*. Weinheim: Beltz Verlag.
- McCarthy, James (2011). Commons. In: Castree, Noel., David Demeritt, Diana Liverman und Bruce Rhoads (Hg.) *A companion to Environmental Geography* (498-514). Oxford: Blackwell.
- Merkt, Anita (2016). Bundesgericht stärkt Mieter. *Tages-Anzeiger Online*. Zugriff am 03.06.2016 auf <http://www.tagesanzeiger.ch/zuerich/stadt/bundesgericht-staerkt-mieter/story/22759911>
- Messerli, Mirjam (2014). Umsetzung der Wohninitiative ist noch eine Baustelle. *Berner Zeitung Online*. Zugriff am 16.02.2016 auf <http://www.bernerzeitung.ch/region/bern/Umsetzung-der-Wohninitiative-ist-noch-eine-Baustelle/story/19609331>
- Mieterinnen- und Mieterverband (2016). *Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“*. Internetseite. Zugriff am 04.06.2016 auf <https://www.mieterverband.ch/mv/politik-positionen/fakten-positionen/kampagnen/wohnnitiative.html#>
- Minergie (2016). *Baustandards*. Internet-Seite. Zugriff am 25.01.2016 auf <http://www.minergie.ch/baustandards.html>
- Morris, A.E.J. (1975). Philadelphia: Idea Powered Planning. In: *Built Environment Quarterly* (1),

- Müller, Adrian (2016). Die Krux mit den Genossenschaften. *Der Bund Online*. Zugriff am 21.04.2016 auf <http://www.derbund.ch/bern/nachrichten/Die-Krux-mit-den-Genossenschaften/story/17329319>
- Mullis, Daniel (2009). *Gentrification und Neoliberalisierung: Die Berner Stadtplanung im Fokus. Eine kritische Analyse der Stadtplanungsdokumente am Beispiel des Lorrainequartiers*. Bachelorarbeit. Geographisches Institut, Universität Bern, Bern.
- Novy, Klaus (1984). *Probleme und Perspektiven einer nutzerorientierten Wohnraumerhaltungspolitik- 11 Thesen*. In: Brecht, Joachim (Hg.). *Konzepte zur Wohnraumerhaltung. Beispiele-Modelle Experimente*. Berichte des 3. Internationalen Wohnbau-Kongresses in Münster. (21-32), Darmstadt:o.V.
- NPG AG (2012a). *Die Burgundersiedlung - Kurzbeschrieb*. PDF-Datei. Zugriff am 26.01.2016 auf <http://www.npg-ag.ch/sub/weitere-downloads/>
- NPG AG (2012b). *Die Burgundersiedlung*. PDF-Datei. Zugriff am 26.01.2016 auf <http://www.npg-ag.ch/sub/weitere-downloads/>
- NPG AG (2012c). *Die Siedlung Burgunder*. PDF-Datei. Zugriff am 07.02.2016 auf <http://www.npg-ag.ch/sub/weitere-downloads/>
- Ott, Bernhard (2016). Das ist eine Erziehungsvorlage. *Der Bund Online*. Zugriff am 04.07.2016 auf: <http://www.derbund.ch/bern/stadt/das-ist-eine-erziehungsvorlage/story/22068660>
- Rérat, Patrick und Loretta Lees (2010). Spatial Capital, Gentrification and Mobility: Evidence from the Swiss Core Cities. In: *Transactions of the Institute of British Geographers* (36), 126–142.
- Roberts, F. (1979). Tales of the Pioneers. *Philadelphia Inquirer*. 19.08.1979.
- Rutschi, Sandra (2013a). Familien sollen im Tscharnergut mehr Platz erhalten. *Berner Zeitung Online*. Zugriff am 17.01.2016 auf <http://www.bernerzeitung.ch/region/bern/Familien-sollen-im-Tscharnergut-mehr-Platz-erhalten/story/23407678>
- Rutschi, Sandra (2013b). Tscharni: Die Mieten werden steigen. *Berner Zeitung Online*. Zugriff am 17.01.2016 auf: <http://www.bernerzeitung.ch/region/bern/Tscharni-Die-Mieten-werden-steigen/story/31761329>
- Rutschi, Sandra und Messerli Mirjam (2014). Bringt die Wohninitiative mehr Gerechtigkeit, oder bremst sie den Wohnbau? *Berner Zeitung Online*. Zugriff am 16.02.2016 auf: <http://www.bernerzeitung.ch/region/bern/Bringt-die-Wohninitiative-mehr-Gerechtigkeit-oder-bremst-sie-den-Wohnbau/story/15115138>
- Ryffel, Thomas (1987). *Tscharnergut-Bern: Zur Weiterentwicklung der Aussenanlagen einer Grosssiedlung der 50er Jahre*. Diplomarbeit. Lehrstuhl für Landschaftsarchitektur und Planung, Technische Universität München, Weihenstephan.



- Salzmann, Friedrich (1965). *Tscharnergut Bern*. (1. Auflage). Bern: Fritz Marti AG.
- Schallberger, Peter und Alfred Schwendener (2008). *Einführung in die qualitative Sozialforschung*. Lehrunterlagen. Zürich: Fachhochschule für soziale Arbeit.
- Schmid, Peter (2005). *Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz*. Unveröffentlichte Masterarbeit. Universität Fribourg. Fribourg.
- Schmid, Peter (2015). Ein Plädoyer für einen starken genossenschaftlichen Wohnungsbau. *Wohnen. Das Magazin für genossenschaftlichen Wohnungsbau*. Ausgabe Mai 2015. 56-57.
- Schweizerische Bundesbahnen (2016). *Fahrplan*. Internetseite. Zugriff am 12.03.2016 auf <http://www.sbb.ch/fahrplan.html>
- Shefky, Eshref & Wendell Bell (1961). *Social Area Analysis*. In: Theodorson, G. (Hg.): *Studies in Human Ecology* (226-235). New York.
- Smith, Neil (1996). *The New Urban Frontier - Gentrification and the Revanchist City*. London: Routledge.
- Smith, Neil (2002). New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode*, 34(3). 427-450.
- Smith, Neil (2010). Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, not People (From Journal of the American Planning Association (1979). In: Lees, Loretta, Tom Slater und Elvin Wyly (Hg.). *The Gentrification Reader* (85-96). New York: Routledge.
- Stadt Bern (2016a). *Botschaft des Stadtrats an die Stimmberechtigten. Gemeindeabstimmung von 5. Juni 2016*. Abstimmungsunterlagen, Stadt Bern, Bern.
- Stadt Bern (2016b). *Brünnen*. Internetseite. Zugriff am 20.06.2016 auf <http://www.bern.ch/themen/wohnen/aktuelle-wohnbauprojekte/bruennen?searchterm=br%C3%BCnnen>
- Statistik Stadt Bern (2015a). *Wohnungsmietpreiserhebung in der Stadt Bern im November 2015*. PDF-Datei. Zugriff am 08.02.2016 auf <http://www.bern.ch/themen/stadt-recht-und-politik/bern-in-zahlen/publikationen/kurzberichte#lebensraum-und-infrastruktur>
- Statistik Stadt Bern (2015b). *Zählung der leer stehenden Wohnungen und Arbeitsräume in der Stadt Bern am 1. Juni 2015*. PDF-Datei. Zugriff am 08.02.2016 auf <http://www.bern.ch/themen/stadt-recht-und-politik/bern-in-zahlen/publikationen/kurzberichte#lebensraum-und-infrastruktur>
- Statistik Stadt Bern (2015c). *Statistisches Jahrbuch der Stadt Bern. Berichtsjahr 2014*. Bern.
- Statistik Stadt Bern (2015d). *Wohnungsmietpreiserhebung in der Stadt Bern im November 2014*. Bern.
- Statistik Stadt Bern (2016). *Durchschnittliche Monatsmietpreise nach Wohnungsgrösse*,

November 2015 – Stadtteile. Zugriff am 2.4.2016 auf <http://www.bern.ch/themen/stadt-recht-und-politik/bern-in-zahlen/katost/05pre>

- Stecklow, S. (1978). Society Hill: Rags to Riches. *Evening Bulletin*. Ausgabe vom 13.01.1978.
- Sterchi, Claudia (2015). Persönliche Mitteilung, 21.04.2015.
- Sternlieb, George und James W. Hughes (1983). The Uncertain Future of the Central City. In: *Urban Affairs Quarterly* (18), 455-472.
- Stienen, Angela (2007). *Sozialräumliche Stadtentwicklung in Bern*. Bern: Statistikdienste der Stadt Bern.
- Thelitz, Nikolai (2016). Hier können sie sich noch eine Wohnung leisten. *20 Minuten Online*. Zugriff am 20.01.2016 auf <http://www.20min.ch/schweiz/news/story/25783527>
- Verwaltungsrat der NPG AG (o.J.). *Erläuterung zum Zeichnungsschein*. Gedrucktes Werbe-Blatt der NPG Burgunder AG. Bern: NPG AG.
- Vester, Michael, Peter von Oertzen, Heiko Geiling, Thomas Hermann & Dagmar Müller (1999): *Soziale Milieus im gesellschaftlichen Strukturwandel. Zwischen Integration und Ausgrenzung*. Frankfurt a. M.:o.V..
- Weber-Aich, Stefan (2015). [Medienmitteilung: Peter Schmid tritt als Präsident der wohnbaugenossenschaften Zürich mit einem Weckruf an die Genossenschaften ab](http://www.wbg-zh.ch/medienmitteilung-peter-schmid-tritt-als-prasident-der-wohnbaugenossenschaften-zurich-mit-einem-weckruf-an-die-genossenschaften-ab/). Internet-Seite. Zugriff am 16.06.2016 auf <http://www.wbg-zh.ch/medienmitteilung-peter-schmid-tritt-als-prasident-der-wohnbaugenossenschaften-zurich-mit-einem-weckruf-an-die-genossenschaften-ab/>
- Williams, Raymond (1973). *The Country and the City*. London: Chatto and Windus.
- Witzel, Andreas (1982). *Verfahren der qualitativen Sozialforschung. Überblick und Alternativen*. Frankfurt am Main: Campus.
- Witzel, Andreas (1985). *Das problemzentrierte Interview*. In: Jüttemann, G. (Hg.). *Qualitative Forschung in der Psychologie* (227-255). Weinheim: Beltz Verlag.
- Witzel, Andreas (2000). *Das problemzentrierte Interview*. Internetseite. Zugriff am 15.07.2012 auf <http://www.qualitative-research.net/index.php/fqs/article/view/1132/2519>
- Wohnen* (2009). „Wir werden 270 Millionen Franken in die Erneuerung investieren“: Interview mit Walter Straub, Geschäftsführer der FAMBAU, Bern. Ausgabe April (4) 2009 (14-17).
- Wohnen* (2010) „Warum sollten wir so nah beim Bahnhof Parkplätze bauen?“: Ausgabe Mai (5) 2010 (12-15).
- Wohnraumförderungsgesetz (2003). SR 248. Stand am 1. Januar 2013. Zugriff am 06.02.2016 auf <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20010522/index.html>
- Wohnraumförderungsverordnung (2003). SR 982.1. Stand am 1. Januar 2014. Zugriff am



06.02.2016 auf <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20031315/index.html>

- *WulcheChratzer, Der* (2015). Aufwertung. 22.01.2015 (3-4).
- Zulauf, Martin<sup>46</sup> (2016). Persönliche Mitteilung (Interview), 21.01.2016.

---

<sup>46</sup> Dabei handelte es sich um ein von uns geführtes Interview

# 13 Anhang

## Inhaltsverzeichnis

13 Anhang.....	146
1.Abmahnung Fambau 22.07.2015.....	147
2.Anschreiben Burgundersiedlung Geschäftsführer.....	148
3.Anschreiben Tscharnergut Geschäftsführer.....	150
4.Anschreiben Pretest Tscharnergut.....	151
5.Anschreiben Bewohner_innen Burgundersiedlung.....	152
6.Anschreiben Tscharnergut Bewohner_innen Waldmannstrasse.....	153
7.Leitfaden Tscharnergut Bewohner_innen.....	154
8.Leitfaden Burgundersiedlung Bewohner_innen.....	156
9.Einverständniserklärung.....	158
10.Informationsbrief Datenschutz.....	159
11.Kurzfragebogen.....	161
12.Transkriptionsregeln.....	164
13.Evaluative Kategorien.....	165
14.Beispiel Kategorienzusammenfassungen nach Person.....	172
15.Einstellung gegenüber Gemeinnützigkeit nach Personen; Beispiel Ökologie und Partizipation (Unterfrage 2).....	174
16.Definitionen Gemeinnützigkeit nach Personen (Unterfrage 3).....	176

# 1.Abmahnung Fambau 22.07.2015

FAMBAU Genossenschaft  
Mühledorfstrasse 5  
Postfach 591  
3018 Bern

Tel. 031 997 11 01  
Fax 031 997 11 00  
info@fambau.ch  
fambau.ch



An die Mieterinnen und Mieter  
der Waldmannstrasse 25  
3027 Bern

23. Juli 2015

U/Ref. Walter Straub

## Schreiben der Universität Freiburg

Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter

Anscheinend haben Sie am 22. Juli 2015 von drei Studenten der Universität Freiburg ohne unser Wissen und Einwilligung einen Brief erhalten, in welchem diese ein Interview mit Ihnen ankündigen.

Einen gleichen Brief hat die FAMBAU erhalten. Wir haben sofort mit den Studenten Kontakt aufgenommen und diese aufgefordert, unsere Mieter nicht mit derartigen Anliegen zu belästigen. Von der FAMBAU wurde das Vorhaben sofort verboten, um damit Sie, unsere Mieter zu schützen. Wir sind der Meinung, dass für Sie bereits genügend Besichtigungen und Einschränkungen durch die noch nicht ganz abgeschlossene Bautätigkeit stattgefunden haben.

Wir bitten Sie, sollten die Studenten der Universität Freiburg sich trotzdem bei Ihnen melden, diese entsprechend wegzuweisen.

Für allfällige Fragen wenden Sie sich bitte an unsere zuständige Bewirtschafterin Frau Eveline Gerber.

Mit freundlichen Grüßen

**FAMBAU Genossenschaft**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'W. Straub'.

Walter Straub  
Geschäftsführer

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Schaller'.

Alexander Schaller  
Bereichsleiter Immobilien

## **2. Anschreiben Burgundersiedlung Geschäftsführer**

Lehrstuhl für Soziologie,  
Sozialpolitik und Sozialarbeit  
Rue de Bonnesfontaines 11  
1700 Fribourg  
c/o Cipriano Fedeli  
[cipriano.fedeli@unifr.ch](mailto:cipriano.fedeli@unifr.ch)  
079 [REDACTED]

npg AG  
z.H. Günther Ketterer

3018 Bern

Fribourg, den 21.7.2015

### **Universität Fribourg: Interview zum Thema Stadtentwicklung in Bern West**

Sehr geehrter Herr Ketterer,

Im Rahmen unserer Abschlussarbeit im Fach Soziologie und Sozialpolitik an der Universität Fribourg, führen wir eine Studie zur Entwicklung des Stadtteils Bern-Bümpliz durch.

Hierzu möchten wir BewohnerInnen der Burgundersiedlung interviewen. Die persönlichen Ansichten der Bewohner liegen uns dabei am Herzen.

Ebenso interessieren uns die Beweggründe der NPG AG zum Bau der Burgundersiedlung. Was macht die NPG AG im Vergleich zu herkömmlichen Vermietern aus?

Zu diesen Themen möchten wir Sie, als Verwaltungsratspräsident der NPG AG, gerne im August/ September 2015 interviewen. Das *Interview* wird ungefähr eine Stunde dauern. Ort und Zeit dürfen Sie gern auswählen. Selbstverständlich werden alle Angaben vertraulich behandelt.

**BITTE WENDEN**

Haben wir Ihr Interesse an einem Interview geweckt? Kontaktieren Sie uns:

Per E-Mail: [cipriano.fedeli@unifr.ch](mailto:cipriano.fedeli@unifr.ch)

Per Post: Universität Fribourg  
c/o Cipriano Fedeli  
Rue de Bonnesfontaines 11  
1700 Fribourg

Per Telefon: 

Bei Fragen zu unserer Studie stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Vielen Dank schon jetzt für Ihre Zeit und Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen,

Cipriano Fedeli

Lukas Junker

Fabian Zaugg

### **3. Anschreiben Tscharnergut Geschäftsführer**

Lehrstuhl für Soziologie,  
Sozialpolitik und Sozialarbeit  
Rue de Bonnesfontaines 11  
1700 Fribourg  
c/o Cipriano Fedeli  
[cipriano.fedeli@unifr.ch](mailto:cipriano.fedeli@unifr.ch)  
079 [REDACTED]

Fambau Genossenschaft  
z.H. Walter Straub  
[REDACTED]  
3018 Bern

Fribourg, den 21.7.2015

## **Universität Fribourg: Interview zum Thema Stadtentwicklung in Bern West**

Sehr geehrter Herr Straub,

Im Rahmen unserer Abschlussarbeit im Fach Soziologie und Sozialpolitik an der Universität Fribourg, führen wir eine Studie zur Entwicklung des Stadtteils Bern-Bethlehem durch. Hierzu möchten wir BewohnerInnen der Waldmannstrasse 25 interviewen. Die persönlichen Ansichten der Bewohner liegen uns dabei am Herzen.

Ebenso interessieren uns die Beweggründe der FAMBAU zum Umbau. Welche Rolle hat heute die Genossenschaft? Was macht die FAMBAU aus, im Vergleich zu privaten Vermietern?

Zu diesen Themen möchten wir Sie, als Geschäftsführer der FAMBAU, gerne im August/ September 2015 interviewen. Das *Interview* wird ungefähr eine Stunde dauern. Ort und Zeit dürfen Sie gern auswählen. Selbstverständlich werden alle Angaben vertraulich behandelt.

**BITTE WENDEN<sup>47</sup>**

---

<sup>47</sup> Die „Rückseite“ ist in allen Anschreiben identisch (vgl. Anschreiben Burgundersiedlung Geschäftsführer).  
150 von 177

## 4. Anschreiben Pretest Tscharnergut

Lehrstuhl für Soziologie,  
Sozialpolitik und Sozialarbeit  
Rue de Bonnesfontaines 11  
1700 Fribourg  
c/o Cipriano Fedeli  
[cipriano.fedeli@unifr.ch](mailto:cipriano.fedeli@unifr.ch)  
079 [REDACTED]



3027 Bern

Fribourg, den 19.7.2015

### **Universität Fribourg: Interview zum Thema Stadtentwicklung in Bern West**

Sehr geehrte/r [REDACTED]

Im Rahmen unserer Abschlussarbeit im Fach Soziologie und Sozialpolitik an der Universität Fribourg, führen wir eine Studie zur Entwicklung des Stadtteils Bern-Bethlehem durch. *Ihre persönlichen Ansichten zu den Veränderungen im Tscharnergut liegen uns dabei besonders am Herzen.*

Wie stehen sie zum aktuellen Umbau im Tscharnergut? Welche Vorzüge beziehungsweise Mängel sehen Sie? Ihre Meinung als betroffene Person ist hierbei besonders bedeutsam. Zu diesen Themen möchten wir Sie gerne im August 2015 interviewen. Das *Interview* wird ungefähr eine Stunde dauern. Ort und Zeit dürfen Sie gern auswählen. Selbstverständlich werden alle Angaben vertraulich behandelt.

**BITTE WENDEN**

## 5.Anschreiben Bewohner\_innen Burgundersiedlung

Lehrstuhl für Soziologie,  
Sozialpolitik und Sozialarbeit  
Rue de Bonnesfontaines 11  
1700 Fribourg  
c/o Cipriano Fedeli  
[cipriano.fedeli@unifr.ch](mailto:cipriano.fedeli@unifr.ch)

  
Burgunderstrasse  
3018 Bern

Fribourg, den 19.7.2015

### Universität Fribourg: Interview zum Thema Stadtentwicklung in Bern West

Sehr geehrter \_\_\_\_\_

Im Rahmen unserer Abschlussarbeit im Fach Soziologie und Sozialpolitik an der Universität Fribourg, führen wir eine Studie zur Entwicklung des Stadtteils Bern-Bümpliz durch.

*Ihre persönlichen Ansichten zu den Entwicklungen in Ihrem Quartier, seit dem Bau der Burgundersiedlung, liegen uns dabei besonders am Herzen.*

Wie stehen Sie zum Bau der Burgundersiedlung? Welche Bedeutung hat für sie nachhaltiges Wohnen? Welche Vorzüge beziehungsweise Mängel erleben Sie in Ihrem Alltag? Ihre Meinung als *Erstbezügler* der Burgundersiedlung ist hierbei besonders bedeutsam.

Zu diesen Themen möchten wir Sie gerne im August/ September 2015 interviewen. Das *Interview* wird ungefähr eine Stunde dauern. Ort und Zeit dürfen Sie gern auswählen. Selbstverständlich werden alle Angaben vertraulich behandelt.

**BITTE WENDEN**



## 6.Anschreiben Tscharnergut Bewohner\_innen Waldmannstrasse

Lehrstuhl für Soziologie,  
Sozialpolitik und Sozialarbeit  
Rue de Bonnesfontaines 11  
1700 Fribourg  
c/o Cipriano Fedeli  
[cipriano.fedeli@unifr.ch](mailto:cipriano.fedeli@unifr.ch)

3027 Bern

Fribourg, den 19.7.2015

### **Universität Fribourg:** **Interview zum Thema Stadtentwicklung in Bern West**

Sehr geehrte

Im Rahmen unserer Abschlussarbeit im Fach Soziologie und Sozialpolitik an der Universität Fribourg, führen wir eine Studie zur Entwicklung des Stadtteils Bern-Bethlehem durch.

*Ihre persönlichen Ansichten zu den Veränderungen im Tscharnergut liegen uns dabei besonders am Herzen.*

Wie stehen Sie zum aktuellen Umbau in der Waldmannstrasse 25? Welche Vorzüge beziehungsweise Mängel sehen Sie? Ihre Meinung als betroffene Person ist hierbei besonders bedeutsam.

Zu diesen Themen möchten wir Sie gerne im August/ September 2015 interviewen. Das Interview wird ungefähr eine Stunde dauern. Ort und Zeit dürfen Sie gern auswählen. Selbstverständlich werden alle Angaben vertraulich behandelt.

**BITTE WENDEN**

## 7. Leitfaden Tscharnergut Bewohner\_innen

Hauptfrage	Stichworte	Erhaltungsfrage	Präzisionsfrage
Erzählen Sie doch einmal, ganz zu Anfang, was hat Sie denn eigentlich dazu bewogen im Tscharnergut einzuziehen?	Geld Vorteile Natur Stadtnähe Gemeinnützigkeit/ Genossenschaft Nachhaltigkeit Kinderfreundlichkeit/ Familienfreundlichkeit	Können Sie das noch ein wenig ausführen? Was meinen Sie damit? Können Sie mir bitte noch ein Beispiel dazu erzählen? Das habe ich nicht ganz verstanden.	-Wie kam es dazu, dass Sie sich für Bern-Bethlehem und nicht für ein anderes Quartier entschieden haben? -Welche Kriterien waren für Sie ausschlaggebend? -Was hat Sie dazu bewogen, umzuziehen?
Erzählen Sie doch einmal, wie das für Sie ist, hier zu wohnen?	Vor-/Nachteile Genossenschaft Quartier Wohnung	Können Sie das noch ein wenig ausführen? Was meinen Sie damit? Können Sie mir bitte noch ein Beispiel dazu erzählen? Das habe ich nicht ganz verstanden.	-Sehen Sie noch weitere Vorteile/ Nachteile? -Wie gefällt Ihnen das Quartier? --Was stört Sie? -Wie gefällt Ihnen Ihre Wohnung? -Was stört Sie?
Welche Kontakte pflegen Sie im Quartier?	Kontaktpflege im Quartier Nutzung der Angebote im Quartier	Können Sie das noch ein wenig ausführen? Was meinen Sie damit? Können Sie mir bitte noch ein Beispiel dazu erzählen? Das habe ich nicht ganz verstanden	-Haben Sie Freunde oder Bekannte im Quartier? -Nutzen Sie die Angebote im Quartier (Einkaufsmöglichkeiten/ Services/ Gastronomie)? -Haben Sie Kontakt zu den Nachbarn?
Erzählen Sie doch einmal, wie das für Sie war, als sie im Tscharnergut vom Umbau erfahren haben/ Wie haben Sie das Ganze erlebt?	Hoffnungen/ Sorgen Sichtweise zum Bau/ Umbau Zweck des Umbaus Umgang der FAMBAU mit Bewohner Änderungsvorschläge	Können Sie das noch ein wenig ausführen? Was meinen Sie damit? Können Sie mir bitte noch ein Beispiel dazu erzählen? Das habe ich nicht ganz verstanden.	-Wie hat Sie die FAMBAU darüber informiert, dass der Umbau bevorsteht? -Was erhoffen Sie sich durch diesen Umbau? -Was sollte Ihrer Meinung nach anders laufen? Kam in der letzten Zeit jemand von der FAMBAU vorbei? -Welchen Kontakt pflegen Sie denn eigentlich so zur FAMBAU?
Die FAMBAU Genossenschaft hat sich in ihren Statuten zur Gemeinnützigkeit verpflichtet. Wie erleben Sie als Mieter/in denn so diese Gemeinnützigkeit?	Gemeinnützigkeit	Können Sie das noch ein wenig ausführen? Was meinen Sie damit? Können Sie mir bitte noch ein Beispiel dazu erzählen? Das habe ich nicht ganz verstanden.	-Was bedeutet für Sie gemeinnütziger Wohnungsbau? -Welche Anliegen haben Sie an die Verwaltung? -Inwiefern geht die Verwaltung auf Ihre Anliegen ein? -Was spricht für Genossenschaftswohnungen/ Was dagegen?
Denken Sie bitte noch einmal zurück an Ihren Einzug im Tscharnergut ..... ? Was denken Sie hat sich seitdem für Sie verändert?	Veränderungen im Leben	Können Sie das noch ein wenig ausführen? Was meinen Sie damit? Können Sie mir bitte noch ein Beispiel dazu erzählen? Das habe ich nicht ganz verstanden.	Was ist seither passiert? -Seit wann ist die Situation so? -Wie war Ihre Situation vorher? -Wie kommt das? -Was denken Sie, wie haben sich die Bewohner verändert?
Wie hoch ist momentan der Mietzins Ihrer Wohnung?	Mietzins	Können Sie das noch ein wenig ausführen? Was meinen Sie damit?	-Hat sich der Mietzins in der letzten Zeit verändert?

		Können Sie mir bitte noch ein Beispiel dazu erzählen? Das habe ich nicht ganz verstanden.	-Halten Sie den gegenwärtigen Mietzins für angemessen?
<b>Welche Hoffnungen haben Sie für die Zukunft?</b>	Zukunft/ Ausblick	Können Sie das noch ein wenig ausführen? Was meinen Sie damit? Können Sie mir bitte noch ein Beispiel dazu erzählen? Das habe ich nicht ganz verstanden.	Gibt es etwas, dass Ihnen Sorgen macht? Was wünschen Sie sich für die Zukunft?
<b>Von meiner Seite aus wäre es das dann, gibt es von Ihrer Seite aus noch etwas , das Sie ansprechen möchten, oder das noch nicht in unserem Interview angesprochen worden ist, Ihnen aber wichtig ist?</b>	Ende	Können Sie das noch ein wenig ausführen? Was meinen Sie damit? Können Sie mir bitte noch ein Beispiel dazu erzählen? Das habe ich nicht ganz verstanden.	
Kennen Sie Alteingesessene, die Sie uns für ein Interview empfehlen würden?	Weitere Kontakte		

## 8. Leitfaden Burgundersiedlung Bewohner\_innen

Hauptfrage	Stichworte	Erhaltungsfrage	Präzisionsfrage
<b>Erzählen Sie doch einmal, ganz zu Anfang, was hat Sie denn eigentlich dazu bewogen in der Burgundersiedlung einzuziehen?</b>	Geld Vorteile Natur Stadt Nähe Gemeinnützigkeit/ Nachhaltigkeit Kinderfreundlichkeit/ Familienfreundlichkeit	Können Sie das noch ein wenig ausführen? Was meinen Sie damit? Können Sie mir bitte noch ein Beispiel dazu erzählen? Das habe ich nicht ganz verstanden.	-Wie kam es dazu, dass Sie sich für Bern-Bümpliz und nicht für ein anderes Quartier entschieden haben? -Wie haben Sie vom Neubau der Burgundersiedlung erfahren? -Welche Kriterien waren für Sie ausschlaggebend? -Was hat Sie dazu bewogen, umzuziehen?
<b>Erzählen Sie doch einmal, wie das für Sie ist, hier zu wohnen?</b>	Vor-/Nachteile Quartier Wohnung	Können Sie das noch ein wenig ausführen? Was meinen Sie damit? Können Sie mir bitte noch ein Beispiel dazu erzählen? Das habe ich nicht ganz verstanden.	-Sehen Sie noch weitere Vorteile/ Nachteile? -Was gefällt Ihnen am Quartier? --Was stört Sie am Quartier? -Was gefällt Ihnen an dieser Wohnung -Was stört Sie an dieser Wohnung?
<b>Welche Kontakte pflegen Sie im Quartier?</b>	Kontaktpflege im Quartier Nutzung der Angebote im Quartier	Können Sie das noch ein wenig ausführen? Was meinen Sie damit? Können Sie mir bitte noch ein Beispiel dazu erzählen? Das habe ich nicht ganz verstanden.	- Haben sie Freunde oder Bekannte im Quartier -Nutzen Sie die Angebote im Quartier (Einkaufsmöglichkeiten/ Services/ Gastronomie)? -Haben Sie Kontakt zu den Nachbarn?
<b>Teilen Sie uns doch einmal mit, ob die NPG AG Sie in der letzten Zeit kontaktiert hat?</b>	Beziehung zum Eigentümer Umgang der NPG AG mit Bewohner/innen Änderungsvorschläge	Können Sie das noch ein wenig ausführen? Was meinen Sie damit? Können Sie mir bitte noch ein Beispiel dazu erzählen? Das habe ich nicht ganz verstanden.	-Kam in der letzten Zeit jemand von der NPG vorbei? -Haben Sie in der letzten Zeit von der NPG AG Post erhalten? -Wie hat das während der Bauphase ausgesehen?
<b>Die NPG AG hat sich in ihren Statuten zur Gemeinnützigkeit verpflichtet. Wie erleben Sie als Mieter/in denn so diese Gemeinnützigkeit?</b>	Gemeinnützigkeit	Können Sie das noch ein wenig ausführen? Was meinen Sie damit? Können Sie mir bitte noch ein Beispiel dazu erzählen? Das habe ich nicht ganz verstanden.	-Was bedeutet für Sie gemeinnütziger Wohnungsbau? -Welche Anliegen haben Sie an die Verwaltung? -Welche Anliegen haben Sie an den Hausverein? -Inwiefern geht die Verwaltung auf Ihre Anliegen ein? -Inwiefern geht der Hausverein auf ihre Anliegen ein? -Was spricht für Genossenschaftswohnungen/ Was dagegen?
<b>Denken Sie bitte noch einmal zurück an Ihren Einzug in der Burgundersiedlung ..... ? Was denken Sie hat sich seitdem für Sie verändert?</b>	Veränderungen im Leben	Können Sie das noch ein wenig ausführen? Was meinen Sie damit? Können Sie mir bitte noch ein Beispiel dazu erzählen? Das habe ich nicht ganz verstanden.	-Was ist seither passiert? -Seit wann ist die Situation so? -Wie war Ihre Situation vorher? -Wie kommt das? -Was denken Sie, wie haben sich die

			Bewohner verändert?
<b>Wie hoch ist momentan der Mietzins Ihrer Wohnung?</b>	Mietzins	Können Sie das noch ein wenig ausführen? Was meinen Sie damit? Können Sie mir bitte noch ein Beispiel dazu erzählen? Das habe ich nicht ganz verstanden	-Hat sich der Mietzins in der letzten Zeit verändert? -Halten Sie den gegenwärtigen Mietzins für angemessen?
<b>Welche Hoffnungen haben Sie für die Zukunft?</b>	Zukunft/ Ausblick	Können Sie das noch ein wenig ausführen? Was meinen Sie damit? Können Sie mir bitte noch ein Beispiel dazu erzählen? Das habe ich nicht ganz verstanden.	Gibt es etwas, dass Ihnen Sorgen macht? Was wünschen Sie sich für die Zukunft?
<b>Von meiner Seite aus wäre es das dann, gibt es von Ihrer Seite aus noch etwas , das Sie ansprechen möchten, oder das noch nicht in unserem Interview angesprochen worden ist, Ihnen aber wichtig ist?</b>	Ende	Können Sie das noch ein wenig ausführen? Was meinen Sie damit? Können Sie mir bitte noch ein Beispiel dazu erzählen? Das habe ich nicht ganz verstanden.	

## **9.Einverständniserklärung**

### **Einverständniserklärung**

Ich erkläre mich damit einverstanden, dass das mit mir am \_\_\_\_\_ 2015 von Herrn Junker, Herrn Zaugg oder Herrn Fedeli geführte Interview auf Tonband aufgenommen und verschriftlicht wird und für die Auswertung im Rahmen der Bachelorarbeit „Stadtentwicklung in Bern West“ verwendet werden darf.

Ich erkläre mich damit einverstanden, dass das verschriftlichte Gespräch unter Beschränkung auf kleine Ausschnitte auch für Publikationszwecke verwendet werden darf. Mir wurde zugesichert, dass dabei alle persönlichen Daten, die Rückschlüsse auf meine Person zulassen, gelöscht oder anonymisiert werden.

Ich erkläre mich damit einverstanden, dass mein Name und meine Telefonnummer für den Zeitraum der Auswertung der Studie nach den Regeln des Datenschutzes vertraulich und sicher verwahrt werden (für den Fall der Klärung von Rückfragen im Laufe des Projektzeitraumes) und erst nach Vollendung der Bachelorarbeit gelöscht werden.

Die Aufnahmen werden unmittelbar nach Beendigung der Bachelorarbeit gelöscht.

Ein Widerruf meiner Einverständniserklärung ist jederzeit möglich.

Bern, \_\_\_\_\_ 2015, \_\_\_\_\_

### **Bachelorarbeit „Stadtentwicklung in Bern West“**

#### **-INFORMATION FÜR BEFRAGTE-**

Die Durchführung der Studie geschieht auf der Grundlage der Bestimmungen des Datenschutzgesetzes. Die Interviewer im Projekt unterliegen der Schweigepflicht und sind auf das Datengeheimnis verpflichtet, d.h. sie dürfen ausserhalb der Projektgruppe mit niemandem über die erhobenen Interviews sprechen.

Der Datenschutz verlangt, dass wir Sie über unser Vorgehen informieren und Ihre ausdrückliche Genehmigung einholen, um das Interview auswerten zu können. Die Datenschutzbestimmungen verlangen auch, dass wir Sie noch einmal ausdrücklich darauf hinweisen, dass aus einer Nichtteilnahme keine Nachteile entstehen. Sie können Antworten auch bei einzelnen Fragen ohne Angabe von Gründen verweigern. Wir sichern Ihnen folgendes Verfahren zu, damit Ihre Angaben nicht mit Ihrer Person in Verbindung gebracht werden können:

- Wir gehen sorgfältig mit dem Erzählten um: Wir zeichnen das Gespräch auf, weil man sich nicht so viel auf einmal merken kann. Die Aufnahme wird abgetippt und Sie können eine Abschrift bekommen, falls Sie dies möchten. Die Abschrift wird nicht veröffentlicht und ist nur projektintern für die Auswertung zugänglich. Ausschnitte werden nur zitiert, sofern eine Identifikation der Person ausgeschlossen ist.
- Wir anonymisieren, d.h. wir verändern alle Personennamen.
- Sofern wir Ihren Namen und Ihre Telefonnummer erfahren haben, werden diese Angaben in unseren Unterlagen anonymisiert und nur bei Ihrer ausdrücklichen Zustimmung für den Projektzeitraum sicher verwahrt (für den Fall der Klärung von Rückfragen). Die von Ihnen unterschriebene Erklärung zur Einwilligung in die Auswertung wird gesondert aufbewahrt. Sie dient einzig und allein dazu, bei einer Überprüfung durch den/die Datenschutzbeauftragte/n nachweisen zu können, dass Sie mit der Auswertung einverstanden sind. Sie kann mit Ihrem Interview nicht mehr in

Verbindung gebracht werden.

Wir bedanken uns für Ihre Bereitschaft, uns ein Interview zu geben! Bei Fragen nehmen Sie bitte mit uns Kontakt auf:

Cipriano Fedeli

Telefon: [REDACTED]

Mail: [cipriano.fedeli@unifr.ch](mailto:cipriano.fedeli@unifr.ch)

Datum: \_\_\_\_\_

Cipriano Fedeli

Lukas Junker

Fabian Zaugg



## 11.Kurzfragebogen

### Allgemeine Angaben

Vorname,

Name: \_\_\_\_\_

Alter,

Geburtsdatum:

\_\_\_\_\_

Nationalität:

\_\_\_\_\_

Konfession:

\_\_\_\_\_

Familienstand:

\_\_\_\_\_

Adresse:

\_\_\_\_\_

Kontaktdaten für allfällige Rückfragen (Tel./E-Mail)

(Tel.) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (E-

mail) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Zeitpunkt

des

Einzugs:

161 von 177

---

Zimmeranzahl der Wohnung: \_\_\_\_\_ Haushaltsgrösse \_\_\_\_\_ in  
m<sup>2</sup>: \_\_\_\_\_

Anzahl \_\_\_\_\_ Haushaltsmitglieder:

---

Alter \_\_\_\_\_ der \_\_\_\_\_ Haushaltsmitglieder:

**BITTE WENDEN!**

**Beruf/ Ausbildung**

Tätigkeit der Haushaltsmitglieder (Beruf, Schule etc.):

---

---

---

---

---

---

---

höchste Ausbildungsstufe von Ihnen: \_\_\_\_\_

höchste Ausbildungsstufe PartnerIn: \_\_\_\_\_

Monatlicher Mietzins (sFr.): \_\_\_\_\_ Nebenkosten:

\_\_\_\_\_

Monatliches Brutto-Haushalts-Einkommen in sFr.- (Wie hoch ist ungefähr das monatliche Einkommen des gesamten Haushalts?): \_\_\_\_\_

**VIELEN DANK FÜR IHRE TEILNAHME**

## 12. Transkriptionsregeln

Unsere Transkriptionsregeln sind eine untersuchungs- und auswertungangepasste Modifikation von Schallberger und Schwendener (2008).

Dabei reicht für Inhaltsanalysen eine „sinngemässe Transkription (Vervollständigung abgebrochener Wörter und Sätze, Tilgung von Redundanzen, Glättung grammatikalisch oder stillistisch unkorrekter Satzkonstruktionen)“ (Schallberger und Schwendener 2008: 37).

Uns geht es dabei nicht um eine Analyse der Konversation, sondern des Inhalts, womit sich die Betonung von Pausen etc. erübrigen.

- Abgebrochene Sätze werden nur vervollständigt, wenn dabei wenig Interpretation benutzt werden muss bezüglich dem Sinn der Aussage, damit voreilige Interpretationen vermieden werden.

- „äh“, „mh“ etc. sind dabei für den Inhalt nicht relevant und können aus dem Protokoll ausgelassen werden.

- Bewegungen wie z.B. Aufstehen sowie konzentrationsstörende Momente wie z.B. Störungen durch Kinder werden der Vollständigkeit halber in Klammern () notiert. Auch Lachen wird in Klammern gesetzt, wenn sie den Sinn prägen, bzw. Gesten, welche essentiell für den Sinn der Aussage sind.

- die Interviewer werden wie folgt gekennzeichnet: CI (Herr Fedeli), LI (Herr Junker), FI (Herr Zaugg)

- Die Befragten werden mit L (Laubenhaus WOK AG) F (Fambau) oder N (NPG-Häuser) abgekürzt. Dies entspricht gleichzeitig dem ersten Buchstaben der Anonymisierung:

- Satzabbrüche werden mit Kommas oder ... gekennzeichnet.

- unverständliches wird mit (???) gekennzeichnet, sofern keine begründete Vermutung abgegeben werden kann.

- Vermutungen bezüglich Gesagtem werden in Klammern gesetzt und mit ? Ergänzt. Z.B. (Bümpliz?), war unverständlich, im Unterschied zu (???) wird jedoch Bümpliz sinngemäss vermutet

- Nicht ins hochdeutsche übersetzbare Begriffe werden mit Eckigen Klammern [] beibehalten. Übersetzbare Begriffe werden normal ausgeschrieben und mit dem schweizerdeutschen Begriff in Klammern [] ergänzt

### 13.Evaluative Kategorien

Ökologie			
Ausprägung	Definition d. Ausprägung	Ankerbeispiele	Hinweis für Codierende
+: Positiv	Aussagen zeigen eine positive Umsetzung der Ökologie im Wohnbauprojekt an.	„Ja dann verkehrsmässig, also feudal so mit der S-Bahn, mit dem Tram, mit dem Fahrrad, einigermaßen gute Fahrradwege. Ja, also verkehrsmässig gute Lage, das schätze ich“ (Liam:21).	Alle oder fast alle Fundstellen sind positiv, nur vereinzelt negative, diese sind nicht als wichtig gewichtet oder als unausweichlich betrachtet
-: Negativ	Aussagen zeigen eine negative und stark mangelhafte Umsetzung der Ökologie im Wohnbauprojekt an	„Der Nachteil von Minergie ist, also was wir hier immer so ein wenig haben, ist irgendwie mit der Luft es ist immer irgendwie trocken.. oder wir sind nicht ganz sicher.. ob sie einfach anfällig sind oder auf irgendwelche.. Atemwegsdinge aber es hat ein bisschen viele in der Siedlung wo hin und wieder irgend so etwas haben, wo wir so denken ist das das Minergie Zeug, und da denke ich wäre es schön, wenn man, also da wollt ich noch ein bisschen dran sein und schauen ob es wirklich und wie man es könnte optimaler machen.. ja.. man hat häufig so .. ein bisschen so ein trockenes Gefühl.. es ist gar nicht extrem wobei doch hier unten schon unglaublich trocken.. //ähm// Trockenheit gemessen.. in den Wohnungen und mit Luftbefeuchter.. ja es ist manchmal ein bisschen mühsam.. im Winter“ (Leonie:96)	Alle oder fast alle Fundstellen sind negativ, nur vereinzelt positive, diese sind nicht als wichtig gewichtet.

Ökologie			
		<p>„Ja aber das ist das, was ich vorher gesagt habe, dass man die Leute vielleicht noch ein bisschen mehr sensibilisieren kann für gewisse Sachen (Leopold:101).</p> <p>„Ja, also es gibt ja verschiedene teils massive Verstösse gegen die ökologische Grundidee in dieser Siedlung. Es gibt ausgesprochene Vielflieger und Vielfliegerinnen. Wir sind eine Fleischfressersiedlung. Das muss man ganz klar sagen. Mit all diesen Grills und allem. Also mit 100 m<sup>2</sup> sind wir ja im heutigen Durchschnitt und der ist ja schon zu hoch. Das ist eigentlich auch schon ein Verstoss. Es gibt Leute, die noch ein bisschen eine grössere Wohnfläche haben als wir beanspruchen“ (Lorenz:92)</p>	
0 („neutral“): Umsetzung ambivalent	Die Umsetzung der Ökologie ist ambivalent hat also entweder sowohl starke positive und negative Aspekte oder nur schwache Aspekte.	<p>„Das ist anders. Bauqualität ist generell eher besser in der Schweiz. Da, diese Fenster, 3-Fach-Vergrasung. Holz innen, Aluminium aussen. Das ist das teuerste, was es gibt, aber das ist auch, lohnt sich, wenn man energetisch vernünftig baut. Das ist Langzeitinvestition. Das haben sie absolut richtig gemacht. Und das ist nicht billig dieses Zeugs. Das ist einfach so. Also von dem her, ja. Eben mit diesem Beton, das hat mich gestört, das das nicht sauber ist gewesen. //Ja//. Ich habe selber am Anfang auch auf dem Bau</p>	negative und positive Fundstellen halten sich die Waage, z.B. auch viele wenig wichtige positive Aspekte jedoch ein starkes negatives Argument

Ökologie			
		gearbeitet und ich weiss wie das ist. Aber das kann man noch besser machen“ (Norbert:52).	
NE: Nicht erschliessbar	-keine expliziten oder nicht ausreichende Fundstellen zum Thema		-nicht genügend Fundstellen zum Thema auffindbar oder wichtige Aspekte fehlen

Soziale Durchmischung			
Ausprägung	Definition d. Ausprägung	Ankerbeispiele	Hinweis für Codierende
+: Positive Bewertung	Soziale Durchmischung (Austausch/Kontakte intern und Extern; geringe Ausgrenzungsmechanismen; sozial heterogene Zusammensetzung; keine Verdrängungselemente), ist laut Bewohner_in vorhanden,	„Und Bern West hat mich sowieso noch so interessiert auch von der Durchmischung der Bevölkerung her Also von diesem Multikulti, also dass verschiedene Kulturen da zusammen sind. Also nicht so ein klassisches so Altstadtquartier, bürgerlich, sondern so diese Durchmischung“ (Liam:21).	Alle oder fast alle Fundstellen sind positiv, nur vereinzelt negative, diese sind nicht als wichtig gewichtet oder als unausweichlich betrachtet
-: Negative Bewertung	Soziale Durchmischung (Austausch/Kontakte intern und Extern; geringe Ausgrenzungsmechanismen; sozial heterogene Zusammensetzung; keine Verdrängungselemente), ist laut Bewohner_in	Und am Anfang hat es schon noch verschiedene Leute gehabt, die danach schnell wieder hinaus sind. Irgendwie gemerkt haben, dass, hat sich nicht so zusammengeschoben. Und mittlerweile sind wir hier eine Kinderbrutanstalt.	Alle oder fast alle Fundstellen sind negativ, nur vereinzelt positive, diese sind nicht als wichtig gewichtet.

Soziale Durchmischung			
	nicht vorhanden,	(Norbert:9).	
0 („neutral“): Mittelpositionen	Soziale Durchmischung ist nur teilweise gegeben bzw. weist gewisse Mängel auf	Ich fände es cool, wenn es noch ein wenig andere Leute hätte. Wir haben jetzt eine Flüchtlingsfamilie, die da ist. Aber das sind so die Einzigen (lacht). (Nora:9).	negative und positive Fundstellen halten sich die Waage, z.B. auch viele wenig wichtige positive Aspekte jedoch ein starkes negatives Argument
NE: Nicht erschliessbar	-Aussagen lassen keine eindeutige Zuordnung zu -keine expliziten Fundstellen zum Thema		-keine Fundstellen zum Thema auffindbar - -Auf eine Art eine <i>Sonstige</i> Kategorie

Partizipation			
Ausprägung	Definition d. Ausprägung	Ankerbeispiele	Hinweis für Codierende
+: Positive Bewertung	Die Partizipation (Möglichkeit zur Mitsprache, Mitwirkung und Veränderung im Verhältnis zu Vermietenden) ist laut Bewohner_innen gegeben	„Zum Beispiel auch die Regelung von den Nachmietern. Da sind wir ja auch ein wenig involviert. Wir tun sie nicht gerade eins zu eins auswählen. Das macht dann schon die Treucons, aber wir tun, gleich können wir mitbestimmen, wen wir als Nachmieter gerne hätten. Und, diese Abfolge haben wir jetzt ein wenig abgeändert, weil wir wie gemerkt haben, wir müssen gleich ein wenig mehr können mitbestimmen. Gerade auch, weil es so viele Kinder gibt und hat. Dass man es dort auch ein wenig kann steuern zum Sagen“ (Larissa:71)  „Naja, dann die Baustelle da vorne. Aber da haben sie uns fairerweise, haben sie uns, für diese Zeit haben sie uns Mietminderung gegeben. Also da haben sie selber klar gemacht, ja. Das ist, tant pis. Das kann man	Alle oder fast alle Fundstellen sind positiv, nur vereinzelt negative, diese sind nicht als wichtig gewichtet oder als unausweichlich betrachtet



Partizipation			
		nicht ändern“ (Norbert:40)	
-: Negative Bewertung	Bewerten die Partizipation im Wohnbauprojekt negativ bzw. sehen grosse Probleme	<p>„Also, vor allem, im Haus, habe ich viel Kontakt, zum Quartierzentrum eigentlich auch, also es hat einen Mieter und Quartierverein gegeben.. der ist leider jetzt aufgelöst worden.. oder ist mir da etwas zusammengegangen, bin mir jetzt nicht ganz sicher“ (Fleur:58)</p> <p>„Wobei, von anderen Vermietungen hörte man, dass sie sagen, wenn es ihnen nicht passt, dann könnt ihr hinaus gehen. Das ist natürlich auch, das ist natürlich gemein, dem Mieter gegenüber, die schon Jahre drin sind und nachher sagen, sie tun einfach von der Fürsorge vielleicht Leute hinein, das macht dann die Leute auch wütend. Aber das darfst du nicht laut sagen. Aber das gibt eben auch solche Vermietungen“ (Flavia:33)</p>	Alle oder fast alle Fundstellen sind negativ, nur vereinzelt positive, diese sind nicht als wichtig gewichtet.
0 („neutral“): Mittelpositionen	-keine eindeutige Position (positiv ODER negativ) sondern Mittelposition oder keine stark ausgeprägte Meinung zum Thema	<p>„Ja, also am Anfang, was so die Frage gewesen ist, wie geht der Prozess, wenn jemand reinkommt und mehrere sich bewerben, wer bestimmt das dann? Schlussendlich der Vermieter, das ist klar. Aber in welcher Art reden die Hausbewohner mit? Also es war klar, dass die auch angehört werden, aber es war nicht ganz klar wie. Und das ist in diesem Moment geklärt worden, weil von jemandem irgend eine Kollegin oder ein Kollege auch diese Wohnung wollte. Und dann ist es an der Hausleitung gelegen, zu entscheiden. Aber durch diesen Prozess hat man auch geklärt, in welcher Art redet der Hausverein mit.“ (Liam:27)</p> <p>„Bei uns oben im Ecken haben wir eine 4,5-Zimmerwohnungen, eine grössere Wohnung. Die ist ein wenig anders gebaut. Sonst im Prinzip sind sie alle etwa gleich gebaut geworden. Eben als sie halt umgebaut haben</p>	-Fifty-Fifty, negative und positive Fundstellen halten sich die Waage, z.B. auch viele wenig wichtige positive Aspekte jedoch ein starkes negatives Argument

Partizipation			
		<p>die dann an paar Orten, von einer Wohnung ein Zimmer weggenommen und eine andere grösser gemacht. Man es können gehen schauen heuer. //Ja, sie haben sie schon anders aufgeteilt.// Eben das muss man sagen. Das ändert sich, wenn sie jetzt Umbau machen, schon wieder. Für ein ganz anderes Konzept. Das ändert sich immer wieder. Wenn sie einen neuen Architekten haben, der irgend einen Furz hat. Nein, es ist alles, ich muss es realistisch anschauen, es ist eine Kostenfrage. Es ist eine Kostenfrage. Heute ist ja nichts mehr billig. Also ich kann wirklich nichts negatives sagen über die Fambau (Flavia:37).</p>	
NE: Nicht erschlies sbar	<p>-auch Gleichgültigkeit gegenüber diesem Thema -ist Befragten nicht wichtig -keine expliziten Fundstellen zum Thema</p>		<p>-keine Fundstellen zum Thema auffindbar -Fundstellen sind relativiert durch Bekenntnisse zur Gleichgültigkeit in Bezug auf Thema -Auf eine Art eine <i>Sonstige</i>kategorie</p>

Kontinuität			
Ausprägung	Definition d. Ausprägung	Ankerbeispiele	Hinweis für Codierende
+: Positive Bewertung	<p>Aussagen zeigen eine positive Umsetzung der Kontinuität im Wohnbauprojekt an.</p>	<p>also von dem her spricht vieles dafür das wir da [hier] bleiben.. wir haben eine genug grosse wohnung.. auch wenn die kinder gross sind.. ich könnt mir das jetzt auch vorstellen.. da alt zu werden.. gleich.. vielleicht ab und zu mal ein bisschen wegzugehen.. aber //ähm// ja... ich finde auch die mietwohnung hat auch seine vorteile.. das man.. nicht selber muss jetzt wie an einem haus.. muss man ja ständig irgendetwas machen (Nadine:123).</p>	<p>Alle oder fast alle Fundstellen sind positiv, nur vereinzelt negative, diese sind nicht als wichtig gewichtet oder als unausweichlich betrachtet</p>
-:	Aussagen	FI: Wäre das für Sie, wenn Sie jetzt zum	Alle oder fast alle

Kontinuität			
Negative Bewertung	zeigen eine negative und stark mangelhafte Umsetzung der Kontinuität im Wohnbauprojekt an	Beispiel in diesem Haus würden wohnen und jetzt. //Ja, wenn das genau gleich wäre, ich müsste auch 500.- mehr zahlen, ich müsste es mir überlegen. Ich könnte es schon zahlen. Ich müsste einfach meine Musikstunden streichen. Ich habe nicht ein so riesen grossens Ding. Ich habe kein Auto. Wenn du älter wirst, brauchst du nicht mehr so viele Kleider. Habe ich auch nie gehabt. Die Sachen hast du früher weitgehend selber gemacht. Und ich habe nie so viel Geld ausgegeben für das. Ich konnte auch gar nie so viel brauchen. Unter Umständen würde ich sagen, warum soll ich das nicht, nicht (???). (Flavia:48).	Fundstellen sind negativ, nur vereinzelt positive, diese sind nicht als wichtig gewichtet.
0 („neutral“): Mittelpositionen	Die Umsetzung der Kontinuität ist ambivalent, hat also entweder sowohl starke positive und negative Aspekte oder nur schwache Aspekte.	aber ich habe auch schon von anderen gehört was so sagen, //mhmm// mit teenies.. wird es uns dann doch eng.. weil es ist super mit kleinen kindern.. weil es viel offenen raum hat aber irgendwie.. ich glaub teenies würde gern ihres abschliessbare zimmer.. ja und dann ist es überhaupt spannend.. wie lange bleiben die leute hier.. (Leonie:100).	-Fifty-Fifty, negative und positive Fundstellen halten sich die Waage, z.B. auch viele wenig wichtige positive Aspekte jedoch ein starkes negatives Argument
NE: Nicht erschliessbar	-keine expliziten oder nicht ausreichende Fundstellen zum Thema		-keine Fundstellen zum Thema auffindbar -Fundstellen sind relativiert durch Bekenntnisse zur Gleichgültigkeit in Bezug auf Thema -Auf eine Art eine Sonstigekategorie

## 14.Beispiel Kategorienzusammenfassungen nach Person

Kategorien-Zusammenfassung nach Person	Lars	<b>Soziale Durchmischung</b>	Manche Kontakte bestanden schon vor dem Einzug, ohne dass sie davon wussten. Die Kontakte sind universitär geprägt. Gegen aussen gibt es eher spärliche Kontakte. Es hat viele Junge Menschen und vor allem viele Kinder. Letzteres führt auch zu Problemen, zum Beispiel höhere Lärmbelastung und Probleme mit der zunehmenden Menge an Wäsche. Er findet die Bewohner_innenzusammensetzung gut und auch das internationale des Quartiers, hat eben jedoch kaum Kontakte gegen aussen
		<b>Partizipation</b>	Spärlicher Kontakt mit der WOK, heute oftmals nur noch mit der Verwaltung. Anfangs gerade durch das Wohnen nach Mass, war dies noch stärker der Fall, meist mit Architekten. Partizipationsmöglichkeiten gab es dort viele bezüglich der Wohnungsgestaltung. Heute ist es mehr der Hausverein, dort an den Sitzungen ist es jedoch möglich, neue Sachen anzureissen, was er auch positiv wertet. Andererseits sagt ihm das Partizipative nicht sehr zu, die anfänglich regelmässige Teilnahme an Sitzungen ist zurückgegangen, dies auch, weil seine Bedürfnisse befriedigt seien. Er sagt selbst, dass er mehr zum wohnen da ist, Ist jedoch auch in einer Arbeitsgruppe dabei. Die Verwaltung reagiert in der Regel schnell und gut auf Anliegen der Bewohnenden. Bezeichnet die Beziehung zur Vermieterin jedoch als normal.
		<b>Kosten</b>	Gutes Preis-Leistungsverhältnis bezogen auf einen Neubau. Gerade der Energiestandard wirkt sich positiv auf die Nebenkosten aus.
		<b>Kontinuität</b>	Geringe Fluktuation. Nennt keine Gründe gegen Kontinuität
		<b>Ökologie</b>	Findet den ökologischen Aspekt eher nicht wichtig, war auch kein Grund für den Einzug. Weist darauf hin, dass das autofrei nicht ganz zwingend ist und umgangen werden kann, indem das Auto 300 Meter weiter abgestellt werden kann. Der Minergie-Standard wird bezüglich Nebenkosten positiv eingeschätzt. Hat Forderungen, welche - ihm bewusst

			- entgegen dem ökologischen Aspekt gehen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gut
		Gemeinnützigkeitsdefinition	Guter Mietpreis, Partizipation im Sinne von Mitbestimmungs- und Veränderungsmöglichkeiten, kollektive Hilfe, Profit für die Allgemeinheit. Schwierige Frage

## 15.Einstellung gegenüber Gemeinnützigkeit nach Personen; Beispiel Ökologie und Partizipation (Unterfrage 2)

Personen	Ökologie	Partizipation
<b>Fleur</b>	<p>Sie schätzt zwar die gute Lage der Siedlung, aber es ist nicht klar, ob sie sich da auf die Ökologie bezieht. Die wenigen Aussagen machen nicht klar, was sie von der Ökologie hält. Das heisst einfach, dass sie andere Sachen als die Ökologie beschäftigt.</p> <p>„Und dann liegen wir noch gut, wir haben den Zug, wir haben den Bus, also das Tram, wir haben die</p>	<p>Sie scheint einiges von Partizipation zu halten und ist für die Partizipationsmöglichkeiten froh, die man ihr gibt (Vermittlungsausschuss). Sie war sehr engagiert (Mitglied im Mieterverein und Quartierverein. Heute ist sie aber aufgrund des hohen Alters nicht mehr so daran interessiert ausser dass sie seit einiger Zeit im Vermittlungsausschuss tätig ist.</p> <p>„Also, vor allem, im Haus, habe ich viel Kontakt, zum Quartierzentrum eigentlich auch, also es hat einen Mieter und Quartierverein gegeben.. der ist leider jetzt aufgelöst worden.. oder ist mir da etwas zusammengegangen, bin mir jetzt nicht ganz sicher. Ähm dort habe ich mitgemacht.. und .. ja .. ich bin nicht mehr so,.. so aktiv.. jetzt, also.. ich bin 80 geworden in dem Jahr.. habe mich jetzt so bisschen zurückgenommen.. ja,“ (Fleur 58).</p> <p>„Ja.. das ist wirklich.. ja das ist ganz eine faire gute Genossenschaft, also Fambaugenossenschaft, und ehm die haben auch so ein, wie heisst das auch.. Vermittlungsausschuss.. also wenn es ähh streit gibt.. unter Mieterinnen und Mietern, und umgekehrt.. und die Sekretärin es nicht gerade kann lösen, dann kommt es vor den Vermittlungsausschuss, da bin ich seit ein paar Jahren auch dabei,“ (Fleur 71).</p> <p>„(CI: Aber denn so als Bewohner, hat man viel so ein bisschen mitzureden bei der FAMBAU, oder wie ist das? Kann man einfach so seine Anliegen einbringen und dann versucht die FAMBAU so ein bisschen darauf einzugehen oder kommt das eher von oben das Ganze Zug, wir und sagen, so läuft es?)“</p> <p>„Nein, sie hören schon zu. Ich habe jetzt nie irgend ein, ich wüsste gerade nicht, ob ich irgendetwas gerade habe, ausser einmal eine Renovation oder einmal das WC, das einmal kaputt war. Und dann wird das sofort, anstandslos repariert. Sonst kann ich nichts sagen, habe ich</p>

	post, wir haben Einkaufsmögl ichkeiten“ (Fleur 15).	eigentlich nie etwas gehabt. Aber ich vermute, eben, schon dass sie diesen Vermittlungsausschuss machen, ich glaube sie sind die einzige Wohngenossenschaft, die das haben. Ich finde, das ist etwas ganz grossartiges“ (Fleur 126-127).
--	---	--

## 16. Definitionen Gemeinnützigkeit nach Personen (Unterfrage 3)

B91 Larissa	Selbstverwaltung, Möglichkeit zum Engagement (Hausverein mit Vorstand und Präsident), man kann abstimmen, diskutieren bei Versammlungen (Mitbestimmen), Verwalter garantiert einem weitere gewisse Mitbestimmungsrechte ein (Nachmieterauswahl etc). (Achtung: Bei der Definition schwamm sie und deshalb ist diese Definition mit Vorsicht zu geniessen.
B91 Lars	Guter Mietpreis, Partizipation im Sinne von Mitbestimmungs- und Veränderungsmöglichkeiten, kollektive Hilfe, Profit für die Allgemeinheit
B91 Laura	Sei schwierige Frage. Mieter soll nicht Gefühl kriegen, es gehe nur um Profit. Guter Austausch zwischen Mieter-Vermieter. Mitbestimmung. Nicht jede Minute soll verrechnet sein und Vermieter soll sich Zeit nehmen. Vermieter nimmt sich Zeit, Profit ist nicht das Wichtigste, guter Austausch mit Vermieter. Mitbestimmungsmöglichkeiten, Vermieter lässt mit sich reden.
B91 Leonie	Gemeinschaftsaspekt, angemessener Mietzins bzw. Preis-Leistung, gegenseitige Hilfe, soziale Durchmischung. Schwierige Frage für sie.
B91 Leopold	Unterstützung der Mieter_innen. Problem mit einer Definition.
B91 Liam	Durchmischung, Kinderfreundlichkeit, Interesse der Vermieter an sozialer und anderer Durchmischung und Schaffung von Möglichkeiten dazu (Flüchtlingsfamilie). Minergiekonzept, Autofreie, Bewusstes Wohnen, an Wohnkultur und nicht an Verkauf/Gewinn interessiert (mehrmals genannt), Einbezug der Bewohner, Mitspracherecht. Dialog suchen mit Mietenden und Lösungen finden, die allen zugute kommt. Durchschnittlich tiefe Mietpreise (wurde durch schlaue Bauweise der Vermieter möglich gemacht).
B91 Lorenz	Gemeinnützigen Wohnungsbau findet er sehr gut, und assoziiert das sofort mit Genossenschaften, ist nicht rein kapitalistisch. Auch die WOK sei sehr gemeinnützig in ihrem Verhalten. Das Projekt sei kein Finanzspekulationsobjekt, sondern eine langfristige vernünftige Geldanlage. Ebenso sei soziales Engagement gut möglich, Ideen der Mieter einbringen oder Flüchtlingsfamilie aufnehmen gehe problemlos und das mache Gemeinnützigkeit aus
B97 Nadine	Keine reine Profitlogik. Durchmischung, bezahlbare Preise, Unterstützung der Mietenden, sozial. Nachhaltigkeit
B99 Nora	Gemeinnützigkeit bedeute, dass die AG nicht nur profitorientiert sei, langfristig müssten die Mieten in Richtung Kostenmiete sinken und darüber hinaus, haben sie sogar ohne Anteilsscheine (anders als Genossenschaften) viele Mitgestaltungsmöglichkeiten und Freiheiten darin ihre Siedlungsangelegenheiten zu regeln. Vermieter ermutigt sie eher noch dazu.
B99 Norbert	Der Mietpreis ist an den Index der Verbraucherpreise gekoppelt. Dieser senkt sich mit der Zeit. Langfristig wird es billiger. Und keine Marktmiete verlangen dürfen. Wenn Nachfrage hoch geht, darf Miete nicht auch gleich hoch. Kostenmiete müsste es sein oder sogar darunter. Gemeinnützig heisse allerdings nicht preisgünstig (Unter ¼ vom Haushaltseinkommen), dies sei subventioniertes Wohnen.
F30 Flavia	Gemeinnützigkeit heisst humaner Mietzins, für Familien mit kleinem Budget. Gemeinnützigkeit heisse auch: Zusammenarbeit, Zusammenhalt, miteinander arbeiten statt gegeneinander, Kompromisse. (ABER ACHTUNG: Konnte uns kaum eine Definition geben und ist so schnell wie nur möglich vom Thema weg.)
F30 Fleur	Gemeinnützigkeit bedeute vor allem dass der Bauträger nicht profitorientiert agiere, das merke sie selbst auch an der tiefen Miete, darüber hinaus der sehr menschliche, freundliche Umgang mit der Verwaltung und die grosszügigen Aufwandsentschädigungen für Sitzungen/Protokolle. Dennoch höre sie auch manchmal in der Nachbarschaft klagen dass es den Vermietern nur ums Geld gehe, sei aber selbst nicht davon betroffen.
F30 Franz	Ein gemeinnütziger Wohnbauträger stellt viele Angebote für die Bewohner_innen zur Verfügung (z. B. Freizeitwerkstatt). Der Vermieter müsse zu allem Sorge tragen und auch durch die Veränderungen (Umbau etc.) darf niemandem weh getan werden.
F30 Fränzi	Keine Gewinnorientierung. Wohnung und Umgebung als Teil der Gemeinnützigkeit, billigere Mietpreise, sogar Kostenmiete, bzw. gebundene und somit schwankende Miete. War eine schwierige Frage.
F30 Fiona	Gemeinnützigkeit heisst humaner Mietzins, für Familien mit kleinem Budget. Gemeinnützigkeit heisse auch: Zusammenarbeit, Zusammenhalt, miteinander arbeiten statt gegeneinander, Kompromisse. Konnte kaum eine Definition geben und ging schnell vom Thema ab



## **14 Softwaresupport**

Dieses Projekt wurde mithilfe verschiedener Software durchgeführt. Für die Transkription wurde teilweise das Audioprojekt Audacity verwendet. Dokumente wurden mit der GNU-freeware Libre office erstellt und bearbeitet. Die Auswertung wurde teilweise mit MaxQDA 12 durchgeführt.

## **15 Ehrenwörtliche Erklärung**

Wir bestätigen mit unseren Unterschriften, dass wir die Bachelorarbeit persönlich erstellt und dabei nur die aufgeführten Quellen und Hilfsmittel verwendet sowie wörtliche Zitate und Paraphrasen als solche gekennzeichnet haben. Wir wissen was ein Plagiat ist. Diese Arbeit wird nur am deutschsprachigen Lehrstuhl Soziologie, Sozialpolitik und Sozialarbeit im Rahmen des Moduls Forschungspraktikum und Bachelorarbeit DBAs05 2014-2016 eingereicht.

Cipriano Fedeli

Lukas Junker

Fabian Zaugg