

GENTRIFIZIERUNG IN DER SCHWEIZ

Anfang 2018 hat das Kommando Winnetou das Lokal der neu eingezogenen Gelateria di Berna am Brupbacherplatz in Zürich mit roter Farbe versprüht. «Klasse gegen Glacé» und «Aufwertung Einfrieren» konnte man neben einigen Hammer- und Sichelsymbolen lesen. Die Aktion richtete sich gegen Quartieraufwertung und Verdrängung.¹ Die Reaktion auf die Sprayereien waren in vielen Medien heftig. Die Entwicklung jedoch, die das Kommando Winnetou beklagt, ist weit über aktivistische Kreise im Gespräch: die Gentrifizierung der Stadt. Selbst die den Glacéladen Betreibenden stehen dieser Entwicklung, wie sie den Medien gegenüber versicherten, kritisch gegenüber. Immerhin haben sie ähnliche Erfahrungen schon im Länggass-Quartier in Bern gemacht. Was hat es also mit der Gentrifizierung auf sich und wie sieht eine kohärente linke Politik aus, die die Verdrängung verhindern kann?

WAS BEDEUTET GENTRIFIZIERUNG?

Die britische Soziologin Ruth Glass (1964) führte in den 1960er-Jahren den Begriff *gentrification* in die akademische Debatte ein. Sie stellte in ihrer Arbeit über Londons Wandel fest, dass die Mittelschicht ein Arbeiterviertel nach dem anderen in Beschlag nimmt und den Wohnungsmarkt in diesen Quartieren komplett verändert. Die Invasion der *urban gentry* hatte zur Folge, dass Wohnhäuser renoviert wurden, die Mieten unter Druck kamen und die bestehende Quartierbevölkerung zunehmend gezwungen war, wegzuziehen. In den 1970er- und 1980er-Jahren zeigte sich in Städten wie Vancouver, New York oder San Francisco eine ähnliche Umschichtung der Bevölkerung, wie sie Glass zuvor für London festgestellt hatte. Über die Gründe, wieso es in einigen Städten zu diesem Prozess gekommen war, entbrannte in den 1980er-Jahren eine – zumindest für akademische Verhältnisse – hitzige Debatte (Smith 1979 u. 1987; Lees et al. 2008).

Zwei Erklärungen standen sich gegenüber. Die eine Sichtweise fokussiert auf die Nachfrage nach urbanem Wohnraum. Aus dieser Perspektive ist die Erhöhung der Mieten primär Effekt gesteigerter Nachfrage, die sich aus den veränderten Konsumbedürfnissen der Mittelschicht speist. Die andere Erklärung zielt stärker auf die Angebotsseite und nimmt die veränderten Strategien der Immobilienentwickler in den Blick. Aus dieser Sicht dient die Umwälzung und aktive Aufwertung von ganzen Stadtteilen durch den Staat und durch private Entwicklungsgesellschaften dazu, den Tauschwert von Land und Immobilien zu steigern. In aktuellen Debatten darüber, was Gentrifizierung ist, unter welchen Bedingungen und mit welchen Folgen sie auftritt, werden kulturelle, soziale und ökonomische Prozesse viel stärker in ihren gegenseitigen Verstrickungen gedacht (Lees/Philipps 2018; Lees et al. 2016).

Im Kern bedeutet Gentrifizierung die Verdrängung von wenig privilegierten Quartierbewohner:innen durch Zuzüger:innen, die über mehr ökonomisches Kapital verfügen. Ursprung des Prozesses ist ein *rent gap*, also eine Differenz zwischen aktuellem und möglichem Mietertrag (oder Bodenrente) (Smith 1987). Mit der Schliessung der Differenz gegen oben steigen zwangsläufig die Mieten. Mieter:innen, die nicht in der Lage oder nicht willens sind, die höheren Mieten zu bezahlen, müssen wegziehen. Im Ergebnis führen solche Prozesse zu einem eigentlichen Austausch der Quartierbevölkerung und zu einer sozialen, kulturellen und ökonomischen Erneuerung des betreffenden Stadtteils (Lees et al. 2008): Taxifahrer:innen verlassen mit ihren Familien die 3-Zimmer Wohnung und ziehen an die urbane Peripherie. Die Nachmieter:innen sind akademisch gebildete Paare mit Ferienwohnung in Davos. Die Eckkneipe mit Stammtisch, Jassteppich und speckigem Mobiliar wird aufgefrischt und durch ein Café ersetzt, das Flat-White-Kaffees für CHF 5,- und mehr verkauft; und im neuen Yogastudio nebenan hatten zuvor alteingesessene Maler:innen ihr Geschäft. Was allzu klischiert klingen mag, ist in manchen Innenstadtquartieren der Schweiz und im Ausland gelebte Realität.

Meist hat Gentrifizierung aber auch über das Quartier oder den Stadtteil hinausgehende Konsequenzen: In der Stadt bzw. in der Agglomeration wächst die Segregation zwischen unterschiedlichen sozio-ökonomischen Gruppen und mit ihr die soziale Polarisierung zwischen Orten mit vielen und Orten mit wenigen Ressourcen. Ein Wohnortswchsel bedeutet immer viel mehr als der Umzug von einer Wohnung in eine andere. Das gemeinschaftliche Umfeld, die sozialen Infrastrukturen und die öffentlichen Angebote verändern sich ebenso. In der föderalistischen Schweiz hat ein Umzug teilweise drastische Konsequenzen: Während in vielen städtischen Gemeinden zum Beispiel die ausserschulische Kinderbetreuung ausgebaut und zugänglich ist, fehlt es in manchen Agglomerationsgemeinden gänzlich an einem solchen Angebot.

Wie ein *rent gap* entsteht und wie er schliesslich gegen oben geschlossen werden kann, ist von vielen Faktoren abhängig (Krijnen 2018). In der Regel ist es nicht so, dass dies allein dem Willen des Boden- bzw. Immobilieneigentü-

mers unterliegt. Im Gegenteil: Wie attraktiv und lebenswert eine Stadt oder ein bestimmter Wohnort letztlich ist, hängt gleichermassen von räumlichen, sozialen, atmosphärischen, kulturellen, infrastrukturellen wie ökonomischen Faktoren ab (Kohn 2016). Untersuchungen zeigen, dass politische, kulturelle und ökonomische Faktoren nur gemeinsam erklären können, wann, wo und wie schnell Gentrifizierung tatsächlich geschieht. Nicht jede Steigerung des möglichen Mietertrags – zum Beispiel durch Aufwertung des städtischen Raums – kann auch realisiert werden. Oder anders ausgedrückt: Gentrifizierung kennt unterschiedliche Ursachen, Verläufe und Ergebnisse.

DREI FORMEN DER GENTRIFIZIERUNG

Im Rahmen dieses Artikels möchte ich drei typische Formen unterscheiden, die, wie mir scheinen, für den Schweizer Kontext besonders relevant sind. Sie können sich zwar in realen Stadtentwicklungsprozessen überlappen, aber die Unterscheidung ist trotzdem hilfreich, weil sie auf unterschiedliche politische Strategien zur Verhinderung von Gentrifizierung verweist.

Die erste Form ist die klassische Gentrifizierung, wie sie auch von Glass (1964) beobachtet wurde. Hier geht der Prozess von einzelnen Parzellen und Wohngebäuden aus. Gut situierte Personen ziehen in Häuser und Wohnungen, in denen davor eher benachteiligte Familien, Paare oder Einzelpersonen gewohnt haben. Die Mietpreissteigerung wird mit Pinselsanierungen oder Renovationen begründet, die jedoch im üblichen Sanierungszyklus erfolgen. Diese Form der Gentrifizierung bleibt oftmals unsichtbar, weil die aufgewerteten Häuser über das Stadtgebiet verstreut sind und nicht gehäuft in einem bestimmten Quartier liegen. Sie geschieht vor allem in Städten, in denen es bereits eine hohe Nachfrage nach Wohnraum gibt. Anders ausgedrückt: Der *rent gap*, der mit einer Pinselsanierung geschlossen werden kann, ist nur in Städten mit überhitztem Wohnungsmarkt so gross, dass es zu einer spürbaren sozialen Umschichtung kommt. Es ist schwierig zu sagen, wie verbreitet diese Form der Gentrifizierung ist. Was man aber sagen kann, ist, dass sie nicht mehr nur von natürlichen Personen im regulären Sanierungszyklus, sondern systematisch auch von privaten Gesellschaften vorangetrieben wird. Fonds und Pensionskassen haben in den letzten Jahren immer mehr Liegenschaften aufgekauft (Theurillat et al. 2010; Theurillat et al. 2015). In der Stadt Zürich gehörten 1990 48 Prozent aller Wohnungen natürlichen Personen, 25 Prozent privaten Gesellschaften, 19 Prozent Genossenschaften und 8 Prozent waren im öffentlichen Eigentum. Dreissig Jahre später sind noch 43 Prozent im Besitz von natürlichen Personen, privaten Gesellschaften gehören 31 Prozent und die Genossenschaften und die öffentliche Hand besitzen 18 Prozent bzw. 7 Prozent.² Diese Verschiebung wirkt sich auf die Geschwindigkeit und den Verdrängungseffekt von Gentrifizierung aus, da private Gesellschaften Wohnhäuser anders

bewirtschaften als natürliche Personen: In den letzten zehn Jahren war die Erneuerungsquote von privaten Gesellschaften doppelt so hoch wie bei natürlichen Personen. Und wenn private Gesellschaften Wohnungen erneuert haben, erfolgte dies bei 22 Prozent mittels Abbruchs und Neubaus. Bei natürlichen Personen liegt dieser Anteil bei 11 Prozent. Es kommt zu mehr Leerkündigungen und grösseren sozialen Umschichtungen. Gemäss einer Auswertung der Stadt Zürich unterscheidet sich die Bewohnerschaft nach einem Ersatzneubau deutlich von den Vormieter:innen. Es leben danach mehr Personen im Haus, die besser ausgebildet sind, in hochqualifizierten Berufen arbeiten und Deutsch als Muttersprache angeben (Stadt Zürich 2016).

Die sichtbarste Form der Gentrifizierung in der Schweiz ist die sogenannte *new-build gentrification*, zu Deutsch: Neubaugentrifizierung (Rérat et al. 2010). Damit sind Aufwertungen gemeint, die über grosse Neubauten auf bislang unbewohnten Arealen erfolgen. Typisch sind Umnutzungen ehemaliger Industrie- oder Bahnareale. Die Entwicklung findet zunehmend auch im suburbanen oder periurbanen Umfeld statt. Warum die erstmalige Erstellung von Wohnungsbauten ebenfalls als Gentrifizierung gilt und problematisiert wird, ist erklärungsbedürftig. Es werden ja keine Bestandswohnungen abgerissen und keine Mieter:innen unmittelbar verdrängt. Tatsächlich ist es in diesen Fällen ungleich schwieriger, Verdrängungseffekte eindeutig zu identifizieren, da die Wirkungskette komplexer ist. Grundsätzlich erfolgt der Verdrängungseffekt über die Aufwertung des städtischen Raums und die Verbesserung der Versorgungsleistungen, die mit den Neubauten einhergehen und die dazu führen, dass umliegende Bestandsbauten renoviert oder komplett erneuert werden. Sprich: Neubaugentrifizierung löst die klassische Form der Gentrifizierung einzelner Parzellen und einzelner Wohngebäuden aus.

Ein besonders eindrückliches Beispiel einer solchen Transformation lässt sich in Zürich-West beobachten. Auf dem ehemaligen Industriegebiet wurden in den letzten 20 Jahren zahlreiche neue Eigentums- und Mietwohnungen für ein zahlungskräftiges Klientel erstellt. Parallel dazu hat die Stadt öffentliche Räume neugestaltet, die Verkehrsanbindung verbessert und Angebote – wie Schulen, kulturelle Einrichtungen, Bibliotheken, neue Einkaufsmöglichkeiten – ins Quartier gebracht. Davon profitieren nicht nur die neuen Bewohner:innen des Quartiers, sondern auch die ansässige Quartierbevölkerung. Gleichzeitig erhöht sich durch die verbesserte Lagequalität der mögliche Mietertrag. Der *rent gap* vergrössert sich und der Anreiz nimmt zu, diesen auch zu realisieren. Wie zeigt sich das? In Zürich-West hat sich die sozio-ökonomische Zusammensetzung der Bevölkerung massiv verändert. In den letzten 20 Jahren hat sich die Bevölkerung verdreifacht. Die Zuzüger:innen waren eher vermögende mit gutem Einkommen. Im Jahr 2001 versteuerte die Hälfte der Einwohnerinnen in Zürich-West weniger als CHF 9000,- Vermögen (Stadt Zürich: CHF 24.000,-), 20 Jahre später sind es CHF 61.000,- (Stadt Zürich: CHF 35.000,-); Verheiratete versteuern im Mittel mehr als CHF 300.000,-

Vermögen (Stadt Zürich: CHF 164.000,-). Gleichzeitig hat sich die Sozialhilfequote von 7 auf 1,4 Prozent verringert. Eine noch unveröffentlichte Auswertung der Entwicklung der Mietpreise in der Stadt Zürich zeigt, dass es auch in den Vierteln, die an Neubauquartieren angrenzen, zu einer deutlichen Erhöhung der Mietpreise gekommen ist (Lehrstuhl für Raumentwicklung und Stadtpolitik ETH Zürich o.J.). Das heisst, eine Steigerung des Wohnungsangebots hat hier zu einer Erhöhung und nicht zu einer Senkung der Mietpreise geführt.

In den letzten Jahren zeigt sich zunehmend eine neue Ausprägung der Neubaugentrifizierung: Es werden grosse Siedlungen, die in der Nachkriegszeit gebaut wurden, komplett abgerissen und durch neue ersetzt. Prominentestes Beispiel ist die Siedlung Brunaupark, zu der sich angesichts eines möglichen Abrisses sogar die UNO-Sonderberichterstatteurin für das Recht auf Wohnen geäussert hat. Weniger prominent aber gleichwohl einschneidend ist die Siedlung Wydäckerring, die in einem für Verdichtung vorgesehenen Gebiet in Zürich liegt. Hier werden mit Abriss und Neubau nicht viel mehr Wohnungen, dafür aber deutlich grössere und teurere gebaut.³ Es gibt für die Schweiz noch kaum Untersuchungen dazu, insofern sind Aussagen zu den Effekten noch wenig abgesichert. Doch erste Erfahrungen zeigen, dass diese Art der Stadterneuerung und -verdichtung zu einer unmittelbaren Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerung führt und dass mittelbare Aufwertungseffekte in den umliegenden Quartieren beobachtet werden können. Das aktuelle raumplanerische Leitmotiv der inneren Verdichtung und die ersten planerischen Vorschläge, wie dieses Leitmotiv in den Städten umgesetzt werden soll, deuten darauf hin, dass diese Form der Gentrifizierung in den nächsten Jahren im gesamten urbanen Raum – von der Kernstadt bis zur suburbanen Peripherie – dominant werden wird.

Die letzte Form der Gentrifizierung, die ich hier besprechen will, basiert auf Infrastrukturbauten und -erneuerungen im städtischen Raum, die nicht unmittelbar wohnbaupolitisch motiviert sind. Was hier als Antrieb der Gentrifizierung wirkt, ist, dass durch staatliche Eingriffe im urbanen Raum die Attraktivität der Wohnlage und damit der mögliche Miet- oder Bodenertrag steigt. Dies ist bis zu einem gewissen Grad auch bei der Neubaugentrifizierung der Fall, schaffen die Behörden durch Umzonungen doch erst die Möglichkeit, Mietpreise zu erhöhen. Der Unterschied besteht jedoch darin, dass es sich eben nicht direkt um eine planerische oder wohnbaupolitische Intervention handelt. Dies ist insofern wichtig, da andere politische Akteure den Transformationsprozess ankurbeln und steuern. Die wichtigsten Treiber dieser Form der Gentrifizierung in der Schweiz sind Verkehrsinfrastrukturen. Die Ausdehnung des ÖV-Netzes hat systematisch zur Folge, dass die Bodenpreise in der Umgebung von Haltestellen steigen. Ähnliches galt oder gilt teilweise immer noch für den Ausbau des Strassennetzes. Wobei es hier im innerstädtischen Gebiet zunehmend zu einer Umkehrung kommt: Der Abbau der MIV-Kapazität und die Aufwertung des Strassenraums für den Fuss- und Velover-

kehr erhöhe die Attraktivität der Wohnlage und induziere damit einen *rent gap*. Ein prominentes Beispiel – die Entwicklung der West- und Sihlfeldstrasse in Zürich – geht auf eine Umgestaltung des Strassenraums zurück. Bis 2010 fuhren dort stündlich 1000 Autos und 100 Lastwagen vorbei. Mit dem Ausbau der Westumfahrung der Stadt Zürich konnte die Weststrasse verkehrsberuhigt und zu einer lebenswerten und ruhigen Quartierstrasse umgestaltet und umgenutzt werden. Seither sind direkt an oder in der Umgebung der Weststrasse zahlreiche Bestandsbauten ersetzt oder tiefgreifend saniert worden. Der Quadratmeterpreis im Gebiet der Weststrasse hat sich fast verdreifacht und die Zusammensetzung der Bevölkerung hat sich verändert: Gering qualifizierte wurden durch hoch qualifizierte Ausländer:innen ersetzt.⁴ Gleichzeitig hat die ziemlich fragmentierte Eigentümerschaft dazu geführt, dass der Prozess zwar sichtbar ist, aber eher schleichend und nicht auf einen Schlag vollzogen wird. Waren bis vor Kurzem Verkehrsinfrastrukturen Treiber von Ab- oder Aufwertung von städtischen Wohngebieten, deutet sich an, dass in Zukunft vor allem der klimataugliche Umbau und Massnahmen, die die Hitzeresistenz in Städten steigern sollen, einen indirekten Einfluss auf die Boden- und Wohnungspreise haben werden. Unter dem Stichwort der *green gentrification* wird dieses Phänomen in der internationalen Forschung behandelt. In der Schweiz stecken die städtischen Klimamassnahmen noch in den Kinderschuhen, daher ist offen, welche sozialen Folgen der Stadttumbau hin zu mehr Klimaresistenz haben wird.

WAS TUN?

Wie die Beispiele zeigen, ist Aufwertung und Verdrängung weder naturgegeben noch ausschliesslich Resultat eines marktwirtschaftlichen Ungleichgewichts, das mit zusätzlichen Wohneinheiten aufgehoben werden könnte. Vielmehr ist Gentrifizierung als Element oder gar als Ziel städtischer Stadtentwicklungspolitik zu verstehen, sind doch stets staatliche Akteure in den Prozess involviert. Gentrifizierung findet stets in einem engen Netz von Regulierungen statt, die sowohl Auftreten und Richtung als auch Geschwindigkeit solcher Prozesse beeinflussen können. Gentrifizierungsprozessen muss man also nicht ohnmächtig gegenüberstehen, wie einem überraschenden Gewitter im Herbst. Im Gegenteil: Es gibt zahlreiche Instrumente, um Gentrifizierung verhindern oder zumindest abschwächen zu können.⁵

Fokus aller politischer Strategien ist die Verhinderung grosser *rent gaps*, die mit Mietpreissteigerungen geschlossen werden können. Eine Strategie, die auf die grundlegenden Mechanismen zielt, ist die Dekommodifizierung des Bodens und des Wohnens. Wäre sowohl die Boden- als auch die Wohnungswirtschaft nicht als Warenausmarkt organisiert, komplett vom Gewinnstreben befreit und vollständig gemeinnützig organisiert, würden die Mieten nur steigen, wenn tatsächlich

ins Gebäude investiert würde. Die Aufwertung von Quartieren oder die Schaffung von öffentlichen Infrastrukturen oder Angeboten hätten keinen Effekt auf die Mieten, da die Hauseigentümer keinen Beitrag dazu leisten. In vielen Städten wird die Dekommodifizierung des Wohnens mittels Förderung des gemeinnützigen oder öffentlichen Wohnungsbaus angestrebt. Wie erfolgreich diese Strategie umgesetzt werden kann, hängt davon ab, wie viel Geld den öffentlichen oder gemeinnützigen Bauträgern zur Verfügung steht und ob die organisatorischen Ressourcen vorhanden sind, um tatsächlich zu bauen. In Berlin ist man deutlich radikaler: Dort haben die Stimmberechtigten eine Initiative angenommen, die alle Immobilienunternehmungen mit mehr als 2000 Wohnungen enteignen will. In der Schweiz gibt es zunehmend Stimmen, die dafür plädieren, dass bereits die Aufwertung von Stadtquartieren verhindert werden soll. In dieser Logik wäre es zielführend, lärmbelastete Wohnbauten nicht zu entlasten, mit dem Ziel, die Mieten tief zu halten. Mir scheint dies eine zynische, wenn auch in einer Situation der Ohnmacht teilweise nachvollziehbare Haltung zu sein. Lärm- oder sonst wie belastete Wohngebiete gilt es lebenswert umzugestalten. Gerade Lärm verursacht immense gesundheitliche Schäden, führt zu chronischen Schlafstörungen und fatalen Konzentrationschwächen. Die Antwort auf die Gefahr der Gentrifizierung sollte nicht sein, belastete Standorte zu behalten. Vielmehr soll in diesen Situationen der politische Fokus darauf liegen, die Realisierung des *rent gaps* mit Vorkaufsrechten seitens der öffentlichen Hand zu verhindern.

Es gibt einige Instrumente, die verhindern, dass die Mietlücken (vollumfänglich) geschlossen werden können. In manchen Kantonen und im Ausland sind Massnahmen in Kraft, die bei Neubauten einen Mindestanteil an preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungen festlegen. Damit lässt sich das Ausmass der Mietpreiserhöhungen in aufgewerteten Quartieren oder entwickelten Arealen begrenzen. Eine andere Strategie ist es, den Mieterschutz zu verbessern und die Festlegung von Mietpreisen stärker zu regulieren: vom Einfrieren der Mieten bis zum Abbruchverbot von Bestandssiedlungen.

Schliesslich bleibt eine wichtige Strategie die Sensibilisierung der Bevölkerung und der politischen Akteure. Wie gesagt, manche Gentrifizierungsprozesse laufen stumm und unsichtbar ab – besonders dann, wenn jene, die die Wohnungen verlieren, über keine politischen Mitbestimmungsrechte verfügen, die hiesige Sprache nicht können oder aus anderen Gründen nicht in der Lage sind, ihre Rechte als Mieter:innen zu realisieren. Auch der Mieter:innenverband hat damit zu kämpfen, dass er viele betroffene und verletzte Bevölkerungsgruppen nicht erreicht. Für die meisten politischen Parteien sind Mieter:innen ohne Geld und ohne Schweizer Pass von geringem Interesse. Insofern wäre es wünschenswert, wenn sich auch in der Schweiz (wieder) eine wohnungspolitische Bewegung formieren würde, die die Dekommodifizierung des Wohnens anstrebt und nicht ausschliesslich die Mitgliederinteressen bedienen will. Es gibt einige aufregende und mobilisierende

Initiativen, die in die richtige Richtung weisen. In Basel etwa haben Genossenschaften und Mieter:innenverband in den letzten zehn Jahren zahlreiche Initiativen lanciert und gewonnen, die die städtische Wohnungspolitik grundlegend verändert haben und womit Verdrängungsprozesse verhindert oder zumindest abgeschwächt werden können. In Zürich haben sich Mieter:innenverband und die *urbane equipe* zusammengeschlossen, um Mieter:innen von vom Abriss bedrohten Wohnungen besser ansprechen und mobilisieren zu können. Schliesslich gibt es auch innerhalb der Architekturszene einen Wandel: Der Ersatzneubau wird als zielführende Verdichtungsstrategie zunehmend hinterfragt.⁶ Gefordert werden Instrumente und Vorgehensweisen, die das Weiterbauen am Bestand ermöglichen sollen (Koch/Jud 2021).



ANMERKUNGEN

- 1 Kommando Winnetou: Pressemitteilung, 8.2.2018, <https://barrikade.info/article/795>; Zürcher rasten wegen versprayerter Gelateria aus, Blick Online, 9.2.2018, www.blick.ch/schweiz/zuerich/links-kristallnacht-in-meiner-nachbarschaft-zuercher-rasten-wegen-versprayerter-gelaterie-aus-id7958473.html.
- 2 Die folgenden Daten zur Stadt Zürich finden sich hier: www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bauen-wohnen.html
- 3 Vgl. hierzu Junghans et al. 2010, Koch 2021, Loeliger et al. 2020 oder die aktuelle Ausstellung im SAM: Die Schweiz ein Abriss (3. September bis 23. Oktober 2022) kuratiert von Countdown 2030 (www.sam-basel.org/de/ausstellungen/die-schweiz-ein-abriss).
- 4 Vgl. hierzu die Recherche des Online-Magazins Tsüri, 22. Dezember 2020, <https://tsri.ch/zh/das-sind-die-eigentumerinnen-der-weststrasse.maQjNvjrvVydBJ5y>
- 5 Vgl. hierzu vor allem die Arbeiten von Ivo Balmer mit Kollegen (Balmer/Bernet 2015; Balmer 2018; Balmer/Gerber 2018).

LITERATUR

- Balmer, I. (2018): Neue lokale Wohnungspolitiken in der Schweiz? Fallstudien zu Auswirkungen von wohnungspolitischen Initiativen, in: M. Barbehön et al. (Hrsg.): Variationen des Städtischen. Variationen lokaler Politik, Wiesbaden, S. 63–89.
- Balmer, I./Bernet, T. (2015): Housing as a Common Resource? Decommodification and Self-Organization in Housing. Examples from Germany and Switzerland, in: A. Müller et al. (Hrsg.): Urban Commons, Berlin, S. 178–195.
- Balmer, I./Gerber, J.-D. (2018), Why are housing cooperatives successful? Insights from Swiss affordable housing policy, in: Housing Studies 33, S. 361–385.
- Glass, R. (1964): Introduction to London: aspects of change, Centre for Urban Studies, London.
- Junghans, J./Ryffel, L./Burch, O. X. (2020): Lebenshorizont erreicht, Hochparterre, www.hochparterre.ch/campus/blog/post/detail/lebenshorizont-erreicht/1593094105
- Koch, P. (2021): Ersatzneubau als Betongold: Kritik am Studienauftrag zum Hochhaus-Ensemble in Inwil, in: Werk, Bauen + Wohnen 10, S. 44–46.

- Koch, P./Jud, A. (2021): Bauen ist Weiterbauen, Zürich.
- Kohn, M. (2016): The Death and Life of the Urban Commonwealth, New York.
- Krijnen, M. (2018): Gentrification and the creation and formation of rent gaps. Opening up gentrification theory to global forces of urban change, in: *City 22*, S. 437–446.
- Lees, L./Philipps, M. (Hrsg.) (2018): Handbook of Gentrification Studies, London.
- Lees, L./Shin, H. B./Lopez-Morales, E. (2016): Planetary Gentrification, New York/London.
- Lees, L./Slater, T./Wyly, E. (2008): Gentrification, London.
- Lehrstuhl für Raumentwicklung und Stadtpolitik ETH Zürich (o.J.): Mehr Raum für alle? Zonenplanänderungen, unveröffentlichte Publikation.
- Loeliger, M./Sonderegger, A./Reimer, T./Koch, P. (2020): Siedlungsbiografien entwerfen: Transformation statt Totalersatz, Zürich.
- Rérat, P./Söderström, O./Piguet, E./Besson, R. (2010): From Urban Wasteland to New-Build Gentrification: The Case of Swiss Cities, in: *Population, Space and Place 16*, S. 429–442.
- Smith, N. (1979): Toward a Theory of Gentrification. A Back to the City Movement by Capital, not People, in: *Journal of the American Planning Association 45*, S. 538–548.
- Smith, N. (1987): Gentrification and the Rent Gap, in: *Annals of the Association of American Geographers 77*, S. 462–465.
- Stadt Zürich (2016): Bauliche Erneuerung und sozialer Wandel. Präsidialdepartment Stadt Zürich, www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2016-09-29_Bauliche-Erneuerung-und-sozialer-Wandel.html
- Theurillat, T./Corpataux, J./Crevoisier, O. (2010): Property Sector Financialization: The Case of Swiss Pension Funds (1992–2005), in: *European Planning Studies 18*, S. 189–212.
- Theurillat, T./Rérat, P./Crevoisier, O. (2015): The real estate market: Players, institutions and territories, in: *Urban Studies 52*, S. 1414–1433.