

# Konflikte um Wohnen in Gentrifizierungsgebieten

## Ein interaktionistischer Zugang

Moritz Rinn, Jan Wehrheim und Lena Wiese

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

In der internationalen Stadtforschung wird Gentrifizierung als globales Phänomen diskutiert. Sehr unterschiedliche Prozesse werden unter diesem Begriff beschrieben und untersucht, wobei zuletzt (gerade aus postkolonialer Perspektive) die analytischen Grenzen einer vorwiegend an nordamerikanischen und westeuropäischen Metropolen entwickelten Perspektive hervorgehoben wurden (Holm, Schulz 2016, S. 288ff.). Insofern müssen städtische Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse immer in ihren breiteren historischen und gesellschaftlichen Kontexten situiert werden, einheitliche Verlaufsmodelle werden problematisch, und die Frage nach einer Kerndefinition des Gegenstandes bleibt wohl auf absehbare Zeit umstritten. Dies vorausgeschickt lässt sich auch für unter diesem Begriff diskutierte städtische Entwicklungen in Deutschland festhalten: Gentrifizierung ist für gewöhnlich kein einseitig von ökonomischen oder politischen Akteur\*innen oder ‚invadierenden‘ Mittelschichtsangehörigen dominierter Prozess, zugespitzt formuliert: Es sind weder (lokale oder planetare) Ertragslücken, noch stadtpolitische Strategien sozialer Mischung oder ein Nachfragedruck seitens urbaner Mittelschichten, die ‚automatisch‘ zu Gentrifizierung führen. Vielmehr müssen die Handlungsmacht der potentiell von Verdrängung bedrohten Bewohner\*innen und ihre Bleibestrategien systematisch mit eingerechnet werden, um Gentrifizierung versteh- und erklärbar zu machen (Helbrecht 2016). Unterschiedliche Formen von mal mehr, mal weniger erfolgreichem Widerstand spielen dabei ebenso eine Rolle wie Erfahrungen, in konkreten Situationen etwa gegenüber Vermieter\*innen oder hinsichtlich rapider Veränderungen im Stadtteil ‚machtlos‘ zu sein. Kollektiver Protest sozialer Bewegungen und konflikthafte Aushandlungen kennzeichnen Gentrifizierung ebenso wie Strategien, mit denen die Leute drohende Verdrängung ausweichend oder ‚verdeckt‘ bearbeiten (Lees et al. 2018) und dabei Konflikte eher vermeiden. Winifred Curran plädiert in diesem Zusammenhang etwa dafür, dass Gentrifizierung als „a constantly evolving struggle“ verstanden werden müsse: „As communities develop resistance strategies to gentrification, so do city planners, policy makers and developers adapt to these community strategies to reframe their vision of the community in an iterative process we could call ‘actually existing’ gentrifications (via Brenner and Theodore 2002)“ (Curran 2018, S. 1712). In Anschluss an diese Argumentation müssen Konflikte und öffentlich sichtbare Widerstände nicht als Gentrifizierung äußerlich gegenüberstehend, sondern als Bestandteil des Prozesses begriffen werden.

Wenn Gentrifizierung also vielfach als konflikthafter Prozess konzipiert wird (Helbrecht 2016, S. 11), so muss dies weiter spezifiziert werden: Konflikte resultieren nicht ‚automatisch‘ aus ‚strukturellen‘

Interessengegensätzen, sondern müssen als konfrontative Interaktionen in konkreten Situationen hergestellt werden – oder sie bleiben aus. Vorliegende qualitative Forschungen untersuchen allerdings bislang vor allem solche Widerstandsformen, die durch kollektive Akteur\*innen öffentlich artikuliert wurden (international: Annunziata, Rivas-Alonso 2018). Und diese verbreitete Fokussierung auf öffentliche Mobilisierungen, die sich auch für die deutsche Forschungslandschaft konstatieren lässt, verursacht ein Problem: Auch wenn nicht nur in ‚umkämpften Stadtteilen‘ der Metropolen, sondern auch in mittleren und kleineren Großstädten Deutschlands stadt- bzw. mietenpolitische Bewegungen entstanden sind (Vogelpohl et al. 2017), so werden kontinuierliche kollektive Artikulationen von Protest gegen Gentrifizierung eher für einige wenige Bewegungs-Hot-Spots (etwa Berlin, Frankfurt, Hamburg oder Leipzig) beschrieben. Kritische Stadtforschung muss aber auch die Frage stellen, wieso es bei vergleichbaren Bedingungen auf Wohnungsmärkten meist *nicht* zur öffentlichen Austragung von Konflikten kommt. Wir plädieren daher dafür, all jene Auseinandersetzungen nicht zu vernachlässigen, die eher unsichtbar und ‚uneindeutiger‘ ausgetragen werden und in ‚alltägliche‘ Re-Produktionspraktiken eingebettet sind (Hohenstatt, Rinn 2014; Lees et al. 2018). Es stellt sich also die empirische Frage nach der Handlungsmacht von Bewohner\*innen als Teil von „actually existing“ gentrifications“ (Curran 2018, S. 1712): danach, wann und in welchen Formen Widerstände und Konflikte in Gentrifizierungsprozessen entstehen, und wann diese ausbleiben.

In diesem Beitrag diskutieren wir diese Frage am Beispiel des Gentrifizierungsprozesses in Altona-Altstadt. Der traditionell proletarisch und migrantisch geprägte Stadtteil in Hamburg weist seit knapp zwei Jahrzehnten starke Mietsteigerungen, Immobilienpreise, stadtpolitische Aufwertungsstrategien und deutliche Zeichen von Verdrängung auf. Initiativen des Hamburger Recht auf Stadt-Netzwerkes haben auch hier gegen Gentrifizierung protestiert (Rinn 2016). Gleichzeitig haben uns Bewohner\*innen im Rahmen eines qualitativ-ethnographischen Forschungsprojektes zwar vielfach über die Gentrifizierung des Stadtteils, aber kaum über selbst ausgetragene Konflikte etwa um Mieterhöhungen berichtet.<sup>1</sup> Diesen vermeintlichen Widerspruch untersuchen wir mit Fokus auf *verdrängungsrelevante Situationen* aus einer praxisanalytischen Perspektive „from below“ (Bareis, Cremer-Schäfer 2013), die kritisch-materialistische Sozialforschung mit einer symbolisch-interaktionistischen Methodologie (Blumer 1986 [1969]; Snow 2001) verbindet. Nachdem wir diese Forschungsperspektive zunächst knapp erläutern, skizzieren wir eine kurze Geschichte der Gentrifizierung Altona-Altstadts, um dann auf Grundlage qualitativer Interviews mit Bewohner\*innen zu rekonstruieren, wie diese schwierige Situationen in Bezug auf den eigenen Wohnraum bearbeiten. Als zentraler Befund zeigt sich, dass normative Definitionen ‚impliziter Mietvertragsverhältnisse‘ (in Anschluss an Moore 1978) sowie Typisierungen der jeweiligen Vermieter\*innen und Selbstzuschreibungen eigener Handlungs(un)fähigkeit von entscheidender Bedeutung dafür sind, ob Bewohner\*innen Mieterhöhungen überhaupt als problematisch definieren und ob und wie sie in Aushandlungen mit Vermieter\*innen treten. Konfliktorientierter Widerstand gegen drohende Verdrängung resultiert also nicht einfach aus eigener Betroffenheit, sondern ist deutlich voraussetzungsvoller, wobei die normative wie strategische Dimension von *agency* in verdrängungsrelevanten Situationen in Rechnung gestellt werden muss.

---

<sup>1</sup> An dem Projekt waren während der Erhebungsphasen in Hamburg auch Louisa Bäckermann, Margarete Killian und Clara Will beteiligt.

## Eine interaktionistische Forschungsperspektive auf Gentrifizierung „from below“

Der Fokus unserer Perspektive „from below“ liegt auf den (potentiell konflikthaften) Interaktionen von Akteur\*innen in konkreten *Situationen*, in denen Verdrängung ausgehandelt und realisiert wird. Eine solche Perspektive untersucht Gentrifizierung ausgehend von den Deutungen und Praktiken von Akteur\*innen in ‚schwierigen Situationen‘, und stellt insofern „den Alltag der Subjekte und die sozialen Kämpfe ins Zentrum“ (Bareis, Cremer-Schäfer 2013, S. 144). Dieses Verhältnis von Alltag und Konflikt lässt sich mit Edward P. Thompsons (1971) Konzept der „moralischen Ökonomie“ und Barrington Moores (1978) „implizitem Gesellschaftsvertrag“ verstehbar machen. Beide argumentierten in ihren sozialhistorischen Studien unter anderem, dass materielle Verschlechterungen von Lebensbedingungen der unteren Klassen *allein* für eine Erklärung von Aufbegehren und Widerstand nicht hinreichend seien. Vielmehr seien ‚grobe Verletzungen‘ von gegenseitigen Verpflichtungen und etablierten Reziprozitätserwartungen innerhalb von Herrschaftsbeziehungen entscheidend. Solche impliziten Vertragsverhältnisse seien „Produkt und Gegenstand ständiger Neuverhandlungen und Auseinandersetzungen, bei denen alle Beteiligten versuchen, die eigenen Handlungsräume zu erweitern“ (Hohenstatt 2017, S. 51). Veränderungen dieser Reziprozitätsverhältnisse können insbesondere dann als „Ungegerechtigkeit“ begriffen werden, wenn bestehende alltägliche Re-Produktionsweisen der Leute destabilisiert werden. Mit Florian Hohenstatt (2017) kann diese Konzeption auch auf Mietverhältnisse angewandt werden, wodurch „implizite Mietverträge“ und „(Ver-)Mietmoralen“ sowie deren „grobe Verletzungen“ in den Blick kommen.

Symbolisch-interaktionistisch verstanden ist Verdrängung sowohl ein individuell erlebter und mitgemachter wie auf städtische Räume bezogener Prozess: Vom Erhalt einer Mieterhöhung über die Kündigung bis ggf. zur Zwangsräumung verketteten sich viele einzelne Situationen, in denen Bedeutungen und damit verknüpfte Handlungen in Bezug auf spezifische „Dinge“ (Blumer 1986 [1969]) von den beteiligten Akteur\*innen machtvoll ausgehandelt werden. Gentrifizierung wird hier insofern als *potentiell* konflikthafter Prozess begriffen, wobei Konflikte nicht einfach Ausdruck struktureller Widersprüche sind, sondern *hergestellt* werden müssen. Als Konflikt fassen wir wiederum eine spezifisch situierte und praktisch ausgehandelte Beziehung zwischen mindestens zwei Akteur\*innen, „die durch eine tatsächliche und/oder wahrgenommene Unvereinbarkeit gekennzeichnet ist. Diese Unvereinbarkeiten können sich auf Unterschiedliches beziehen, etwa auf Interessen, Einstellungen, Identitäten oder Bedürfnisse“ (Bonacker 2018, S. 235). Damit eine schwierige Situation wie eine Mieterhöhung zu einem Konflikt wird, muss sie durch wechselseitiges *konfrontatives* Handeln der beteiligten Akteur\*innen gekennzeichnet sein. Andere Handlungsformen, die nicht zu einem Konflikt im engeren Sinne führen, sind *kooperatives* oder *ausweichendes* Handeln (Mayer 2019, S. 79). Eine Konfliktsituation ist also nur *eine* mögliche Variante verdrängungsrelevanter Situationen.

Aus dieser Perspektive stehen insofern Situationen und weniger Personen im Mittelpunkt der empirischen Forschung. Verdrängungsrelevante Situationen in Altona-Altstadt haben wir während unserer Feldforschungen im Sommer 2019 u.a. in 76 fokussierten qualitativen Interviews mit 101 Bewohner\*innen erhoben und rekonstruierten anschließend die wechselseitigen Zuschreibungen und Handlungsfolgen der situationsbeteiligten Akteur\*innen zu ‚Ereignis-Geschichten‘.

## (Nicht-)Konflikte um Wohnraum in Altona-Altstadt

In Hamburg/Altona-Altstadt leben gegenwärtig etwa 29.000 Menschen, mit in den letzten zehn Jahren steigender Tendenz. 2013 wohnten über 92% der Bewohner\*innen zur Miete (GEWOS 2013, S. 56). Zahlreiche Altbauten aus dem 19. Jahrhundert sowie Häuserensembles genossenschaftlichen und öffentlichen Wohnungsbaus sind noch vorhanden. Aus stadtpolitischer Perspektive hatte sich Altona-Altstadt in den 1970er-Jahren zu einem „sozialen Brennpunkt“ mit einer erhöhten „Ausländerkonzentration“, Arbeitslosigkeit, unvollständigen Familien und einer überalterten Bevölkerung entwickelt (dazu Rinn 2016, S. 95ff.). Nach einer Phase „behutsamer Stadterneuerung“ sollte ab den späten 1990er-Jahren das „Problemquartier“ mit Politiken sozialer Mischung aufgewertet und für hochqualifizierte Arbeitskräfte und „sozial stabile“ Mittelklassehaushalte attraktiv gemacht werden. Ab Ende 2006 wurde ein Großteil des Stadtteils zum Fördergebiet der „Sozialen Stadt“ ernannt (steg 2013) und es ließen sich Strategien identifizieren, die auch als *state-led gentrification* diskutiert werden.

Im Zuge dieser Entwicklungen stiegen zwischen 2000 und 2011 die durchschnittlichen Angebotsmieten um 63 % auf 13 Euro/m<sup>2</sup> und lagen damit deutlich über den Durchschnittswerten für Hamburg (Pohl, Wischmann 2014, S. 48). Mit Ende der 2000er-Jahre kam es mit den stadtweiten Mobilisierungen für ein „Recht auf Stadt“ auch in Altona-Altstadt zu teils massiven Protesten gegen Gentrifizierung (Füllner, Templin 2011). Dabei gelang es, Einfluss auf den öffentlichen Diskurs über die „neue Wohnungsnot“ und auf politisch-administrative Re-Regulierungen des Wohnungsmarktes zu erlangen: So setzte der ab 2011 sozialdemokratisch geführte Senat auf erhöhten Neubau von Wohnungen, von denen ein Drittel öffentlich gefördert sein sollten (Rinn 2018). Für Altona-Altstadt wurde 2012 zudem eine „Soziale Erhaltungsverordnung“ erlassen (Bezirksamt Hamburg-Altona 2012) und so die faktische Verdrängung Geringverdienender zumindest symbolisch anerkannt. Wohnungsmangel und Mietsteigerungen im Stadtteil konnten allerdings weder durch die Soziale Erhaltungsverordnung noch durch „gemischten“ Wohnungsneubau und ein Nachverdichtungsprogramm gestoppt werden. Zwischen 2012 und 2019 stiegen die Preise für Eigentumswohnungen in Altona-Altstadt um 86 % und die Bodenpreise um 68 %.<sup>2</sup> Gleichzeitig verringerte sich der Anteil an Sozialwohnungen von knapp 20% auf unter 15%. Insbesondere die deutliche Diskrepanz zwischen Miethöhen im Bestand und Angebotsmieten weist auf *exclusionary displacement* hin. Zu einer erhöhten Konkurrenz auf dem Altonaer Wohnungsmarkt trägt auch eine äußerst geringe Leerstandsrate bei. Für Bewohner\*innen mit geringen und mittleren Einkommen sind Umzüge im Stadtteil so kaum noch möglich und steigende Mieten oder unpassende Wohnungsgrößen müssen auf ‚andere‘ Weise bearbeitet werden. Dass sich insgesamt eine Neuzusammensetzung der Bewohner\*innenschaft vollzogen hat, darauf weisen zudem auch sozialstatistische Daten hin: lag der Anteil der Personen, die staatliche Transferleistungen bezogen, 2005 mit 17,5% noch um 47% über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, waren es 2018 mit 12% nur noch 21% – bei gleichzeitig steigenden Bewohner\*innenzahlen.<sup>3</sup>

### Aushandlungen wohnraumbezogener Verdrängung: Die Mieterhöhungssituation

Obwohl auch viele der von uns Interviewten potenziell zu besonders von Verdrängung Bedrohten gehörten, erzählten diese insgesamt weniger persönliche problematische Erlebnisse in Bezug auf den eigenen Wohnraum als dass sie Mietsteigerungen und Gentrifizierung im Stadtteil allgemein proble-

<sup>2</sup> Vgl. Statistikamt Nord: [http://region.statistik-nord.de/detail\\_timeline/19/1501/11/2/1716/227697/](http://region.statistik-nord.de/detail_timeline/19/1501/11/2/1716/227697/)

<sup>3</sup> Eigene Berechnungen auf Basis der Regionaldatenbank des Statistikamts Nord: <http://region.statistik-nord.de>

matisierten. Auffallend Viele entproblematisierten eigene Mieterhöhungssituationen, und kaum jemand bearbeitete diese durch konfrontative Aushandlungen mit Vermieter\*innen. Trotz einer sehr angespannten Situation auf den Wohnungsmärkten blieben Konflikte also überwiegend aus. Im Folgenden stellen wir vier zentrale Konstellationen der Aushandlung selbst erfahrener Mieterhöhungssituationen – *Entproblematisierung*, *Problematisierung* und *a) kooperative*, *b) ausweichende* sowie *c) konfrontative Bearbeitung* – dar und fragen nach den Bedingungen dafür, dass Bewohner\*innen sich (nicht) empören und wohnungsbezogene Verdrängung ‚hinnehmen‘ oder aber zu verhindern versuchen.

### *Entproblematisierung eigener Mieterhöhungserfahrungen*

In über 40 Prozent der Interviews erzählen die Bewohner\*innen problematisierend über Phänomene, die dem Komplex ‚Gentrifizierung‘ zuzuordnen sind. Hervorgehoben wird insbesondere, man finde ohne „Glück“ oder persönliche Beziehungen kaum eine Wohnung. Steigende Angebotsmieten seien quasi ‚für alle‘ ein Problem. Entsprechende Erzählungen über Wohnungsmarktschließungen betreffen auch den Zugang zu noch relativ günstigem Wohnraum beim städtischen Wohnungsunternehmen SAGA, und auch bei den Genossenschaften gebe es kaum Chancen auf eine Wohnung („man kommt nicht rein“). So gleicht es einem Privileg, dort wohnen zu dürfen. Gleichzeitig werden SAGA und Genossenschaften auch dafür kritisiert, dass sie auf „Gewinne“ schielten und nicht mehr so „sozial“ seien wie früher. Während uns diese Häufigkeit von Gentrifizierungserzählungen über den Stadtteil wenig verwunderte, so überraschte uns, wie selten unsere Gesprächspartner\*innen über eigene Erlebnisse erzählten, die wir als wohnraumbezogene Formen von Verdrängung hätten bestimmen können. So erzählen nur acht Bewohner\*innen über selbst erlebte schwierige Situationen einer Mieterhöhung bzw. Mietvertragsveränderung, wobei wir vier interaktive Aushandlungen und davon zwei konfrontative Auseinandersetzungen erheben konnten. Deutlich häufiger sind dagegen Erzählungen, in denen Mieter\*innen erfahrene Mietsteigerungen entproblematisieren. Dabei lassen sich verschiedene Begründungstypen unterscheiden: *Relativierungen* ihrer Mieterhöhungen als gering „im Vergleich zu anderen“, „für diese Lage“, „gegenüber Neuvermietungen“ oder (als Genossenschaftsmitglieder) „im Vergleich zum freien Wohnungsmarkt“, *Normalisierungen* einmaliger oder regelmäßiger Mieterhöhungen („nichts Außergewöhnliches“) sowie Beschreibungen dieser als *legitim* oder schlicht *legal*, wobei Mietsteigerungen etwa mit dem Auslaufen von Sozialbindungen und mit Modernisierungen gerechtfertigt werden. Zugespitzt zeigt sich in unseren Interviews also eine ausgeprägte Verknüpfung allgemeiner Problematisierung und persönlicher Nicht-Problematisierung der Wohnverhältnisse. Dieser Befund könnte auf Mehreres hinweisen: Es könnte hier das bekannte Forschungsproblem sichtbar werden, dass die am stärksten von wohnraumbezogener Verdrängung Betroffenen schon weggezogen sind und deshalb nicht mehr im Sample abgebildet werden können. Altona-Altstadt könnte aber auch für besonders von Verdrängung bedrohte Bewohner\*innen unter spezifischen Bedingungen weiterhin ein Ort sein, an dem sie zu „relativ“ bezahlbaren Mieten noch wohnen können. Einen Einfluss könnten zudem auch die Anbahnung und methodische Gestaltung der Interviews gehabt haben: Die Interviews wurden vorwiegend im öffentlichen Raum angebahnt, teils auch nach Vorankündigung an der Haustür, und dann zumeist ad hoc geführt: Möglicherweise haben wir mit dieser als ‚niedrigschwellig‘ konzipierten Erhebungsstrategie gerade die am stärksten von Mietsteigerungen Betroffenen oder aber besonders ‚konfliktorientierten‘ Mieter\*innen nicht erreicht (wofür wir allerdings kaum Anhaltspunkte sehen, zumal auch 95 Prozent unserer Interviewpartner\*innen zur Miete wohnen). Oder aber unsere Interviewmethode war ungeeignet, um Leute über sensible Themen zum Sprechen zu bringen (was allerdings für jene Bewohner\*innen offenbar nicht zutraf, die über persönliche Erfahrungen drohender Kündigungen und ‚peinlicher‘ Aushandlungen mit dem Sozialamt oder auch über

Nachbarschaftskonflikte erzählen). Schließlich kann aber auch geschlussfolgert werden, dass es als Mieter\*in schlicht voraussetzungsvoll ist, einen Konflikt um Mieterhöhungen auszutragen. Insbesondere die relativ häufigen Nicht-Problematisierungen von Mieterhöhungen können ein Hinweis darauf sein, dass Mieter\*innen hier mit ihrer eigenen Positionierung und ihren wahrgenommenen Handlungsmöglichkeiten – gewissermaßen in Aushandlung mit sich selbst – strategisch umgehen: Denn würden sie die Mieterhöhung als schwierige Situation definieren, würden sie sich selbst als handlungsunfähig begreifen oder aber größeren Aufwand mit ungewissem Ausgang betreiben müssen, um die Situation zu bearbeiten.

### *Problematisierung und ‚unwillige‘ Kooperation*

Diese Konstellation wird in der Schilderung einer Mieterin sichtbar, die eine angekündigte Mieterhöhung zwar als problematisch definiert, in der Situation aber nicht konfrontativ agiert. Sie schildert, dass „man“ einen Brief von der Vermieterin bekomme, den man unterschreiben müsse, „sonst bist du raus aus der Wohnung, so läuft das heute“. Ihr inneres Probehandeln bezieht sich auf angenommene ‚allgemeine Gesetzmäßigkeiten‘, deutet aber zugleich auch eine wahrgenommene Veränderung der Vermieter\*innenrationalität an: Möglicherweise bezieht sie sich ex negativo auf eine ‚mieter\*innenfreundlichere‘ Zeit oder auch konkret auf die SAGA, denn sie erzählt, dass diese „nie erreichbar“ sei, was ihre Erfahrung verdeutlicht, dass man gegenüber der SAGA keine Ansprüche artikulieren oder Interessen durchsetzen könne. Sie erkennt die mit dem Brief der SAGA eröffnete Interaktion insofern als ‚Dominanzsituation‘ und kooperiert. Dennoch wird aus ihrer weiteren Erzählung deutlich, dass sie die Mieterhöhung als Ungerechtigkeit deutet, denn sie schildert, dass immer dann, wenn es eine Rentenerhöhung gebe, auch direkt eine Mieterhöhung anstehe. Sie ‚hat‘ also gar nichts von der Rentenerhöhung, und ihre sonstige Kaufkraft sinkt. Trotz dieser Empörung macht sie aber aus der Mieterhöhung keinen Konflikt. Der Unterschied zu den vielen Ent-Problematisierungen anderer Bewohner\*innen besteht also darin, dass sie das Reziprozitätsverhältnis zwischen ihr und der Vermieterin als verletzt betrachtet und die Mieterhöhungen deshalb als ungerecht definiert. Dagegen entlasten sich viele Bewohner\*innen durch die Definition einer Mieterhöhung als normal, legitim, legal oder relativ gering von einem Handlungsdruck. Diese Deutung legt nahe, dass bei Mieter\*innen ein Wissen zirkuliert, man könne ‚gegen Mieterhöhungen ohnehin nichts machen‘. Ein Wissen also um eine grundlegende Machtungleichheit zwischen Mieter\*innen und Vermieter\*innen, das sich dann in die ‚entlastende‘ Deutung einschreibt, dass das eigene Vermietverhältnis in seinen Reziprozitätsbeziehungen nicht gestört sei. Freilich muss man sich diese Entproblematisierung auch ‚leisten können‘. Begreift man ein Sich-Arrangieren mit einer eigentlich zu hohen Miete auch als Bleibestrategie, lässt sich bei der geschilderten Einwilligung der Mieterin von einer „Verdrängung aus dem Lebensstandard“ (Blasius 2004) ausgehen.

### *Mieterhöhungen problematisieren und Terrain wechseln*

Unter manchen Bedingungen ist es aber nicht so einfach möglich, eine Mieterhöhung hinzunehmen – insbesondere dann, wenn Mieter\*innen annehmen, dass nach dieser Mieterhöhung ein direkter Wohnungsverlust droht. Dies *kann* etwa dann der Fall sein, wenn Bewohner\*innen, die soziale Transferleistungen beziehen, zur Senkung ihrer Unterkunftskosten aufgefordert werden, wenn diese die kommunal festgelegten Angemessenheitsgrenzen überschreiten (Grotefendt et al. 2016). So berichtet eine etwa 65-jährige Bewohnerin eines gründerzeitlichen Altbaus von mehreren sanierungsbedingten Mieterhöhungen: In dem Haus, in dem sie mit Unterbrechungen schon seit 40 Jahren wohne, habe ein neuer Eigentümer – ein international agierendes börsennotiertes Wohnungsunternehmen – vor etwa fünf Jahren umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vorgenommen und anschließend die Miete zweimal

um je 100 Euro pro Monat erhöht. Die chronisch erkrankte Bewohnerin berichtet, dass ihre Wohnkosten bislang vom Sozialamt übernommen wurden, durch die sanierungsbedingte Mietsteigerung die Angemessenheitsgrenze jedoch überschritten wurde. Ihr sei es aber gelungen, mit Hilfe eines Psychologen ein Gutachten zu erhalten, das sie anschließend dem Sozialamt habe vorlegen können, woraufhin die Miete übernommen worden sei und sie ihre Wohnung habe behalten können. In dieser verdrängungsrelevanten Situation wechselt die Bewohnerin das Terrain: Sie interagiert nicht als Mieterin mit dem Immobilienmarktakteur Vermieter\*in, sondern als hilfsbedürftige Bürgerin mit dem Sozialstaat. Eine naheliegende Bedingung dieser Strategie könnte sein, dass ihr Vermieter bereits für Luxussanierungen in Gentrifizierungsgebieten und Spitzen-Mietpreise bekannt ist. Ihre Strategie ist jedoch ambivalent: Sie beschreibt ihre Interaktion mit dem Gesundheits- und Sozialamt zwar als aufwändig, aber eher unproblematisch („das war jetzt nicht schlimm“), berichtet jedoch mehrfach von ihrer Scham, sozialstaatliche Hilfen in Anspruch zu nehmen. Auch wenn die geschilderte Mieterhöhungssituation unter Bedingungen von Sozialleistungsbezug nicht in erster Linie stadtteilspezifisch ist, so verschärfen renditeorientierte Bewirtschaftungsstrategien von Immobilieneigentümer\*innen in Kombination mit der diskursiven und institutionalisierten Responsibilisierung im Rahmen des deutschen Workfare-Regimes symbolische wie materielle soziale Ausschließungen. Sich dennoch in die ‚Hilfesysteme‘ zu begeben und darin sogar beharrlich auf das eigene Anrecht, im Gentrifizierungsgebiet zu bleiben, zu bestehen, kann insofern auch als widerständige Bleibestrategie gedeutet werden – auch, wenn hier kein offener Konflikt eingegangen wird.

### *Mietvertragsänderungen problematisieren und konfrontativ agieren*

Während in den bisher diskutierten Situationen Mieterhöhungen entweder hingenommen oder aber ‚problemlösungsorientiert‘ bearbeitet werden, macht eine andere Mieterin aus einer verdrängungsrelevanten Situation einen Konflikt. Auch sie schildert einen Eigentümerwechsel: Nachdem sie schon über 30 Jahre in ihrer Wohnung in dem gründerzeitlichen Altbau, den sie als durchaus sanierungsbedürftig beschreibt, gewohnt habe, habe ein „Jungschnösel“ das Haus erworben. Sie betont, „man“ wisse ja, dass gegenwärtig ‚heruntergekommene‘ Altbauten nach Eigentümer\*innenwechseln saniert werden würden und beschreibt dies auch als legitim und legal. Allerdings sei sie bereits kurz nach dem Eigentümerwechsel in einen (traditionell bewegungsnahen) Mieter\*innenverein eingetreten, da sie eine Veränderung des Verhältnisses zum neuen Vermieter vermutet habe („Ich dachte, da weht jetzt ein anderer Wind“). Sie habe nicht einschätzen können, was auf sie zukommen würde, aber langfristig in ihrer Wohnung bleiben wollen. Diese präventive Strategie weist auf ein spezifisches Wissen um eine Regelmäßigkeit des (lokalen) Wohnungsmarktes und die Sanierungsinteressen von Vermieter\*innen hin. Der Eigentümerwechsel ist Anlass für ein präventives Vorgehen, um die eigene Handlungsfähigkeit in potentiellen zukünftigen Konflikten zu erhöhen. Der neue Eigentümer habe dann umfassende Sanierungsarbeiten vorgenommen. Währenddessen habe sie selbst in eine („bedeutend kleinere“) Ausweichwohnung im Hinterhaus ziehen müssen. Als sie anschließend in ihre Wohnung im Vorderhaus habe zurückkehren wollen, habe der Vermieter von ihr verlangt, einen neuen Mietvertrag zu unterschreiben. Sie habe sich geweigert und sei zum Mieterverein gegangen. Dieser habe den Vermieter schriftlich auf die Gültigkeit des bestehenden Vertrages hingewiesen, was der Eigentümer schließlich habe „akzeptieren“ müssen. Die anschließende Mieterhöhung sei eher gering ausgefallen. Interessant ist nun die Betonung der Bewohnerin, zwischen ihr und dem Vermieter sei nie irgendetwas „Böses“ vorgefallen. Dennoch agiert sie konfrontativ. Zentral ist hier also weniger eine moralische Empörung als eine Abwägung des Kräfteverhältnisses: Auf Basis ihrer Beurteilung des neuen Gegenübers als spezifischen Vermieter\*innentyp, mit dem es zukünftig Schwierigkeiten geben könnte, wählt sie eine symmetrische Strategie (sie beantwortet den Brief des Vermieters mit einem Brief ihres Anwalts)

und positioniert sich somit als konfliktfähige Mieterin. Damit ist sie schließlich erfolgreich und kann eine Verschlechterung ihrer Mietvertragsbedingungen verhindern. Die Pointe ist dann allerdings, dass sich die Mieterin nach diesem Konflikt für eine Exit-Option entscheidet: Sie sucht eine neue Wohnung und zieht schließlich in einen Neubau mit Eigentumswohnungen in einem „nicht so berauschenden“ Teil Altona-Altstadts. Diesen Umzug beschreibt sie aber gerade nicht als freiwillig, sondern explizit als „sanierungsbedingt“. Damit nimmt sie Bezug auf ein spezifisches Sanierungsregime, das mit der Verdrängung alteingesessener Bewohner\*innen einhergeht. Gleichwohl: Für ein solches Vorgehen zur Vermeidung zukünftiger verdrängungsrelevanter Situationen bedarf es entsprechender finanzieller Voraussetzungen.

Eine weitere Bewohnerin schließlich berichtet im Zusammenhang mit einer generellen Problematisierung steigender Mieten, „sie“ hätten zum Glück noch „uralte“ Mietverträge, an denen erstmal nichts geändert werden könne. Der gründerzeitliche Altbau, in dem sie wohne, sei allerdings vor einigen Jahren an eine Immobilienfirma verkauft worden, die in ganz Hamburg Häuser aufkaufen, sanieren und die Wohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln und verkaufen würde. Dies sei auch bei ihr im Haus mit bislang der Hälfte der Wohnungen geschehen. Als die neue Eigentümerin auch ihre Wohnung habe sanieren und eine Wärmedämmung installieren wollen, habe sie dies und damit eine Mieterhöhung allerdings verhindern können: Da sie geringe Ausgaben für die Heizung habe, habe sie nachweisen können, dass eine Sanierung unnötig sei. Daraufhin seien die Maßnahmen nicht umgesetzt worden und die Eigentümerin halte sich nun zurück. Interessant an dieser Schilderung ist vor allem, dass ein durchaus kompliziertes und voraussetzungsvolles Unterfangen eher nebenbei und als ‚einfacher‘ Vorgang geschildert wird: Die Verhinderung einer energetischen Sanierung und damit die Verhinderung eines Mieterhöhungsgrundes. Es liegt jedoch nahe, dass die Bewohnerin hierbei Unterstützung durch einen Mieter\*innenverein gesucht hat, da sie diesen auch an anderer Stelle im Gespräch erwähnt. Ihr gelingt es insofern, sich innerhalb des Ver-Mietverhältnisses eine Position als konfliktfähige Mieterin zu erarbeiten. Eine Mitbedingung ihrer Konfliktfähigkeit ist ihr ‚kollektives‘ Vorgehen: Einerseits wendet sie sich an eine Interessenorganisation von Mieter\*innen, andererseits berichtet sie über einen engen Austausch mit einer Hausnachbarin, mit der sie eine seit fünf Jahren leerstehende Erdgeschosswohnung im Haus dem zuständigen Bauamt gemeldet habe. Dabei habe ihre Nachbarin die Kommunikation übernommen, da die Mieterin sich nicht durch erneutes konfrontatives Agieren „so weit aus dem Fenster hängen“ habe wollen. Aus dieser Erzählung spricht ein ‚Abwägen‘ und ‚Austarieren‘ des Ver-Mietverhältnisses, das durch für beide Seiten nicht ganz transparente Kräfteverhältnisse geprägt zu sein scheint. Durch ihr konfrontatives Agieren konnte die Mieterin ihre Machtposition jedoch zumindest temporär verbessern, denn ihr Vermieter muss nun einen konflikthaften weiteren Umwandlungsprozess erwarten und hat offenbar zunächst davon Abstand genommen, auch die noch bewohnten Mietwohnungen als Eigentumswohnungen zu verkaufen. Die Mieter\*innen haben insofern zumindest Zeit gewonnen.

## Konfliktbedingungen: Problematisierung und Zuschreibung von Handlungsmacht

Wie die skizzierten Befunde zeigen ist es relativ voraussetzungsvoll, als Mieter\*in einen Konflikt mit Vermieter\*innen auszutragen. Interaktionistisch und konfliktsoziologisch gesehen bedarf es dafür (etwas abgekürzt) dreier Voraussetzungen: In der Situation der Mieterhöhung muss 1.) zunächst überhaupt eine Uneinigkeit festgestellt werden (und nicht nur etwa ein ‚unproblematischer‘ Vorgang), und



anschließend 2.) eine Vorgehensweise gewählt werden, die diese Uneinigkeit artikuliert und die Gegenpartei entsprechend konfrontiert, wobei 3.) diese Konfrontation auch noch in Zurückweisung bzw. Weigerung und insofern auch der zumindest impliziten Formulierung eigener Forderungen und Interessen bestehen muss. Für konfrontatives Handeln bedarf es insofern nicht nur entsprechender normativer oder moralischer Wissensbestände, sondern auch der Zuschreibung eigener Handlungsmacht innerhalb der konkreten Aushandlungssituation. Es ist nicht nur das (moralische) Wissen um eine erfahrene Ungerechtigkeit, sondern auch die Abwägung spezifischer Kräfteverhältnisse von zentraler Bedeutung dafür, aus einer Mieterhöhungssituation eine Ungerechtigkeit und dann auch noch einen Konflikt zu machen. Die *Selbstzuschreibung von agency* – als eine zentrale Bedingung für die Entstehung von Konflikten um Verdrängung – hat insofern eine normativ-moralische und eine strategische Dimension, die zugleich situativ ineinanderwirken und miteinander korrespondieren; die ‚tatsächlich existierende‘ Handlungsmacht wiederum muss immer in Interaktionssituationen ‚bewiesen‘ werden.

Die näher diskutierten Fälle zeigen unter anderem, dass für die Problematisierung von Mieterhöhungen insbesondere *Veränderungen bisheriger Vermietverhältnisse* und die Zuschreibung spezifischer Vermieter\*innentypen bedeutsam sind. Dabei erweist sich die Einordnung der eigenen Mieterhöhungserfahrung in den Kontext lokaler Gentrifizierungsprozesse und veränderter Vermieter\*innenrationalitäten als durchaus ambivalent: Es kann entmutigen, wenn der Gegenpart als übermächtig wahrgenommen wird (wie in den ersten beiden diskutierten Mieterhöhungssituationen), es kann aber auch dazu führen, die eigene Handlungsfähigkeit (präventiv) zu stärken und strategische Abwägungen zu treffen, um die eigenen Interessen durchzusetzen (wie in den letzteren beiden Fällen). Gleichzeitig muss hinzugefügt werden, dass es für die Deutung eines Bruchs im (impliziten) Mietvertragsverhältnis eben auch spezifischer Selbstzuschreibungen von Anrechten bedarf. Erst diese ermöglichen es, den Bruch zu markieren, zu artikulieren und entsprechend konfrontativ zu agieren. Auch sich selbst das Anrecht darauf zuzuschreiben, in der ‚eigenen‘ Wohnung zu ‚bezahlbaren‘ Konditionen bleiben zu können, ist durchaus voraussetzungsvoll, setzt es doch eine entsprechende moralische Ökonomie des Mietens voraus, die sich etwa als sozialstaatlich-,fordistisch‘ fassen lassen könnte (Hohenstatt 2017) und die mit den gegenwärtigen alltäglichen Reproduktionsverhältnissen etwa am Wohnungsmarkt besonders marginalisierter Personen wenig zu tun haben dürfte.

Insgesamt weisen die dargestellten Befunde darauf hin, wie voraussetzungsvoll es ist, Verdrängung zu verhindern, und eben auch, warum Gentrifizierung nicht zwangsläufig mit offensivem Widerstand und öffentlich ausgetragenen Konflikten um Wohnraum einhergeht. Und doch verbirgt sich auch hinter einer scheinbaren Reibungslosigkeit ein in vielen verdrängungsrelevanten Situationen ausgehandelter, praktisch umkämpfter interaktiver Prozess.

*Gefördert durch die Deutsche Forschungsgemeinschaft (DFG) – Projektnummer 389360901.*

## Literatur

Annunziata, Sandra, und Clara Rivas-Alonso. 2018. Resisting gentrification. In *Handbook of gentrification studies*, Hrsg. Loretta Lees und Martin Phillips, 393–412. Cheltenham: Edward Elgar.

Bareis, Ellen, und Helga Cremer-Schäfer. 2013. Empirische Alltagsforschung als Kritik: Grundlagen der Forschungsperspektive der „Wohlfahrtsproduktion von unten“. In *Adressaten, Nutzer, Agency*, Hrsg. Gunther Graßhoff, 139–159. Wiesbaden: Springer VS.

Bezirksamt Hamburg-Altona. 2012. *Begründung zum Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch im Stadtteil Altona-Altstadt*. Hamburg.

- Blasius, Jörg. 2004. Gentrification und die Verdrängung der Wohnbevölkerung. In *Angewandte Soziologie*, Hrsg. Robert Kecskes, Michael Wagner und Christof Wolf, 21–44. Wiesbaden: VS Verlag.
- Blumer, Herbert. 1986 [1969]. *Symbolic interactionism: Perspective and method*. Berkeley and Los Angeles: University of California Press.
- Bonacker, Thorsten. 2018. Konflikt, sozialer. In *Grundbegriffe der Soziologie*, Hrsg. Johannes Kopp und Anja Steinbach, 235–238. Wiesbaden: Springer Fachmedien.
- Curran, Winifred. 2018. 'Mexicans love red' and other gentrification myths: Displacements and contestations in the gentrification of Pilsen, Chicago, USA. *Urban Studies* 55:1711–1728.
- Füllner, Jonas, und David Templin. 2011. Stadtplanung von unten. Die „Recht auf Stadt“-Bewegung in Hamburg. In *Initiativen für ein Recht auf Stadt*, Hrsg. Andrej Holm und Dirk Gebhardt, 79–104. Hamburg: VSA-Verlag.
- GEWOS. 2013. *Altona-Altstadt – Vorbereitung einer Sozialen Erhaltungsverordnung. Endbericht*. Hamburg.
- Grotefeldt, Nelly, Malve Jacobsen, Tanja Kohlsdorf und Lina Wegener. 2016. Die Wohnsituation von ALG-II-Empfänger\_innen in Berlin. In *Gentrifizierung in Berlin*, Hrsg. Ilse Helbrecht, 185–214. Bielefeld: transcript.
- Helbrecht, Ilse. 2016. Gentrification und Verdrängung. In *Gentrifizierung in Berlin*, Hrsg. Ilse Helbrecht, 9–16. Bielefeld: transcript.
- Hohenstatt, Florian. 2017. *Städtische Räume zwischen Aufwertung und Ausschließung. Zur Position Sozialer Arbeit in einem "Regime der Umstrukturierung". Eine Fallanalyse am Beispiel Hamburg-Wilhelmsburg*. Frankfurt am Main: Universitätsbibliothek Johann Christian Senckenberg.
- Hohenstatt, Florian, und Moritz Rinn. 2014. Diesseits der Bewegungsforschung: Das „Recht auf Stadt“ als umkämpftes Verhältnis. In *Stadt und soziale Bewegungen*, Hrsg. Norbert Gestring, Renate Ruhne und Jan Wehrheim, 199–213. Wiesbaden: Springer VS.
- Holm, Andrej, und Guido Schulz. 2016. GentrifMap: Ein Messmodell für Gentrification und Verdrängung. In *Gentrifizierung in Berlin*, Hrsg. Ilse Helbrecht, 287–318. Bielefeld: transcript.
- Lees, Loretta, Sandra Annunziata und Clara Rivas-Alonso. 2018. Resisting Planetary Gentrification: The Value of Survivability in the Fight to Stay Put. *Annals of the American Association of Geographers* 108: 346–355.
- Mayer, Lotta. 2019. *Konfliktdynamiken - Kriegsdynamiken. Zur Konstitution und Eskalation innergesellschaftlicher Konflikte*. Bielefeld: transcript.
- Moore, Barrington. 1978. *Injustice: The social bases of obedience and revolt*. White Plains/New York: Sharpe.
- Pohl, Thomas, und Katharina Wischmann. 2014. Wohnungsmarktdynamik und stadtpolitische Konflikte in Hamburg. *Europa Regional* 19:41–54.
- Rinn, Moritz. 2016. *Konflikte um die Stadt für alle. Das Machtfeld der Stadtentwicklungspolitik in Hamburg*. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Rinn, Moritz. 2018. Ein Urbanismus der Ungleichheit. *suburban. zeitschrift für kritische stadtforschung* 6:9–28.
- Snow, David A. 2001. Extending and Broadening Blumer's Conceptualization of Symbolic Interactionism. *Symbolic Interaction* 24:367–377.
- steg – Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH. 2013. *Integrierte Stadtteilentwicklung in Altona-Altstadt*. Hamburg.
- Thompson, Edward P. 1971. The moral economy of the english crowd in the eighteenth century. *Past and Present* 50:76–136.
- Vogelpohl, Anne, Lisa Vollmer, Elodie Vittu und Norma Brecht. 2017. Die Repolitisierung des Wohnens. Städtische soziale Bewegungen für ein Recht auf Wohnen und auf Stadt in Hamburg, Berlin, Jena und Leipzig. In *Wohnraum für alle?!*, Hrsg. Barbara Schöning, Justin Kadi und Sebastian Schipper. Bielefeld: transcript Verlag.