

Mieter:innen zwischen Deprivation und Widerstand

Drohender Wohnraumverlust auf angespannten Wohnungsmärkten

Robert Tiede

Beitrag zur Ad-Hoc-Gruppe »Aus der Wohnung, aus der Welt? Aktuelle soziologische Perspektiven der Wohnungslosigkeitsforschung«

Einleitung

Bundesweit wurden in den beiden von der Covid-Pandemie geprägten Jahren 2020 und 2021 zusammen über 96.000 Wohnungsräumungen bei den Gerichtsvollzieher:innen beauftragt. Vollstreckt wurden mindestens 59.732 Zwangsräumungen, davon allein 3.370 in Berlin (Bundestag 2022, S. 40). Kündigungen und Räumungsklagen, die ebenfalls für *erzwungene Umzüge* sorgen, werden statistisch allerdings nicht erfasst. Lediglich Räumungsklagen aufgrund eines Zahlungsverzuges werden an die zuständigen Sozialämter gemeldet – im Jahr 2020 über 2.450 Fälle in Berlin (Abgeordnetenhaus 2022, S. 2). Es ist also davon auszugehen, dass eine unbekannte und wesentlich höhere Anzahl von Kündigungen und unfreiwilligen Umzügen vorliegt. Kündigungen und Räumungsklagen sind folglich quantitativ nicht hinreichend erfasst, aber auch die qualitative Sozialforschung bietet noch einige Forschungslücken: „Insbesondere zu den Ursachen, den Folgen und möglichen Veränderungen von [Kündigungen und] Zwangsräumungen in Berlin gibt es nur wenig systematisches Wissen“ (Holm et al. 2015, S. 3; Erg. R.T.).

Während die Zahl der Kündigungen und Räumungen weiter hoch und die Nachfrage nach Wohnraum in vielen Städten besonders stark ist, fehlt es auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes an bezahlbarem Wohnraum. Innerhalb von zehn Jahren sind die Angebotsmieten in Berlin von 7,01 Euro pro Quadratmeter auf 12,78 Euro im dritten Quartal 2022 gestiegen (Statista 2022). Währenddessen wurden von 2011 bis 2021 in Berlin 153.000 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt (IBB 2022, S. 40; Tagesspiegel 2022). Insgesamt ist somit eine Wohnraummangellage zu beobachten (Holm 2021, S. 118). Auch Umfragen zeigen, dass das Wohnen als das „wichtigste Problem in Berlin“ identifiziert wird (rbb24 2023). Vor dem Hintergrund der angespannten Wohnungsmärkte stellt sich die Frage, wie sich ein drohender Verlust von Wohnraum auf Mieter:innen auswirkt.

Es gibt bereits einige wegweisende Studien, die sich mit Zwangsräumungen und dem Hilfesystem gegen Wohnungslosigkeit in Berlin befassen (Holm et al. 2015) oder mit geographischen Methoden das Umzugsverhalten erfassen (Beran und Nuissl 2019). Andere haben Feldstudien zu Verdrängung und Räumungen in Australien (Atkinson 2015) und den USA (Desmond 2016) durchgeführt oder empirische Ergebnisse zum entsicherten Wohnen vorgelegt (Furrer et al. 2022; Wolf 2022). Die Ergebnisse bisheriger Studien möchte ich mit einer expliziten Perspektive *von unten* ergänzen und gleichzeitig die Gruppe der Mieter:innen, die sich in prekären Mietverhältnissen befinden, ausdifferenzieren, da sie in vielen

Studien als relativ homogene soziale Gruppe erscheinen. In meinem Promotionsprojekt zu Kündigungen, Räumungsklagen und drohender Wohnungslosigkeit in Berlin frage ich daher unter anderem nach dem subjektiven Erleben und Handeln von Mieterinnen und Mietern in einer Wohnungskrise. In diesem Beitrag möchte ich erste vorläufige Ergebnisse aus meiner Studie präsentieren und dabei die Auswirkungen unsicherer Mietverhältnisse und Bewältigungsformen verschiedener Mieter:innen untersuchen. Die leitenden Fragen sind: Wie wirken sich Kündigungen und Räumungsklagen auf Mieterinnen und Mieter aus? Und: Wie gehen Mieter:innen mit Situationen prekären Mietwohnens um? Außerdem wird berücksichtigt, ob und inwiefern soziodemographische, biographische und ökonomische Kontextfaktoren diese Strategien prägen.

Meine empirischen Befunde basieren auf qualitativen Interviews, die ich in den Jahren 2021 und 2022 mit 12 Expert:innen¹ und 15 Mieter:innen geführt habe. Der Feldzugang erfolgte über die bezirklichen Mietrechtsberatungen und die Berliner Mietervereine, Online-Plattformen für Kleinanzeigen, Handzettel und Briefeinwürfe. Die explorativ und systematisierend angelegten Expert:inneninterviews (Bogner et al. 2014, S. 23–25) generierten Kontextwissen zum Forschungsfeld und eröffneten Zugänge zu Mieter:innen. Alle qualitativen Interviews mit Mieter:innen wurden narrativ, aber themenbezogen geführt (Rosenthal 2015; Schorn 2000; Witzel 2000). Bei der Gesprächsführung habe ich mich an Gabriele Rosenthals narrativer Interviewtechnik orientiert (Rosenthal 2015, S. 170). Die Auswertung erfolgte anhand einer typenbildenden qualitativen Inhaltsanalyse (Kuckartz und Rädiker 2022, S. 176–195).

Im Folgenden werde ich zunächst auf einige theoretische Bezugspunkte meiner Forschung eingehen. Anschließend erläutere ich die Auswirkungen unsicherer Wohnverhältnisse entlang von drei Dimensionen des Wohnens (*Funktionalität/materielle Teilhabe, soziale sowie sozialpsychologisch-gesundheitliche Bedeutung*) und stelle dabei das subjektive Erleben einer Wohnungskrise in den Vordergrund. Im weiteren Verlauf zeige ich die Bewältigungsformen der Mieter:innen auf und bilde aus dem vorliegenden Material vier vorläufige Typen. Diese werden im Fazit in Bezug auf Kontext und Theorie diskutiert. In einem weiter gefassten Ausblick werde ich schließlich einen Rückbezug zum Kongressthema vornehmen.

Soziologie des Wohnens

Die Politische Ökonomie der Stadt und des Wohnens liefert uns auf der Makroebene wichtige Erkenntnisse, wie die Stadt als *gebaute Umwelt* (Belina 2011, S. 248; Harvey 1989, S. 23–28) produziert und *Wohnen als Markt* organisiert wird (Heeg 2020, S. 13–17). Wohnraum wird in einem politischen und ökonomischen Zusammenspiel hergestellt (Heeg 2020, S. 1–20) und gemäß der kapitalistischen Wirtschaftsweise hauptsächlich nach der verfügbaren Kaufkraft verteilt, wodurch die Allokation von Wohnraum maßgeblich gesteuert wird. An die kritischen Stadtgeographien und -soziologien schließt sich auch jene Gentrifizierungsforschung an, die Verdrängungsprozesse und angespannte Wohnungsmärkte untersucht und diese auf die Grundprinzipien der kapitalistischen Ökonomie zurückführt (Holm 2014; Smith 1979).

Die kritische Stadtforschung insgesamt gibt uns damit die Möglichkeit, soziale Ungleichheit in der Stadt zu untersuchen (Frank et al. 2013, S. 199–203; Häußermann und Siebel 2004, S. 100f.), jedoch orientiert sich diese häufig an dem analytischen Blick *von oben*. Dieser ist zwar für das Gesamtbild der Stadt und des Wohnens entscheidend, dennoch werden weitere Begriffe benötigt, um das Handeln und

¹ Unter anderem mit Fachanwält:innen für Mietrecht, Mitarbeitenden von Beratungsstellen für Mieter:innen, Sozialarbeiter:innen und einem Schuldnerberater.

Erleben der Mieter:innen im Feld des Wohnungsmarktes zu verstehen. Dazu eignen sich für diesen Beitrag unter anderem Pierre Bourdieus Begriffe von Kapital und Feld (Bourdieu 1983,1998) sowie sein Verständnis vom Zusammenhang zwischen sozialem und physischem Raum.

Wohnungsmärkte verstehe ich neben Justiz, Wirtschaft, Kunst usw. als ein eigenständiges soziales Feld. Soziale Felder sind relativ autonome „soziale Mikrokosmen“, die spezifische Logiken und Notwendigkeiten aufweisen (Bourdieu und Wacquant 2006, S. 127). Die Felder und ihre Strukturen selbst sind Ergebnisse von anhaltenden Positions- und Machtkämpfen. „Jedes dieser Felder hat seine Herrschenden und Beherrschten, seine Kämpfe um Erhalt oder Umsturz, seine Reproduktionsmechanismen“ (Bourdieu und Wacquant 2006, S. 137). Die relationale Position einer Akteurin oder eines Akteurs in einem sozialen Feld ist maßgeblich von ihrem/seinem Kapitalvolumen und den Kapitalsorten (ökonomisches, soziales und kulturelles Kapital) abhängig, die im spezifischen Feld relevant sind (Bourdieu und Wacquant 2006, S. 128). „Die Handlungs- und Profitchancen der Akteure in einem Feld werden von der praktischen Verfügung über die entsprechende Sorte an Kapital bestimmt“ (Barlösius 2014, S. 106).

Bezogen auf den Raum geht Bourdieu von einem engen Zusammenhang zwischen dem sozialen Raum (als theoretischer Raum der relationalen sozialen Positionen; Bourdieu 2014 [1979], S. 212f.) und dem physischen Raum aus: „So bringt sich die Struktur des Sozialraums in den verschiedenen Kontexten in Gestalt räumlicher Opposition zum Ausdruck, wobei der bewohnte (bzw. angeeignete) Raum wie eine Art spontane Symbolisierung des Sozialraums funktioniert“ (Bourdieu 1997, S. 160). Raum begreift Bourdieu somit als *verdinglichten* bzw. *physisch verwirklichten* Sozialraum, in dem sich die Güter, Akteur:innen und Gruppen physisch anordnen: „Je nach Kapitalausstattung und ihrer jeweiligen physischen Distanz zu diesen Gütern, die ja selbst kapitalabhängig ist, wachsen oder verringern sich die Chancen, in den Genuss dieser Güter und Dienste zu gelangen“ (Bourdieu 1997, S. 161). Dabei sind der physische Raum – als verdinglichter Sozialraum – und die von ihm vermittelten Profite ebenfalls gesellschaftlich umkämpft: „Die Fähigkeit, den Raum zu beherrschen, hauptsächlich basierend auf der (materiellen und symbolischen) Aneignung der seltenen (öffentlichen oder privaten) Güter, die sich in ihm verteilt finden, hängt vom Kapitalbesitz [in seinen verschiedenen Formen] ab“ (Bourdieu 1997, S. 164f.; Erg. R.T.).

Mit Bourdieu lassen sich so die Makrotheorien der Ungleichheit in der Stadt mit dem Handeln im Feld des Wohnungsmarktes verbinden. Soll jedoch im Folgenden das *subjektive Erleben und Verhalten* der Mieterinnen und Mieter in den beschriebenen gesellschaftlichen und ökonomischen Strukturen erkundet werden, muss die *Sicht von unten* eingenommen werden und danach gefragt werden, welche Funktionen und Bedeutungen das Wohnen für Mieter:innen hat. Insbesondere wenn wir davon ausgehen, dass „Menschen ‚Dingen‘ gegenüber auf der Grundlage der *Bedeutung* handeln, die diese Dinge für sie besitzen“ (Blumer 1973, S. 4; Hervorh. R.T.). Hartmut Häußermann und Walter Siebel beschreiben dazu den Idealtyp des bürgerlichen Wohnens im 20. Jahrhundert (Häußermann und Siebel 1996, S. 15). Davon leite ich drei grundlegende Dimensionen des Wohnens im globalen Norden des 21. Jahrhunderts ab.

Die erste Dimension umfasst die Funktionalität und materielle Teilhabe durch das Wohnen: Eine Wohnung kann ein Ort der „Erholung und des Konsums“, also der „Nicht-Arbeit“ (Häußermann und Siebel 1996, S. 15) sein, ist aber genauso auch Raum der Care-Arbeit und der Reproduktion von Arbeitskraft sowie zunehmend (wieder) der Erwerbsarbeit (*Home-Office*). Die zweite Dimension umfasst die soziale Bedeutung des Wohnens: Die Wohnung kann Ort sozialer Beziehungen sein (Familie, Wohngemeinschaft, Partnerschaft usw.) (Häußermann und Siebel 1996, S. 15), aber auch zur Pflege sozialer Kontakte (Freundschaften, Bekanntschaften usw.) verwendet werden. Die Wohnung wird als Bestandteil der symbolischen (Selbst-)Repräsentation auch zum Ort der Distinktion:

„Lebensstil, Geschmack und Persönlichkeitsmerkmale prägen die funktionale und ästhetische Gestaltung der Wohnungen – aber Wohnweise und Wohnkultur repräsentie-

ren auch die soziale Zugehörigkeit, die Normen einer Gesellschaft und die Verfügung über materielle und kulturelle Ressourcen“ (Häußermann und Siebel 1996, S. 44).

Die Wohnung wird somit zum „Symbol der Individualität“ und zum Ausdruck „individueller Distinktion“ (Häußermann und Siebel 1996, S. 44).

Die dritte Dimension beschreibt die sozialpsychologische Ebene des Wohnens. Sie kann für das Subjekt zum „Ort des Erinnerns“ (Häußermann und Siebel 1996, S. 44), zu einem sicheren, vor der Öffentlichkeit geschützten Rückzugsort, eben zum affektiv positiv besetzten *Zuhause* werden. Im Idealtyp des (klein-)bürgerlichen Wohnens ist „die Wohnung Ort der Privatheit und Intimität“: „In der vor dem Blick der Öffentlichkeit schützenden Abgeschlossenheit separater Räume können sich Emotionalität und Körperlichkeit entfalten“ (Häußermann und Siebel 1996, S. 15), während diese aus dem öffentlichen Raum verdrängt und prekariert werden (vgl. Protschky in diesem Band). Damit ist auch das physische und psychische (d.h. gesundheitliche) Wohlbefinden verbunden, das mit einer als sicher empfundenen Wohnung einhergehen kann.

Zusammenfassend halte ich fest, dass Wohnen innerhalb spezifischer politisch-ökonomischer Kontextbedingungen stattfindet, die über die Allokation von Wohnraum bestimmen. Die Akteur:innen sind, wie in allen anderen sozialen Feldern, mit unterschiedlichen Kapitalstrukturen und -volumen ausgestattet, die sie feldspezifisch geltend machen können. Hinsichtlich der Bedeutung des Wohnens wurde eine Ausdifferenzierung in eine materielle, soziale und sozialpsychologische Dimension vorgenommen.

Das subjektive Erleben der Wohnungskrise

Die Forschungsfrage, wie sich Kündigungen und Räumungsklagen auf Mieterinnen und Mieter auswirken, lässt sich anhand der dargestellten Dimensionen des Wohnens beantworten. In der ersten Dimension der *Funktionalität und materiellen Teilhabe* zeigen sich Formen multipler Entsicherung. So ist bei den Befragten eine Gefährdung des Zugangs zu Ressourcen und zu Infrastrukturen (Kita, Schule oder Arbeitsplatz) zu beobachten. Eine Mieterin berichtet dazu:

„Das war so ein richtig krasser Schock, weil wir auch / also mit so einem kleinen Kind umzuziehen und in Berlin ist es ja eh nicht so leicht, eine Wohnung zu finden. [...] Wir müssen irgendwie in der Nähe der Kita eine Wohnung finden, [...] also sonst hätte einer von uns nicht arbeiten gehen können“ (Interview 10).

Exemplarisch zeigt sich hier, dass sich eine drohende Verdrängung aus dem bisherigen nachbarschaftlichen Umfeld auch auf die Erwerbstätigkeit und die Organisation von Care-Arbeit auswirken kann. Im Falle eines Umzugs hätte die Befragte oder ihr Ehemann die Erwerbsarbeit zugunsten der Kinderbetreuung zurückgestellt (Interview 10), sodass unter anderem eine gleichmäßige Aufteilung von Care- und Erwerbstätigkeit nicht mehr möglich gewesen wäre. Hinsichtlich der materiellen Dimension berichten die Expert:innen und alle umgezogenen Mieter:innen davon, dass Mietende bei den (erzwungenen) Umzügen deutliche Mietsteigerungen akzeptieren müssen, aber auch zunehmend schlechtere Wohnverhältnisse und Mietverträge in Kauf nehmen, um angesichts der Verfügbarkeit und der Preise auf dem Mietmarkt überhaupt wohnen zu können.

In der zweiten Dimension, der *sozialen und symbolischen Bedeutung* des Wohnens wird ein (antizipierter) Verlust der kulturellen und sozialen Integration in Haus und Nachbarschaft beschrieben. Einerseits droht somit eine Reduktion oder der Verlust von Kontakten zu Freund:innen, Nachbar:innen, Familienangehörigen usw., das heißt eine wesentliche Veränderung der nachbarschaftlichen und sozialen Bezie-

hungen. Gleichzeitig verlieren Mieter:innen die repräsentative Funktion der Wohnung, die auch für Praktiken der Distinktion und der sozialen Vernetzung genutzt wird.

In der dritten Dimension, der *sozialpsychologischen und gesundheitlichen Bedeutung* des Wohnens zeigt sich fallübergreifend die Wahrnehmung einer Krisensituation durch die Kündigung des Mietvertrags. Die Zustellung einer Kündigung oder Klage beschreiben Befragte als Situation, in der ihnen der „Boden unter den Füßen weggerissen [wird]“ (Interview 10). Die Mieterinnen und Mieter nehmen eine Kündigung meist als ein Eindringen in *ihr Zuhause*, ihre *eigene Wohnung* wahr, wenngleich es sich juristisch nicht um „ihre“ Wohnung, sondern um das Privateigentum des Eigentümers oder der Eigentümerin handelt. Hieraus resultieren Empfindungen von Ungerechtigkeit, Wut und Trauer. Auf gesundheitlicher Ebene sind damit Ängste und Stress verbunden, die bis zu Phobien oder physischen und psychischen Erkrankungen führen können.

Die Auswirkungen einer Kündigung sind allerdings nicht in allen Fällen gleich, sondern insbesondere von der sozialen Position der Person und ihrer Lebenslage beeinflusst, die sich weiter unten typologisieren lassen. Zwei kurze Fallbeispiele sollen die Unterschiede in den Auswirkungen im Folgenden verdeutlichen. Beim ersten Fall handelt es sich um Viktoria², die 25 Jahre alt ist, studiert und seit vier Jahren in ihrer Berliner Wohngemeinschaft lebt. Sie hat ein Einkommen von weniger als 1.000 Euro im Monat zur Verfügung und lebt mit drei Mitbewohner:innen zusammen. Sie beschreibt ihre drohende Kündigung aufgrund des geplanten Abrisses des Hauses wie folgt: „Ja, ich glaube hier ist eher sehr entspannt. [...] Wir sind eine WG, wir sind alle ziemlich flexibel, [...] oder diese Kündigung an sich, dass es irgendwann kommt, das ist für uns nicht so dramatisch im Moment“ (Interview 12). Die Befragte und ihre Mitbewohner:innen haben diverse Umzugspläne (mit Partner:in zusammenziehen, Auslandsaufenthalte oder das Studium in einer anderen Stadt) und zeigen einen flexiblen Umgang mit der drohenden Kündigung. Aufgrund ihrer Lebenslage, ihres verfügbaren kulturellen oder sozialen Kapitals besteht die Möglichkeit, an einem anderen Ort eine Wohnung zu finden oder zumindest vorübergehend unterzukommen.

Beim zweiten Fall handelt es sich um Monika, die 64 Jahre alt ist, seit 39 Jahren in einer Wohnung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg lebt. Sie ist nicht mehr erwerbstätig und verfügt über weniger als 1.000 Euro im Monat. Sie hat eine starke emotionale Bindung an *ihre* Wohnung und *ihre* Nachbarschaft („das war mein Paradies“, Interview 13). Nach dem Verkauf des Hauses und der Umwandlung der Miet- in eine Eigentumswohnung, folgte nach der zehnjährigen Sperrfrist eine Eigenbedarfskündigung. Meine Frage, ob sie jetzt in den Gerichtsprozess gehen wird, beantwortet die Befragte folgendermaßen:

„Ja, ich muss. Was soll ich denn sonst machen? Soll ich mich jetzt schon umbringen? Also ich ziehe nie aus. Nie. [...] Ich habe wahnsinnige Erschöpfungssyndrome, also wie Burnout, auch körperliche, weil mich das alles so krank macht. Ich bin depressiv [...] Das bin ich alles in der Folge“ (Interview 13).

Sterben, Altern und Verrat sind die zentralen Narrative im Interview. Der Verlust der Erwerbsarbeit und multiple Belastungssituationen verstärken die negativen Auswirkungen der Kündigung auf die Gesundheit. Der Mieterin droht der totale Kontrollverlust über das eigene Leben. Neben der beobachtbaren objektiven Deprivation durch die drohende Räumung zeigt sich auch eine subjektive Deprivation. Als subjektive Deprivation verstehe ich hierbei, dass „zwischen Erwartungen und Möglichkeiten zur Wunschbefriedigung, oder zwischen dem, was man hat, und dem, worauf man glaubt einen berechtigten Anspruch zu haben, subjektiv eine Diskrepanz wahrgenommen [wird], die zu [...] Gefühlen der Unzufriedenheit oder des Ressentiments gegen andere führt“ (Güttler 2003, S. 171).

² Alle Namen sind pseudonymisiert.

Mieter:innen zwischen Widerstand und Deprivation

Die zweite Frage richtet sich an das *Handeln*: Welche Bewältigungsformen entwickeln die Mietenden in der Situation eines prekarisierten Mietverhältnisses? Dabei zeigen sich einige wiederholende Muster. Erstens treten viele Befragte in Mietvereine ein und/oder lassen sich anwaltlich vertreten: „[Der Anwalt] ist ein absolut perfekter Retter in der Not gewesen“ (Interview 2). Zweitens vernetzen sich Mieter:innen in Mietinitiativen und den Hausgemeinschaften: „[Andere Mieter:innen] haben an der Tür geklopft und gefragt, wie wir das machen“ (Interview 2). Drittens reagieren sie mit einer Wohnungssuche und Umzug: „Das ist natürlich eine Nervensache und eine Familie, die auf so einem Pulverfass sitzt [sucht dann eine neue Wohnung]“ (Interview 4). Viertens greifen die Befragten auf ihre sozialen Netzwerke zurück: „Dann könnte ich da [zu Bekannten] hingehen. Also das ist für mich ein Teil meines Sicherheitsgefühls, dass das die Fallhöhe ist“ (Interview 15). Fünftens erfolgt bei einigen der innere Rückzug und ein eher abwartendes Verhalten: „Ich bin nur noch misstrauisch“ (Interview 13), „ja, erstmal gucken“ (Interview 12).

Auch diese unterschiedlichen Handlungsmuster sind unter den Befragten nicht zufällig verteilt, sondern vielmehr stehen sie in engem Zusammenhang mit ihren verfügbaren Ressourcen, das heißt ihrem ökonomischen, kulturellen und sozialen Kapital. Ein Fallbeispiel illustriert die Relevanz der Kapitalien für einen erfolgreichen Umgang mit der Krisensituation: Die befragte Verena ist 34 Jahre alt, Lehrerin, und wohnt mit ihrem Ehemann (ebenfalls Lehrer) und ihren zwei Kindern in einer Wohnung in Berlin-Schöneberg. Sie verfügen über ein Haushaltsnettoeinkommen von 3.000-4.000 Euro. Die Eigenbedarfskündigung der Wohnung hat sie (kurzzeitig) verunsichert:

„Und dann kam diese Kündigung und das mit diesen drei Monaten [Frist]. Es war so, dass wir dachten, dass es eigentlich unmöglich ist, das überhaupt zu schaffen, umzuziehen und so. Also mein erster Impuls war, dass der [Vermieter] wieder irgendeinen Scheiß macht und das gar nicht rechtlich ok ist“ (Interview 10).

Die Mieterin hat daraufhin versucht, möglichst viele Menschen – von der örtlichen Kirche bis zum Schulleiter sowie in Chat-Gruppen und E-Mail-Verteilern – zu erreichen und von ihrer Wohnungssuche zu unterrichten:

„Also wir haben dann echt hier überall Plakate aufgehängt, dass wir eine Wohnung suchen und ich bin dann hier durch alle Läden [...] und habe die Leute gefragt, ob sie irgendjemanden kennen, wo eine Wohnung frei ist. Weil wir wussten, wir sind total auf diesen Kiez hier beschränkt. Dann habe ich ziemlich schnell festgestellt, dass man bei [einem Immobilienportal] eigentlich gar keine Wohnung mehr findet“ (Interview 10).

Durch ihr feldspezifisch wirksames kulturelles und soziales Kapital haben sie schließlich über Bekannte eine neue Wohnung in derselben Nachbarschaft „gefunden“, die sie sich durch ihr vorhandenes ökonomisches Kapital, trotz höherer Miete und hoher Umzugskosten, leisten können. Insgesamt kann daher von einer Bewältigung durch eine widerständige Praxis (Mieterverein, anwaltliche Vertretung und Gerichtsverfahren) bei gleichzeitiger Aktivierung breiter Netzwerke zur Wohnungssuche gesprochen werden.

Aus meinen bisherigen empirischen Ergebnissen und den theoretischen Vorannahmen kann ich für die Typenbildung einen Merkmalsraum (Kuckartz und Rädiker 2022, S. 187/188) konstruieren. Dieser umfasst die Auswirkungen und Bewältigungsformen der prekären Mietsituation, die Schichtzugehörigkeit und Lebenslage sowie die emotionale Bindung an die Wohnung und die Nachbarschaft. Darauf basierend habe ich *vorläufig* vier Typen entwickelt:

Zum ersten Typ gehören *die Selbstbewussten*. Sie befinden sich auf dem Spektrum zwischen (erfolgreichem) Widerstand und Deprivation auf dem Pol der aktiven widerständigen Praxis. Für sie bedeutet

eine Kündigung durchaus eine akute Krisensituation und eine Bedrohung des bisherigen Lebensstils, beispielsweise in der Aufteilung von Erwerbs- und Care-Arbeit. Sie bewältigen die Situation durch Widerstand und aktivieren ihre sozialen Beziehungen. Sozialstrukturell gehören sie der Mittelschicht an und befinden sich in einer eher stabilen beruflichen und familiären Lebenslage. Meist haben sie eine starke Bindung an die Wohnung und Nachbarschaft.

Der zweite Typ stellt *die Flexiblen* dar. Für sie stellt sich die Kündigung als kurzzeitige Entsicherung ihrer Lebenslage dar. Sie gehören ebenfalls der Mittelschicht an (beispielsweise Studierende), befinden sich in einer eher offenen beruflichen und familiären Lebensphase und sind darüber hinaus weniger stark an die Wohnung und das Umfeld gebunden als der erste Typ. Dadurch ist ihr Handeln weniger widerständig, sondern konzentriert sich vielmehr auf die Wohnungssuche und einen schnellen Umzug.

Der dritte Typ beschreibt *die Prekarisierten*. Sie befinden sich in einer Verkettung prekärer Arbeits- und Mietverhältnisse. Sie haben geringe Einkommen und sind dadurch auf dem Wohnungsmarkt mehrfach benachteiligt (Einkommen, Befristung usw.). Ihre Bewältigungsform ist eher an einer schnellen Suche und einem Wegzug orientiert. Durch die regelmäßigen Umzüge entsteht dabei eine eher schwache Bindung an Wohnung und Nachbarschaft. Hinzu kommt, dass sie teilweise aufgrund ihrer Herkunft und ihres Geschlechts am Wohnungsmarkt diskriminiert werden.

Als vierten Typ verstehe ich *die existenziell Bedrohten*. Eine Kündigung oder Räumungsklage stellt für sie eine tiefgreifende Bedrohung ihrer Lebenssituation dar. Die objektive Deprivation einer drohenden Verdrängung wird subjektiv stark als solche wahrgenommen und führt zu Unzufriedenheit und Ressentiments. Sie haben geringe Einkommen, sind meist älter, häufig mit Krankheiten und Behinderungen. Meist haben sie alte Mietverträge und werden aus ökonomischen Gründen verdrängt. Da sie jedoch sehr stark und langjährig an die Wohnung und Nachbarschaft gebunden sind, versuchen sie es mit Widerstand gegen die Verdrängung anzukämpfen. Ein Umzug kommt meist nicht infrage oder wird als unmöglich wahrgenommen. Kommt es dann doch zur Entmietung, droht die soziale Desintegration und Isolation.

Fazit und Ausblick

Meine bisherigen Ergebnisse zeigen, dass die Kündigung einer Mietwohnung bei Mieter:innen eine krisenhafte Situation hervorruft, die durch den Wohnraummangel und die steigenden Preise verschärft wird. Dabei zeichnen sich jedoch bedeutende Unterschiede ab, die sich anhand von vier Typen darstellen lassen. Die von mir entwickelten Typen reichen von den Selbstbewussten über die Flexiblen und die Prekarisierten hin zu den existenziell Bedrohten. Die Typenbildung markiert somit das Spektrum zwischen Deprivation und einem erfolgreichen Widerstand gegen Entmietung und Verdrängung.

Die eingenommene Analyseperspektive *von unten* zeigt somit hinsichtlich der Auswirkungen und der Bewältigungsformen ein ausdifferenziertes Bild. Bezüglich der Auswirkungen einer Kündigung und drohenden Räumung hat sich fallübergreifend gezeigt, dass in allen drei Dimensionen des Wohnens, also der *Funktionalität und materiellen Teilhabe, der sozialen* sowie der *sozialpsychologisch-gesundheitlichen Bedeutung*, eine Entsicherung zu beobachten ist. Während für die Eigentümer:innen meist der Profit und damit der Tauschwert einer Immobilie im Vordergrund steht, ist für die Mieter:innen der Gebrauchswert der *Ware Wohnen* entscheidend. Aus diesem Widerspruch lässt sich auch die unterschiedliche Bedeutungszuschreibung des Wohnens und die Wahrnehmung einer Krisenhaftigkeit seitens der Mieter:innen erklären. Trotz der (zumeist) klaren Eigentumsverhältnisse nehmen sie den bewohnten Wohnraum als *ihren* Raum wahr und machen ihn damit zu einem *angeeigneten Raum*. Auch entsprechend der eigenen zeitlichen, finanziellen und emotionalen Investitionen in die Wohnung entwickeln die Mieter:innen eine

affektive Bindung an *ihre* Wohnung, sodass die Kündigung des Mietverhältnisses eine krisenhafte Situation hervorruft. Je größer die eigene Bindung an Wohnung und Nachbarschaft ist, desto höher ist die Bereitschaft, widerständige Praxen zu entwickeln (Typen: die Selbstbewussten und die existenziell Bedrohten), aber desto größer ist auch der potenzielle Leidensdruck und damit der negative Einfluss auf die empfundene Lebensqualität.

Insgesamt verdeutlicht die Analyse, dass Verdrängungsprozesse bis weit in die Mittelschicht akut geworden sind. Insbesondere vor dem Hintergrund der angespannten Wohnungsmärkte in den Städten wird es auch für Angehörige der Mittelschicht schwieriger, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Dennoch kann festgehalten werden, dass diese durch ihre Kapitalstruktur und -volumen noch eher in der Lage sind, erfolgreiche Bewältigungsformen einer Wohnkrise zu entwickeln. Sie können ihre Ressourcen in Form von kulturellem, sozialem und ökonomischem Kapital nutzen, um durch widerständige und/oder flexible Praktiken die Wohnung zu halten oder einen statuserhaltenden Umzug zu organisieren. Je geringer das (feldspezifisch wirksame) Kapitalvolumen, desto unwahrscheinlicher wird ein statuserhaltender Umzug oder ein Halten der bisherigen Mietwohnung (Typen: die Prekarierten und die existenziell Bedrohten). So zeigt sich die soziale Ungleichheit auch im Wohnen und in der Wohnungsnot: Je höher das Kapitalvolumen, desto eher ist eine widerständige Praxis oder ein statuserhaltender Umzug möglich. Damit werden auch im sozialen Feld des Wohnungsmarktes stabile Mechanismen sozialer Reproduktion deutlich.

Auf das Kongressthema der *Polarisierten Welten* bezogen zeigen die Ergebnisse, dass die Mieter:innen keine homogene Gruppe darstellen, sondern auch innerhalb der Mieter:innenschaft durchaus Unterschiede bestehen. Ob hier von einer Polarisierung gesprochen werden kann, müssten quantitative Studien vertiefen. Angesichts der Gentrifizierung und der Verdrängung ganzer sozialer Milieus aus einigen Nachbarschaften ist eine Polarisierung aber nicht auszuschließen. Des Weiteren deuten die empirischen Erkenntnisse darauf hin, dass einerseits Klassenunterschiede innerhalb der Gruppe der Mietenden, aber auch die Dimensionen Herkunft, Geschlecht, Körper, Alter und Lebenslage verstärkt in die Analyse von Verdrängungsprozessen aufgenommen werden sollten. Dennoch vereint die verdrängten Mieterinnen und Mieter immer noch ihre soziale Position im Gegensatz zwischen den Besitzenden und den Nicht-Besitzenden. Das Privateigentum und der Warencharakter des Wohnens reproduzieren damit grundsätzlich – trotz aller beobachteten Unterschiede – die zentralen Ungleichheitsverhältnisse im (Miet-)Wohnen.

Polarisierungen zeigen sich auf Stadtebene außerdem in der fortwährenden Relevanz des Themas Wohnen im politischen Diskurs und in den Wahlkämpfen, aber auch in den anhaltenden sozialen Protesten sowie dem positiven Volksentscheid zur Enteignung großer Immobilienkonzerne in Berlin. Die zukünftigen Auswirkungen und Handlungsspielräume bei Kündigungen werden sicherlich auch davon bestimmt sein, welche Tendenzen der (De-)Kommodifizierung von Wohnraum künftig durchgesetzt werden.

Literatur

- Abgeordnetenhaus. 2022. Drucksache 19/11380: Schriftliche Anfrage der Abgeordneten Sebastian Schlüsselburg und Niklas Schenker (LINKE) zum Thema: Entwicklung von Räumungsklagen und Zwangsräumungen von Wohnungen. Berlin: Abgeordnetenhaus Berlin.
- Atkinson, Rowland. 2015. Losing One's Place: Narratives of Neighbourhood Change, Market Injustice and Symbolic Displacement. *Housing, Theory and Society* 32:373–388.
- Barlösius, Eva. 2014. *Pierre Bourdieu*. Frankfurt am Main: Campus Verlag.

- Belina, Bernd. 2011. Kapitalistische Raumproduktionen und ökonomische Krise. *Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie* 55:239–252.
- Beran, Fabian, und Henning Nuisl. 2019. *Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten. Das Beispiel Berlin*. Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung.
- Blumer, Herbert. 1973. Der Methodologische Standort des Symbolischen Interaktionismus. In *Alltagswissen, Interaktion und gesellschaftliche Wirklichkeit*, Hrsg. Arbeitsgruppe Bielefelder Soziologen, 80–101. Reinbek bei Hamburg: Rowohlt.
- Bogner, Alexander, Beate Littig und Wolfgang Menz. 2014. *Interviews mit Experten. Eine praxisorientierte Einführung*. Wiesbaden: Springer VS.
- Bourdieu, Pierre. 1983. Ökonomisches Kapital, kulturelles Kapital, soziales Kapital. In *Soziale Ungleichheiten*, Hrsg. Reinhard Kreckel, 183–198. Göttingen: Schwartz.
- Bourdieu, Pierre. 1997. Ortseffekte. In *Das Elend der Welt. Zeugnisse und Diagnosen alltäglichen Leidens an der Gesellschaft*, Hrsg. Pierre Bourdieu, et al., 159–167. Konstanz: UVK.
- Bourdieu, Pierre. 1998. Das ökonomische Feld. In *Der Einzige und sein Eigenheim*, Hrsg. Pierre Bourdieu, Hamburg: VSA Verlag.
- Bourdieu, Pierre. 2014 [1979]. *Die feinen Unterschiede. Kritik der gesellschaftlichen Urteilskraft*. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Bourdieu, Pierre, und Loïc Wacquant. 2006. *Reflexive Anthropologie*. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Bundestag. 2022. Drucksache 20/4776: Schriftliche Fragen mit den in der Woche vom 28. November 2022 eingegangenen Antworten der Bundesregierung. Berlin: Deutscher Bundestag.
- Desmond, Matthew. 2016. *Evicted. Poverty and Profit in the American city*. London: Allen Lane.
- Frank, Sybille, Jochen Schwenk, Silke Steets und Gunter Weidenhaus. 2013. Der aktuelle Perspektivenstreit in der Stadtsoziologie. *Leviathan* 41:197–223.
- Furrer, Heidi, Nicola Hilti, Eva Lingg und Patricia Roth. 2022. Soziale Beziehungen im Kontext bedrohten Wohnens. In *Figurationen der Wohnungsnot. Kontinuität und Wandel sozialer Praktiken, Sinnzusammenhänge und Strukturen*, Hrsg. Frank Sowa, 138–153. Weinheim/Basel: Beltz Juventa.
- Güttler, Peter O. 2003. *Sozialpsychologie: Soziale Einstellungen, Vorurteile, Einstellungsänderungen*. München: Oldenbourg Verlag.
- Harvey, David. 1989. *The Urban Experience*. Baltimore: Johns Hopkins University Press.
- Häußermann, Hartmut, und Walter Siebel. 1996. *Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens*. Weinheim und München: Juventa Verlag.
- Häußermann, Hartmut, und Walter Siebel. 2004. *Stadtsoziologie. Eine Einführung*. Frankfurt/Main: Campus Verlag.
- Heeg, Susanne. 2020. Ökonomie des Wohnens. In *Handbuch Wohnsoziologie*, Hrsg. Frank Eckardt und Sabine Meier, 97–116. Wiesbaden: Springer VS.
- Holm, Andrej. 2014. Gentrifizierung – mittlerweile eine Mainstreamphänomen. *Informationen zur Raumentwicklung* 4:277–289.
- Holm, Andrej. 2021. Wohnversorgung am Limit. In den Großstädten fehlen vor allem leistbare Wohnungen. *MieterEcho. Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft* 419:14–15.
- Holm, Andrej, Laura Berner und Inga Jensen. 2015. *Zwangsräumungen und die Krise des Hilfesystems. Eine Fallstudie in Berlin*. Berlin: Humboldt-Universität zu Berlin, Institut für Sozialwissenschaften.
- IBB. 2022. IBB Wohnungsmarktbericht 2021, Hrsg. Investitionsbank Berlin. <https://www.ibb.de/de/ueberuns/publikationen/wohnungsmarktbericht/2022.html> (Zugegriffen: 31. Januar 2023).
- Kuckartz, Udo, und Stefan Rädiker. 2022. *Qualitative Inhaltsanalyse. Methoden, Praxis, Computerunterstützung*. Weinheim: Beltz Juventa.
- rbb24. 2023. Berliner nennen Wohnen als wichtigstes Thema vor Wiederholungswahl. 20.01.2023, Rundfunk Berlin-Brandenburg. Berlin/Potsdam.
- Rosenthal, Gabriele. 2015. *Interpretative Sozialforschung. Eine Einführung*. Weinheim/München/Basel: Beltz Juventa.

- Schorn, Ariane. 2000. Das themenzentrierte Interview. Ein Verfahren zur Entschlüsselung manifester und latenter Aspekte subjektiver Wirklichkeit. *Forum Qualitative Sozialforschung / Forum: Qualitative Social Research* 1 (2). <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0114-fqs0002236>.
- Smith, Neil. 1979. Towards a Theorie of Gentrification. A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of American Planning Association* 45:538–548.
- Statista. 2022. Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen in Berlin von 2012 bis zum 3. Quartal 2022. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/535119/umfrage/mietpreise-auf-dem-wohnungsmarkt-in-berlin/> (Zugegriffen: 31. Januar 2023).
- Tagesspiegel. 2022. Berliner Immobilienbesitzer nutzen letzte Chance: So viele Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen wie noch nie. <https://www.tagesspiegel.de/berlin/so-viele-umwandlungen-von-miet-in-eigentumswohnungen-wie-noch-nie-5999320.html> (Zugegriffen: 31. Januar 2023).
- Witzel, Andreas. 2000. Das problemzentrierte Interview. *Forum Qualitative Sozialforschung / Forum: Qualitative Social Research* 1 (1). <https://www.qualitative-research.net/index.php/fqs/article/view/1132>.
- Wolf, Hannah. 2022. „Es ist, als ob der Stuhl wackelt“ – Entsichertes Wohnen und Zuhause. In *Figurationen der Wohnungsnot. Kontinuität und Wandel sozialer Praktiken, Sinnzusammenhänge und Strukturen*, Hrsg. Frank Sowa, 116–137. Weinheim/Basel: Beltz Juventa.