

# In der doppelten Krise

## Prekäres Wohnen zwischen angespanntem Wohnungsmarkt und Pandemie

---

Robert Tiede

### 1. Einleitung

Trotz der pandemischen Krisensituation und allen dazugehörigen Aufrufen *Zuhause* zu bleiben, wurden bundesweit im Jahr 2020 mindestens 29.744 Zwangsräumungen durchgeführt, davon allein 1.700 in Berlin (BMJV 2021: 1481). Die Anzahl der tatsächlichen unfreiwilligen Umzüge liegt jedoch um ein Vielfaches höher, wenn auch Kündigungen und Räumungsklagen berücksichtigt werden.

Eine unsichere Wohnsituation ist durch die neoliberalen Wohnungsmarktpolitiken für viele Mieter:innen zum Alltag geworden. Kündigungen und Räumungsklagen transformieren diesen prekären Dauerzustand in eine akute Krise, da drohender Wohnraumverlust einen tiefgreifenden Einschnitt in das Grundbedürfnis nach Wohnen darstellt. Gerade auf angespannten Wohnungsmärkten finden gekündigte Mieter:innen in ihrem räumlichen Umfeld meist keine angemessene und leistbare Wohnung (Beran/Nuissl 2019). Der Wohnraummangel besteht dabei nicht nur für einkommensschwache Haushalte, sondern auch für immer größere Teile der Mittelschicht. Dazu tragen die steigenden Mieten und Nebenkosten, die sinkende Anzahl von Sozialwohnungen und die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen bei (Holm et al. 2021; IBB 2022; Trautvetter 2020).

Diese *Krise des Wohnungsmarktes* und die 2020 einsetzende *Corona-Krise* sind die strukturellen Hintergründe, vor denen die *subjektiv empfundenen Krisen* derjenigen Mieter:innen stattfinden, die von Kündigungen und Räumungen betroffen sind. Durch die Pandemie nimmt dabei die Bedeutung der Wohnung zu. Einerseits als geschützter Raum, da der *Rückzug in das Private* gesundheitspolitisch erwünscht ist und zeitweise verlangt wird (*Lockdowns*). Andererseits steigt die Relevanz der Wohnung auch durch die Verbreitung des Homeoffice und die Zunahme an häuslicher Sorgearbeit, beispielsweise während der Schließung von Schulen und Kindertagesstätten.

Wie sich die Wohnkrisen durch Kündigungen und Räumungsklagen (während einer Pandemie) auf Mieter:innen auswirken und wie diese damit umgehen, stellt dabei ein erst recht wenig erforschtes Feld dar. Um einen Beitrag zu diesem Forschungsbereich zu leisten, werden daher neue empirische Daten genutzt, um die Perspektive der Mieter:innen in prekären Wohnsituationen während der Corona-Pandemie in den Fokus zu rücken. Im Rahmen meines Dissertationsprojekts habe ich dazu von August 2021 bis September 2022 insgesamt 26 qualitative Interviews in Berlin geführt. Basierend auf den Evidenzen aus Interviews mit Mieter:innen sowie mit Expert:innen werden in diesem Beitrag folgende zwei Forschungsanliegen bearbeitet: *Erstens* werden Auswirkungen und Bewältigungsformen von Verdrängungsprozessen der Mieter:innen aufgezeigt. *Zweitens* werden die Effekte der Maßnahmen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie in Fällen unsicherer Mietverhältnisse herausgearbeitet.

Dazu werden zunächst theoretische Aspekte der Wohnsoziologie sowie des Forschungsstandes beleuchtet, um daraufhin auf mein methodisches Vorgehen einzugehen. Im Analyseteil werden Auswirkungen und Bewältigungsweisen unsicherer Mietverhältnisse skizziert (5.1). Danach zeigen zwei Fallbeispiele, wie sich die Eindämmungsmaßnahmen ausgewirkt haben (5.2). Analysen der Expert:inneninterviews verdeutlichen anschließend die Konsequenzen der sozialen Isolation von Mieter:innen (5.3). Andererseits wird abschließend auch auf die Kontinuitäten und situativen Anpassungen der anwaltlichen und sozialen Beratung in der Pandemie hingewiesen (5.4).

## 2. Soziologie des Wohnens

Die Frage danach, *was Wohnen bedeutet*, lässt sich zwar empirisch nur milieu-, zeit- und raumspezifisch beantworten, allerdings können aus der Theorie einige Aspekte abgeleitet werden, die für die etablierten Formen (bürgerlichen) Wohnens heute gelten: Wohnen übernimmt zunächst eine grundlegende »physische Schutzfunktion« (Häußermann/Siebel 1996: 12). Das bedeutet zwar nicht, dass jede Wohnung einen sicheren Raum darstellt, aber es besteht in der Regel ein gewisser räumlicher Schutz vor »Witterung, Tieren und Mitmenschen« (Häußermann/Siebel 1996: 13). Somit kann sie auch vor einer Erkrankung, wie beispielsweise Covid-19, schützen oder als Rückzugsort dienen. Über den physischen Aspekt hinaus erfüllt das Wohnen in der Moderne drei zentrale Funktionen (in Anlehnung an: Häußermann/Siebel 1996: 15): Die Wohnung beeinflusst *erstens* die materielle Teilhabe – insbesondere in der räumlichen Verbindung mit anderen Institutionen, wie Erwerbsarbeitsplätzen, kulturellen Einrichtungen, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. *Zweitens* ist die Wohnung eine Grundlage sozialer Beziehungen wie zu Freund:innen, Partner:innen, Familie oder Nachbar:innen. Und *drittens*

besteht in der Regel eine sozialpsychologische Bindung an die Wohnung und den umgebenden (Stadt-)Raum.

Der Zugang zu Wohnraum ist dabei an die rechtliche und ökonomische Verfügbarkeit gebunden: Der angebotene Wohnraum ist von Makrostrukturen, wie der ökonomischen und demographischen Entwicklung, der Wohnungspolitik sowie der Stadtplanung abhängig (Häußermann/Siebel 2004: 153–157). Auf der Nachfrageseite spielen zwar auch die Präferenzen (Lebensstile, Biographien usw.) eine Rolle. Entscheidend, vor allem auf angespannten Wohnungsmärkten, ist allerdings die Ausstattung mit Kapital. Dazu zählen das ökonomische (Einkommen, Vermögen, Kredite), kulturelle (Sprache, Wissen zum Wohnungsmarkt und Mietrecht) und soziale Kapital (soziale Netzwerke zu Verwandten, Kolleg:innen, Bekannten oder Gatekeeper:innen des Wohnungsmarktes) (Bourdieu 1983; Häußermann/Siebel 2004: 157–159).

Umgekehrt wirkt sich prekäres Wohnen auf die materiellen, sozialen, körperlich-gesundheitlichen und symbolischen Lebensbedingungen von Bewohner:innen einer Wohnung, eines Hauses oder Viertels aus (Häußermann/Siebel 2004: 165). Solche Effekte können als Prozesse der sozialen Exklusion verstanden werden (Kronauer 2006). Im Anschluss daran kann das Exklusions-Konzept auch auf die prekären Wohnverhältnisse übertragen werden. Die mit dem Begriff der Exklusion erarbeiteten *Zonen der Integration, Verwundbarkeit* und *Entkopplung* (Castel 2000: 525; Dörre 2007) werden in Abschnitt 5.1 mit den prekären Mietverhältnissen der befragten Mieter:innen und den Kapitalien nach Bourdieu zusammengebracht.

### 3. Forschungsfeld Verdrängung

Untersuchungen zu den Folgen von Verdrängung finden zunehmend Eingang in Studien der Ethnologie, Geographie und Soziologie. Beran und Nuissl erforschen beispielsweise in ihrer *Berliner Verdrängungsstudie* Umzüge in Berlin. Die häufigsten Gründe für einen Umzug von Verdrängten sind in abnehmender Reihenfolge Mieterhöhungen, Instandhaltungsstau, Kündigungen, *unter Druck setzen*, Verkauf, Störung des Wohnens und bauliche Aufwertung (Beran/Nuissl 2019: 127). Dabei korrelieren Mieterhöhungen und Instandhaltungsstau beispielsweise mit Kündigungen, andererseits hängen Verkäufe mit baulicher Aufwertung, der Störung des Wohnens und einem *unter Druck setzen* der Mietenden zusammen (Beran/Nuissl 2019: 129). Hier zeigt sich bereits, dass die hierarchischen Beziehungen zwischen Vermietenden und Mietenden in komplexe ökonomische, juristische und soziale Strukturen eingebettet sind, die jeweils unterschiedlich ausgeprägt sein können. Gemeinsames Merkmal der Verdrängungsprozesse ist aber, dass sie einen Einschnitt in das Grundbedürfnis Wohnen darstellen. Dabei finden gerade Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen kaum alternative Wohnungen und/oder müssen einen

größeren Teil ihres Einkommens für die Miete aufwenden. Dies drückt sich auch in der steigenden Mietbelastungsquote aus. In Berlin zahlt fast die Hälfte der Haushalte mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete (800.000 Haushalte). 165.000 Haushalte bringen sogar mehr als 50 Prozent ihres Einkommens dafür auf (Holm 2021: 15). Darüber hinaus besteht in Berlin eine Versorgungslücke von fast 700.000 Wohnungen (Holm 2021: 118).

In der Soziologie gibt es zunehmend Studien, die sich mit angrenzenden Phänomenen, wie Wohnungslosigkeit (Brem 2011; Wimmer 2022), Obdachlosigkeit (Gerrull 2016; Gruber 2007; Wesselmann 2009) oder Zwangsräumungen (Brickell et al. 2017; Desmond 2012; Desmond/Shollenberger 2015; Holm et al. 2015; Kokot/Gruber 2007; Sullivan 2017) befassen. Insbesondere angesichts der wieder verstärkten Gentrifizierungsforschung (Holm 2014; Smith 1979) sind vermehrt Studien zur Verdrängung durchgeführt worden. Rowland Atkinson beschreibt in seiner Studie zu gentrifizierten Nachbarschaften in Melbourne und Sydney die Narrative verdrängter Mieter:innen zum Wandel *ihrer* Stadtviertel, den Marktungerechtigkeiten und ihrer *symbolischen Vertreibung* (Atkinson 2015). Die verdrängten Mieter:innen zeigen verschiedene emotionale Reaktionen auf den ökonomischen Verdrängungsdruck – diese umfassen Zorn, Verbitterung, Niedergeschlagenheit, Isolation, Entfremdung, Angst und Verlust. Atkinson spricht daher vom *losing one's place*, ähnlich wie Furrer et al. (2022: 147) von dem *Gefühl der Entwurzelung* und dem *Herausgerissen-Werden aus der Nachbarschaft* sprechen. Hannah Wolf nennt diese Effekte in ihrer Forschung zu den Auswirkungen entsicherten Wohnens *displacement anxiety* (Wolf 2022). Wolf kommt zu dem Schluss, dass gerade die zentralen Qualitäten des *Zuhauses*, darunter Sicherheit, Ausgeglichenheit, Handlungsfähigkeit und Kontrolle, durch das entsicherte Wohnen als bedroht oder verloren wahrgenommen werden (Wolf 2022: 134).

In einigen Studien werden die Wahrnehmungen und Praxen von Mieter:innen somit zwar bereits analysiert. Die Mieter:innen werden dabei aber häufig als relativ homogene Gruppe konzeptualisiert. Wolf hält dagegen an einer Stelle fest, dass das Ausmaß der *displacement anxiety* mit dem sozio-ökonomischen Status zusammenhängt: »am größten ist die Angst für Haushalte mit geringem Einkommen, prekären Arbeitsverhältnissen und geringer sozialer Absicherung« (Wolf 2022: 129)<sup>1</sup>. Im vorliegenden Beitrag soll daher auch verstärkt auf den sozialstrukturellen Hintergrund und die Lebenslagen der Mieter:innen eingegangen werden.

---

1 Stärker differenziert im Hinblick auf die Klassenzugehörigkeit wird auch in einigen Beiträgen zu Bewältigungsstrategien prekären Wohnens (Facijs 2022; Knabe/Gille 2022).

## 4. Narrative Interviews mit Mieter:innen

Die empirische Grundlage des Beitrags bilden 13 narrative Interviews mit Berliner Mieter:innen und 13 Expert:inneninterviews. In allen herangezogenen Fällen ist das Miet- und damit das Wohnverhältnis aufgrund einer Kündigung, einer Räumungsklage oder eines drohenden HausabrisSES als *prekär* einzuordnen. Die Interviewführung wurde an die Methoden der interpretativen Sozialforschung (Rosenthal 2015: 150–182) angelehnt, dabei jedoch stärker *problemzentriert* auf das Wohnen ausgerichtet (Lamnek 2010: 332–337; Witzel 2000). Außerdem wurden mit einem Fragebogen sozio-demographische Daten und Angaben zur Wohnsituation der Mieter:innen quantifizierend erfasst. Die Expert:inneninterviews wurden mit vier Berliner Fachanwält:innen für Mietrecht sowie mit vier Mitarbeiter:innen der kommunalen Mieterberatungsstellen geführt. Des Weiteren wurden ein Schuldnerberater, eine Sozialarbeiterin, ein Kommunalpolitiker sowie zwei Aktive aus Mieter:inneninitiativen interviewt. Die Interviews wurden mit MAXQDA anhand einer qualitativen Inhaltsanalyse codiert und ausgewertet (Kuckartz 2010; Kuckartz/Rädiker 2022; Mayring 2000).

## 5. Empirische Befunde

### 5.1 Auswirkungen und Bewältigungsformen von Verdrängung

Eine Kündigung stellt für Mieter:innen eine Krisensituation dar, da das Grundbedürfnis nach Wohnen, ihr Alltag und Lebensstil gefährdet sind. Bei den befragten Mieter:innen hat sich der drohende Wohnraumverlust entlang der drei Merkmale des Wohnens (Häußermann/Siebel 1996: 15) folgendermaßen ausgewirkt:

Erstens zeigt sich im Bereich der *Funktionalität und materiellen Teilhabe*, dass es zu einer Entsicherung des Zugangs zu Ressourcen und Infrastrukturen kommt. Beispielsweise droht der Verlust der räumlich nahen Erwerbsarbeit oder der Kindertagesstätten- und Schulplätze der Kinder (I. 10). Dabei wird deutlich, dass die Mietenden durch den angespannten Wohnungsmarkt zunehmend schlechtere Wohnverhältnisse und vertragliche Konditionen (z.B. Mietpreise) akzeptieren, um den Zugang zu einer Wohnung und den Infrastrukturen zu erhalten. Eine Mieterin beschreibt den Erhalt der Kündigung daher folgendermaßen:

»das war so ein richtig krasser Schock, weil wir auch/also mit so einem kleinen Kind umziehen und in Berlin ist es ja eh nicht so leicht, eine Wohnung zu finden. Wenn man die Straße weitergeht, da ist unsere Kita und wir arbeiten ja auch beide. [...] Also wir sind da schon darauf angewiesen, dass wir diesen kurzen Weg zur Kita und von der Kita dann direkt weiter zur Arbeit können. Und deshalb war

total klar: Wir müssen irgendwie in der Nähe der Kita eine Wohnung finden, weil sonst hätten wir gar nicht mehr/also sonst hätte einer von uns nicht arbeiten gehen können« (I. 10: 5).

Zweitens droht auf der Ebene der *sozialen Beziehungen* der Verlust der kulturellen und sozialen Integration in Haus und Nachbarschaft. Viele Mieter:innen begründen ihren Widerstand gegen Kündigungen und Räumungsklagen dabei mit ihrer sozialen und räumlichen Integration:

»[...] also da bin ich vielleicht schon ganz schön verwurzelt so mit diesem Kiez. [...] [das würde] mich entwurzeln und rauszureißen irgendwie, ich lebe jetzt 25 Jahre hier und da kannst du dir ungefähr vorstellen, wie es Leuten geht, die 35 oder 45 Jahre hier leben, gerade die ganzen Alten« (I. 2: 275).

Drittens betonen die Mieter:innen in den narrativen Interviews die gesundheitliche Bedeutung der Wohnung und damit einhergehend den *sozialpsychologischen Wert* des Wohnens. Eine Kündigung und drohende Wohnungslosigkeit erzeugt bei den Mietenden eine Krisensituation (»den Boden unter den Füßen weggerissen«; I. 10: 51). Das Eindringen in die *eigene Wohnung* und das *Zuhause*, führt zum Empfinden von Ungerechtigkeit, Wut und Trauer. Dabei werden Ängste und Stress ausgelöst, die bis zu Phobien und physischen und psychischen Krankheiten führen können.

*Interviewer:* »Aber du hast jetzt noch einen Anwalt und willst in diesen Prozess reingehen?« *Befragte Mieterin:* »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« (I. 13: 188–189).

Neben der *displacement anxiety* (Wolf 2022: 129) kann eine drohende Räumung folglich noch bedeutendere Auswirkungen auf das Leben und die Gesundheit von Mieter:innen haben, wie dieser Interviewausschnitt gezeigt hat. Hierbei ist auch zu beobachten, dass eine starke affektive Bindung an die Wohnung zwar die Bereitschaft erhöht, (juristische) Konflikte einzugehen, allerdings der drohende Verlust dadurch umso stärker wirkt. Die Auswirkungen werden nur in sehr wenigen Fällen als gering beschrieben, wenn beispielsweise die Wohnung als temporärer Aufenthaltsort gesehen wird:

»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« (I. 12: 3).

Die Auswirkungen von drohendem Wohnraumverlust unterscheiden sich damit zwischen den untersuchten Fällen. Kapitalstruktur und -volumen, Möglichkeiten des Umzugs, die Bindung an die Wohnung und Nachbarschaft sind entscheidend für die Intensität der Auswirkungen einer Kündigung. Im Umgang mit Kündigungen entwickeln Mieter:innen verschiedene Handlungsformen, die zwischen aktivem und reaktivem Verhalten einzuordnen sind. Dazu zählen:

- a) Eintritt in Mietvereine und anwaltliche Vertretung (*»die Anwältin ist eine Retterin in der Not gewesen«*)
- b) Vernetzung in Mieterinitiativen und Hausgemeinschaften (*»[andere Mieter:innen] haben an der Tür geklopft und gefragt, wie wir das machen«*)
- c) Wohnungssuche und Umzug (*»eine Familie die auf so einem Pulverfass sitzt [sucht dann eine neue Wohnung]«*)
- d) Rückgriff auf soziale Netzwerke (*»dann könnte ich da [ein ländliches Wohnprojekt] hingehen. Also das ist für mich ein Teil meines Sicherheitsgefühls, dass das die Fallhöhe ist)*
- e) Innerer Rückzug (*»ich bin nur noch misstrauisch«*) und abwartendes Verhalten (*»ja, erstmal gucken«*)

Zwar geraten auch Mittelschichtsangehörige – insbesondere durch Eigenbedarfskündigungen – zunehmend in prekäre Mietverhältnisse. In den untersuchten Fällen konnten diese jedoch aufgrund ihrer sozialen Beziehungsnetzwerke ihre Wohnlage stabilisieren, indem sie erfolgreich für den Erhalt ihrer Wohnung oder eine Ersatzwohnung gekämpft haben. Ihre Bewältigungsstrategie ist die des Widerstands und der Vernetzung. Ihr ökonomisches Kapital ist für den Erfolg am Wohnungsmarkt ebenfalls von Bedeutung (Häußermann/Siebel 2004: 157), welches genauso wie das soziale und kulturelle Kapital (hier v.a. Sprache und Wissen) ungleich verteilt ist. Es zeigt sich, dass die Fälle, die über ökonomisches, kulturelles und/oder soziales Kapital verfügen, eher in der Lage sind, eine Verunsicherung der Wohnsituation erfolgreich zu überwinden. Sie schaffen es, in die *Zone der Integration*<sup>2</sup> zurückzukehren. Sie steigen lediglich zeitlich begrenzt in die Zone der prekären Wohnverhältnisse ab, geraten aber nicht in den Bereich des Ausschlusses vom Wohnen oder die Zone der permanenten Verwundbarkeit. Entscheidend ist, dass jenes *feldspezifisch passende (soziale) Kapital* (Bourdieu/Wacquant 2006: 128) vorhanden ist, das auch auf dem Wohnungsmarkt eine Wirkung entfalten kann. Das können Mitgliedschaften in Mietvereinen, sozialen Bewegungen, aber auch Kontakte zu Bekannten und Kolleg:innen sein, die wiederum mit Kapital in diesem Sinne ausgestattet sind. Hier zeigt sich auch die besondere Stärke der *weak ties* (Granovetter 1973): »Die Netze der

2 In Anlehnung an das Zonenmodell prekärer Erwerbsarbeit (Castel 2000, 2007; Dörre 2007; Weingärtner 2019).

Mittelschicht sind größer, heterogener und räumlich diffuser als die Netze der Unterschicht« (Häußermann/Siebel 2004: 167), sie sind »weit produktiver als eng geknüpfte, homogene Netze« (ebd.). Gerade die Corona-Maßnahmen haben aber die »lokal orientierten, kleineren und homogeneren« Netze (ebd.) sowie die persönlichen sozialen Kontakte zeitweise stark vermindert.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Auswirkungen und Bewältigungsformen eines drohenden Wohnraumverlustes im Zusammenhang mit der aktuellen Lebenslage, der subjektiven Bindung an die Wohnung, sowie dem Kapitalvolumen (Bourdieu 1983) stehen. Je offener die Lebenslage, je geringer die Bindung an die Wohnung und das Umfeld, je höher das Kapitalvolumen, desto leichter fällt ein Umgang mit der Situation einer Kündigung. Die Handlungsoptionen und das Verhalten der Mieter:innen sind damit auch immer Ausdruck ihrer Position im sozialen Raum und ihrer entsprechenden Möglichkeit über Ressourcen zu verfügen (Bourdieu 2014 [1979]: 195–213).

## 5.2 Effekte der Corona-Maßnahmen: Zwei Fallbeispiele

Die folgenden zwei Fallbeispiele wurden aus dem Interview mit einem Fachanwalt für Mietrecht rekonstruiert (I. 8). Beim *ersten Fall* handelt es sich um eine Mieterin, die in einem innerstädtischen Berliner Bezirk in einem Wohnkomplex aus den 1970er Jahren wohnt und Sozialleistungen bezieht. Nachdem die Sozialbindung der Wohnungen auslief, soll das Gebäude saniert werden und daher wird eine Entmietungsstrategie verfolgt. Die Mieterin verfügt über einen befristeten Mietvertrag, der regelmäßig verlängert werden muss. Dennoch hat die Mieterin zum Jahresende 2019 keine Verlängerung erhalten. Im Januar und Februar 2020 wurden die Kosten der Unterkunft (KdU) nicht mehr vom Jobcenter übernommen, »weil kein aktueller Mietvertrag vorlag aus deren Sicht« (I. 8: 86). Bereits im Februar wurden aufgrund der entstehenden Mietausfälle die Kündigung und die Räumungsklage gestellt. Die Mieterin konnte mit ihrem Anwalt zwar zunächst eine Verlängerung ihres Mietvertrages erwirken, die Kündigung und Räumungsklage wurden dennoch aufrechterhalten. 2021 kam es dann durch das Jobcenter erneut zu einem Zahlungsverzug, weil sich die Bearbeitung der jährlichen Verlängerung des Leistungsbezugs verzögert hat. »Das hat beim Jobcenter corona-bedingt gedauert« (I. 8: 86), sodass die Anträge nicht fristgerecht bearbeitet worden sind. Zwar werden Bezüge in solchen Fällen nachgezahlt, aber den zweiten Zahlungsverzug haben die Vermietenden zum Anlass genommen, eine weitere Kündigung auszusprechen. Die Mieterin verlor schließlich vor Gericht. Die Richterin hat zwar anerkannt, dass die Mieterin unverschuldet in diese Situation geraten ist, die zweite Kündigung war dennoch wirksam.

Laut Anwalt war das Ziel der Eigentümer:innen zunächst der Räumungstitel an sich, der 30 Jahre gültig ist (§ 197 Abs. 1 S. 2). »Das heißt ja nicht, dass die [sofort] räu-

men« (I. 8: 86), daher kann die Mieterin noch befristet in der Wohnung verbleiben. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass das Jobcenter die Miete wieder regelmäßig übernimmt und ein Leerstand durch das Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz untersagt ist (§ 2 Abs. 1 S. 4 ZwVbG). Zusammen mit dem weiter gültigen Räumungstitel und dem befristeten Vertrag verbleibt die Mieterin so in einem prekären Mietverhältnis. Der Fall zeigt deutlich, welche Relevanz die gesetzlichen Fristen und behördlichen Verwaltungsprozesse – verzögert durch die Corona-Maßnahmen – auf Mieter:innen haben können.

Beim *zweiten Fallbeispiel* handelt es sich um einen Mieter in Friedrichshain, der ebenfalls in einer privatisierten Sozialwohnung lebt. Zum 30.09.2020 endeten aufgrund seines Eintritts in das Regelrentenalter seine Bezüge vom Jobcenter. Daraufhin hat er den Antrag auf *Grundsicherung im Alter* beim Sozialamt gestellt, welcher dort über vier Monate bearbeitet wurde. In dieser Zeit wurde die Miete nicht mehr übernommen, wodurch ein Zahlungsverzug eintrat. Gemeinsam mit dem Anwalt hat der Mieter die Vermietenden über die Antragstellung informiert. Die Eigentümer:innengesellschaft hat dennoch den Mietvertrag gekündigt und nach zwei säumigen Monatsmieten die Räumungsklage eingereicht. Ende Februar 2021 wurde der Antrag beim Sozialamt positiv beschieden, sodass das Sozialamt alle ausstehenden Leistungen nachzahlte. Darüber hinaus wurde zugesichert, dass künftig die Mieten übernommen werden würden. Der Anwalt berichtet davon, dass die Streitparteien sich dann »glücklicherweise einigen« konnten, da »die [Eigentümer:innen] festgestellt haben, der Mieter konnte jetzt nicht wirklich was dafür« (I. 8: 90). Schließlich ist innerhalb der *Schonfrist*<sup>3</sup> die Zahlung eingegangen, sodass die außerordentliche, fristlose Kündigung aufgehoben werden konnte. Auch eine gleichzeitig ausgesprochene ordentliche Kündigung kann alle zwei Jahre *geheilt* werden, sofern seitens des Mieters/der Mieterin eine *unverschuldete* Zahlungsunfähigkeit vorliegt (§ 569 Abs. 3 S. 2 BGB; § 573 Abs. 2 S. 1 BGB). Schließlich haben sich beide Parteien darauf verständigt, dass das Mietverhältnis bestehen bleibt und dass der Mieter die bisherigen Kosten zahlt. Die Kosten wurden durch das Sozialamt übernommen, »weil die eingesehen haben, dass deren Bearbeitungszeitraum vielleicht etwas lang war« (I. 8: 90).

Solche Verzögerungen in der Bearbeitung von Anträgen sind laut befragtem Anwalt »Ausnahmefälle, die sicher auch durch diese Lockdown-Situation im letzten Winter bedingt waren« (I. 8: 90). Dennoch zeigt der Fall, dass scheinbar kleine Prozessverzögerungen durch den corona-bedingten Krisenmodus durchaus drastische Auswirkungen auf Mieter:innen hatten. Die beschriebenen Fälle verbleiben damit

3 Nach der Zustellung einer Räumungsklage kann ein Mieter/eine Mieterin oder eine öffentliche Stelle innerhalb von zwei Monaten Zeit den Mietrückstand begleichen und die Kündigung aufheben. Dies gilt nicht, wenn innerhalb der letzten zwei Jahre bereits eine Kündigung auf diese Art aufgehoben worden ist (§ 569 Abs. 3 S. 2 BGB).

weiterhin in *der Zone der Verwundbarkeit* und müssen sogar ein weiteres Abdriften in die *Zone der Entkopplung* (Castel 2000: 525) und damit auch den Ausschluss vom Wohnen und verstärkte soziale Exklusion – im Sinne eines Ausschlusses von materieller, sozialer und symbolischer Teilhabe (Kronauer 2006: 34–35) – befürchten.

Die Fälle wurden hier aus anwaltlicher Sicht wiedergegeben, sodass eher das prekäre Mietverhältnis und weniger die subjektiven Wahrnehmungen analysiert werden konnte. Dennoch ist auch hier davon auszugehen, dass beide von ähnlichen materiellen, sozialen und gesundheitlichen Auswirkungen betroffen waren, die oben besprochen wurden.

### 5.3 Isolation der Mieter:innen und Anonymisierung in den Institutionen des Sozialstaats

Empirisch hat sich oben unter anderem ein Zusammenhang von (sozialem) Kapital und den Auswirkungen sowie Umgangsformen mit entsicherten Mietverhältnissen gezeigt. Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden einige Effekte des *physical and social distancing* untersucht, welches für die Pandemieeindämmung notwendig wurde.

Durch die Schutzmaßnahmen zur Verhinderung der Ausbreitung von Covid-19 kam es auch bei Behörden zu Schließungen. Interviewte aus den Sozial- und Mieterberatungen berichten davon, dass der persönliche Kontakt zu den Sachbearbeiter:innen dadurch systematisch eingeschränkt wurde. Vor der Pandemie sind die Beratenden und Sozialarbeiter:innen mit ihren Klient:innen regelmäßig persönlich zu den jeweiligen Sachbearbeiter:innen in den Jobcentern oder Sozialämtern gegangen, um dringende Angelegenheiten vor Ort, persönlich und sofort zu klären (*Begleitungen*). Eine Sozialarbeiterin berichtet davon, dass sie zuvor »die Leute an die Hand genommen« hat, zum Jobcenter oder einer Behörde gegangen ist und dort gesagt hat: »Ich gehe erst weg, wenn das geklärt ist« (I. 11: 18). Oft haben die Mieter:innen dann kurzfristig Gutscheine, Vorschüsse oder einen Kredit bekommen. In der Pandemie seien sie dagegen »wie machtlos« gewesen (ebd.). Die Kontakte über Telefon und Mail sind sowohl für die Mieter:innen, als auch für Beratende oder Sozialarbeiter:innen sehr viel problematischer, da häufig keine persönliche, kommunikative Situation entsteht. Es ist damit insgesamt schwieriger geworden, spontane Lösungen zu finden, auch »weil man niemanden mehr persönlich hat, sondern immer so diese Schriftformebene dazwischen hat« (I. 11: 20). Dabei sind mehrere Gruppen von Mieter:innen besonders durch den anonymen und verschriftlichten Prozess benachteiligt: Erstens die Mieter:innen, die gar nicht oder kaum Lesen und Schreiben können (bundesweit ca. 6,2 Millionen Menschen; Grotluschen/Buddeberg 2020) und zweitens diejenigen, die gar nicht oder kaum Deutsch können. Es ist außerdem zu vermuten, dass sich hier auch allgemein Bildungsungleichheiten ausdrücken, wenn es darum geht die *Sprache der Behörden* zu verstehen und entsprechende Sachverhalte

zu verschriftlichen. Die Beratenden berichten davon, dass insbesondere Geflüchtete, die zuvor Beratungen vor Ort – teilweise mit Sprachmittlung – in Anspruch genommen haben, weniger an telefonischen Beratungen teilnehmen. Vor der Pandemie haben die Beratenden häufiger mit den Mieter:innen zusammen bei Behörden angerufen. Auch das wurde durch die Pandemie zeitweise unmöglich, da die Mieter:innen bei Anrufen in Behörden immer selbst mit am Telefonat teilnehmen müssen. Außerdem berichten Beratende davon, dass durch die verstärkte Anonymisierung das Verständnis von Sachbearbeiter:innen für die Lage der Mieter:innen (beispielsweise bei Mietschulden) verloren gegangen ist, welches zuvor bei persönlichen und begleiteten Terminen noch aufgebracht wurde. Die Behörden sind damit insgesamt »ungreifbarer« geworden (I. 11: 22).

Die Maßnahmen mit den mitunter strengen Lockdowns haben Tendenzen der Vereinsamung – gerade von Älteren – in vielen Bereichen noch verstärkt. Mehrere Mieterberatungen berichten davon, dass sie sich zwischenzeitlich »wie ein Sorgen-telefon« gefühlt haben oder davon, dass die Mieter:innen über die sozialen Kontakte sehr dankbar waren (I. 11; I. 7: 52). Auch die Kontakte unter den Mieter:innen im direkten »laienhaften Austausch« (I. 7: 52) wurden reduziert, welche für kollektive und politische Auseinandersetzungen um Mieten besonders relevant sind. Das heißt in Hausgemeinschaften ist beispielsweise im Fall eines Verkaufs oder der Luxussanierung eines Hauses die Vernetzung unter den Mieter:innen schwieriger geworden. Insgesamt kam es also zu einer Reduktion der sozialen Kontakte, die allerdings, wie oben bereits deutlich wurde, für einen aktiven Umgang mit krisenhaften Mietsituationen entscheidend sind.

Im Falle einer Kündigung in der Pandemie entsteht so für die Mieter:innen eine doppelte Krisensituation. Sie sind vom gesamtgesellschaftlichen Krisenmodus, den Maßnahmen, die ja explizit direkte physische und soziale Kontakte reduzieren sollten, sowie von einer *persönlichen* Krise betroffen. Eingeschränkte soziale Kontakte – das zeigen die Auswertungen – können die Bewältigungsmöglichkeiten der Mieter:innen stark negativ beeinflussen. Den Anonymisierungs- und Isolationstendenzen gegenüber steht allerdings auch die Beobachtung einiger Beratenden, dass Beratungsangebote von vielen weiter angenommen wurden, sei es hybrid, telefonisch oder digital. Außerdem kam es auch zu Solidarisierungen, sodass beispielsweise in Hausgemeinschaften ältere Mieter:innen von jüngeren Menschen bei digitalen Mieter:innenversammlungen unterstützt wurden (I. 7: 50).

## 5.4 Kontinuität und Anpassung: Anwaltliche Vertretung in der Pandemie

Die befragten Anwält:innen berichten im Vergleich zu den Sozial- und Mietberatungsstellen von wesentlich weniger pandemiebedingten Problemen. Gefragt nach Corona-Effekten, verweisen die Anwält:innen häufig auf den *Faktor Zeit*. Einerseits, wie oben beschrieben, unter dem Aspekt der Bearbeitung von Anträgen bei Behör-

den, andererseits auch vor allem bei laufenden Gerichtsverfahren. So kam es seitens der Mieter:innen, aber auch seitens der Eigentümer:innen oder der Gerichte in vielen Verfahren zu einer Verzögerung der Prozesse in Mietrechtsfällen. Bei anhängigen Räumungsklagen kann eine Verlängerung den Mieter:innen Zeit verschaffen, in vielen Fällen von ca. sechs (I. 4) bis neun Monaten (I. 5). Solche Fristverlängerungen sind gerade in Räumungsfällen durchaus im Interesse der Mieter:innen, stellen jedoch nur eine zeitliche Verschiebung dar. Außerdem beschloss die Bundesregierung angesichts der Covid-19-Pandemie 2020 ein dreimonatiges Kündigungsmoratorium. Dabei wurden Kündigungen aufgrund von Mietschulden der Monate April bis Juni 2020 ausgeschlossen. Mietschulden aus diesen drei Monaten mussten allerdings bis zum 30. Juni 2022 zurückgezahlt sein (BMJ 2021). Die befragten Anwälte und Anwältinnen berichten davon, dass dieses Moratorium in ihrer Arbeit keine Rolle gespielt hat.

Die Arbeit der Anwäl:innen und Beratungsstellen in der Pandemie ist insgesamt von einer Mischung aus Kontinuität und Neuausrichtung geprägt. In Präsenzberatungen wird auf Hygienestandards, Masken und Tests/Impfungen geachtet (adaptive Strategien), aber auch viel auf telefonische und digitale Beratung umgestellt (I. 8: 115). Lockdowns und Digitalisierung stellen gerade für ältere und ärmere Menschen eine besondere Herausforderung bis Benachteiligung dar (I. 4: 157–164). Die befragten Stellen berichten aber auch davon, dass sie zukünftig verstärkt telefonische und digitale Beratung anbieten möchten, da diese auch neue kommunikative Möglichkeiten bieten (transformative Strategie) (I. 7: 50). Für einige Gruppen – wie beispielsweise mit fehlenden Sprach- und Schriftkenntnissen – war die Situation schwieriger. Insgesamt zeichnet sich die Arbeit der Anwäl:innen in der Pandemie damit durch eine Mischung aus Anpassung und Transformation aus, die für verschiedene Gruppen unterschiedlich gut kompatibel war.

## 6. Fazit

Die empirischen Ergebnisse zeigen deutlich, dass sich die Auswirkungen und Bewältigungsstrategien bei Verdrängung unterscheiden. Zwar sind verschiedene Mieter:innen von ähnlichen Prozessen betroffen, deren Effekte und Umgangsformen differieren allerdings hinsichtlich der biographischen Lage und dem verfügbaren ökonomischen, sozialen und kulturellen Kapital. Während es bei einem Typ – verstärkt durch die Pandemie – zu einem völligen Kontrollverlust der eigenen Handlungsmacht kommt, bleiben andere Fälle (insbesondere der Mittelschicht) handlungsfähig und können aufgrund milieuspezifischer Ressourcen widerständiger bleiben. Diese Befragten konnten die Krise durch das Halten der Wohnung oder durch einen statuserhaltenden Umzug überwinden. So zeigen sich auch im Wohnen Mechanismen der *sozialen Reproduktion*. Weitere Fälle zu generieren und

auch hinsichtlich anderer Dimensionen (Gender, Sprache, Gruppenzugehörigkeit, Raum usw.) zu interpretieren, stellt ein Forschungsdesiderat dar, das zukünftig ergründet werden sollte.

Schließlich zeigt die Forschung zwar, dass sich die einzelnen Verläufe und Typen von Verdrängung mitunter unterscheiden. Die Soziologie sollte dennoch auch stets die Gemeinsamkeiten der verdrängten Mieter:innen berücksichtigen, da im Kapitalismus, verstärkt durch die Finanzialisierung des Wohnens und die angespannten Wohnungsmärkte, die gesellschaftliche Spaltung in Besitzende und Nicht-Besitzende (hier: Mieter:innen) weiterhin das zentrale Ausbeutungs- und Ungleichheitsverhältnis darstellt.

Hinsichtlich der corona-spezifischen Auswirkungen hat sich vor allem gezeigt, dass sich hier multiple Krisenphänomene überlagern, wenn die *subjektive Krise* einer Kündigung oder Räumungsklage auf die objektiven Fakten eines angespannten Wohnungsmarktes und die pandemiebedingten Maßnahmen trifft. Gerade wenn dann der persönliche und begleitete Zugang zu Behörden oder die Unterstützung eines breiten Netzwerkes (soziales Kapital) verhindert wird oder zunehmend die schriftliche Kommunikation benötigt wird (kulturelles Kapital), kommt es zu Belastungen für Mieter:innen und in besonderem Ausmaß für bestimmte soziale Gruppen, wie ältere, nicht-alphabetisierte oder fremdsprachige Menschen. Die anpassenden und transformativen Strategien der Beratungsangebote und Anwält:innen konnten aber dabei helfen, einigen dieser Tendenzen entgegenzuwirken.

Auf den Sozialstaat bezogen stellt sich darüber hinaus die Frage, wie krisensicher dieser ist. Denn die Bearbeitungsprozesse sind durch Lockdowns und Homeoffice der Beschäftigten zwischenzeitig derart in Verzug geraten, dass Mietzahlungen durch Behörden ausfielen und den Mieter:innen die Räumung drohte. Aus gegenwartsdiagnostischer Sicht drängt sich abschließend auch die Frage auf, wie unsere Gesellschaft auf elementare Krisen reagiert und inwiefern dabei *scheinbar* einheitliche Lösungen für unterschiedliche Gruppen und Klassen gänzlich unterschiedliche Auswirkungen haben.

## Literaturverzeichnis

- Atkinson, Rowland (2015): Losing One's Place: Narratives of Neighbourhood Change, Market Injustice and Symbolic Displacement, in: Housing, Theory and Society, 32 (4), 373–388.
- Beran, Fabian/Nuissl, Henning (2019): Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten. Das Beispiel Berlin, Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung.
- BMJ (2021): Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter und wichtige Zahlungsaufschübe für Verbraucherinnen und Verbraucher und Kleinstgewerbetreibende. Berlin.

- BMJV (2021): Antwort auf die Schriftliche Frage von Caren Lay, Nr 8/391 vom 27. August 2021.
- Bourdieu, Pierre (1983): Ökonomisches Kapital, kulturelles Kapital, soziales Kapital, in: Kreckel, Reinhard (Hg.): Soziale Ungleichheiten, Göttingen: Schwartz, 183–198.
- Bourdieu, Pierre (2014 [1979]): Die feinen Unterschiede Kritik der gesellschaftlichen Urteilskraft, Frankfurt a.M.: Suhrkamp.
- Bourdieu, Pierre/Wacquant, Loïc (2006): Reflexive Anthropologie, Frankfurt a.M.: Suhrkamp.
- Brem, Detlef (2011): Alt und wohnungslos, in: Sozialer Fortschritt, 60 (11), 249–256.
- Brickell, Katherine/Fernández Arrigoitia, Melissa/Vasudevan, Alexander (2017): Geographies of Forced Eviction Dispossession, Violence, Resistance, Palgrave: London.
- Castel, Robert (2000): The Roads to Disaffiliation: Insecure Work and Vulnerable Relationships, in: International Journal of Urban and Regional Research 24 (3), 519–535.
- Castel, Robert (2007): Die Fallstricke des Exklusionsbegriffs, in: Bude, Heinz/Willisch, Andreas (Hg.): Exklusion. Die Debatte über die »Überflüssigen«, Frankfurt a.M.: Suhrkamp.
- Desmond, Matthew (2012): Eviction and the Reproduction of Urban Poverty, in: American Journal of Sociology, 118 (1), 88–133.
- Desmond, Matthew/Shollenberger, Tracey (2015): Forced Displacement From Rental Housing: Prevalence and Neighborhood Consequences, in: Demography, 52 (5), 1751–1772.
- Dörre, Klaus (2007): Prekarität – Zentrum der sozialen Frage am Beginn des 21. Jahrhunderts. Präsentation zum Vortrag, in: Die soziale Frage am Beginn des 21. Jahrhunderts – Prekarität, Abstieg, Ausgrenzung, Konferenz am 4. Mai 2007 in Jena, o. S.
- Facijs, Sascha (2022): Wohnen im Rahmen von dauerhaften Ungleichheiten: Städtische Arme und Verdrängung, in: Sowa, Frank (Hg.): Figurationen der Wohnungsnot. Kontinuität und Wandel sozialer Praktiken, Sinnzusammenhänge und Strukturen, Weinheim/Basel: Beltz Juventa, 170–192.
- Furrer, Heidi/Hilti, Nicola/Lingg, Eva/Roth, Patricia (2022): Soziale Beziehungen im Kontext bedrohten Wohnens, in: Sowa, Frank (Hg.): Figurationen der Wohnungsnot. Kontinuität und Wandel sozialer Praktiken, Sinnzusammenhänge und Strukturen, Weinheim/Basel: Beltz Juventa, 138–153.
- Gerull, Susanne (2016): Wege aus der Wohnungslosigkeit. Eine qualitative Studie aus Berlin, Alice Salomon Hochschule Berlin.
- Granovetter, Mark S. (1973): The Strength of Weak Ties, in: American Journal of Sociology, 78 (6), 1360–1380.

- Grotlüschen, Anke/Buddeberg, Klaus (2020): LEO 2018. Leben mit geringer Literalität, Bielefeld: wbv.
- Gruber, Martin (2007): Platzverweis. Obdachlose in der Hamburger Innenstadt, Saarbrücken: VDM Verlag.
- Häußermann, Hartmut/Siebel, Walter (1996): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, Weinheim und München: Juventa Verlag.
- Häußermann, Hartmut/Siebel, Walter (2004): Stadtsoziologie. Eine Einführung, Frankfurt a.M.: Campus Verlag.
- Holm, Andrej (2014): Gentrifizierung – mittlerweile eine Mainstreamphänomen, in: Informationen zur Raumentwicklung, 4, 277–289.
- Holm, Andrej/Berner, Laura/Jensen, Inga (2015): Zwangsräumungen und die Krise des Hilfesystems. Eine Fallstudie in Berlin, Berlin: Humboldt-Universität zu Berlin, Institut für Sozialwissenschaften.
- Holm, Andrej/Regnault, Valentin/Sprengholz, Maximilian/Stephan, Meret (2021): Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme. Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten, Düsseldorf: Hans-Böckler-Stiftung.
- IBB (2022): IBB-Wohnungsmarktbericht 2021.
- Knabe, Judith/Gille, Christoph (2022): »Hochwohnen« und »Straße-Machen«: Bewältigungsweisen des Wohnens im transformierten Wohlfahrtskapitalismus, in: Sowa, Frank (Hg.): Figurationen der Wohnungsnot. Kontinuität und Wandel sozialer Praktiken, Sinnzusammenhänge und Strukturen, Weinheim/Basel: Beltz Juventa, 154–169.
- Kokot, Waltraut/Gruber, Martin (2007): Betroffene von Räumungsklagen und Verbleib von Zwangsgeräumten. Eine ethnologische Untersuchung zu Lebenssituation und Verbleibsalternativen, Hamburg: LIT-Verlag.
- Kronauer, Martin (2006): »Exklusion« als Kategorie einer kritischen Gesellschaftsanalyse. Vorschläge für eine anstehende Debatte, in: Bude, Heinz/Willisch, Andreas (Hg.): Das Problem der Exklusion. Ausgegrenzte, Entbehrliche, Überflüssige, Hamburg: Hamburger Ed., 27–45.
- Kuckartz, Udo (2010): Einführung in die computergestützte Analyse qualitativer Daten, Wiesbaden: VS Verlag.
- Kuckartz, Udo/Rädiker, Stefan (2022): Qualitative Inhaltsanalyse. Methoden, Praxis, Computerunterstützung, Weinheim: Beltz Juventa.
- Lamnek, Siegfried (2010): Qualitative Sozialforschung, Weinheim/Basel: Beltz.
- Mayring, Philipp (2000): Qualitative Inhaltsanalyse, in: Forum Qualitative Sozialforschung, 1 (2), o. S.
- Rosenthal, Gabriele (2015): Interpretative Sozialforschung. Eine Einführung, Weinheim/München/Basel: Beltz Juventa.

- Smith, Neil (1979): Towards a Theorie of Gentrification. A Back to the City Movement by Capital, not People, in: *Journal of American Planning Association*, 45 (4), 538–548.
- Sullivan, E. (2017): Displaced in Place: Manufactured Housing, Mass Eviction, and the Paradox of State Intervention, in: *American Sociological Review*, 82 (2), 243–269.
- Trautvetter, Christoph (2020): Wem gehört die Stadt? Analyse der Eigentümergruppen und ihrer Geschäftspraktiken auf dem Berliner Immobilienmarkt, Berlin: Rosa Luxemburg Stiftung.
- Weingärtner, Simon (2019): *Soziologische Arbeitsmarkttheorien. Ein Überblick*, Wiesbaden: Springer VS.
- Wesselmann, Carla (2009): *Biografische Verläufe und Handlungsmuster wohnungsloser Frauen im Kontext asymmetrischer Machtbalancen*, Leverkusen: Verlag Barbara Budrich.
- Wimmer, Christopher (2022): Zwischen gesellschaftlicher Spaltung und individuellem »Versagen«. Verschiedene Bewusstseinsformen marginalisierter Menschen, in: *SWS-Rundschau*, 62 (1), 24–63.
- Witzel, Andreas (2000): Das problemzentrierte Interview, in: *Forum: Qualitative Social Research* 1 (1).
- Wolf, Hannah (2022): »Es ist, als ob der Stuhl wackelt« – Entsicertes Wohnen und Zuhause, in: Sowa, Frank (Hg.): *Figurationen der Wohnungsnot. Kontinuität und Wandel sozialer Praktiken, Sinnzusammenhänge und Strukturen*, Weinheim/Basel: Beltz Juventa, 116–138.