



Duncan Barahona

# Verdrängung aus dem Lebensstandard

## Die unsichtbaren Folgen von Wohnungsmarktdruck und Gentrifizierung

**In Forschung und Öffentlichkeit wird die Verdrängung einkommensschwacher Haushalte aus ihren Quartieren als eine zentrale Folge zunehmender Wohnungsmarktdruck befürchtet. Weniger Beachtung findet in diesem Diskurs das Phänomen der sogenannten Verdrängung aus dem Lebensstandard: Wenn Haushalte trotz steigender Mieten oder sich verschlechternder Wohnverhältnisse in ihren Wohnungen verbleiben, müssen sie sich oft in ihrer Lebensweise einschränken und werden somit zwar nicht aus ihren Wohnungen, aber dafür aus ihrem Lebensstandard „verdrängt“. Dieser Beitrag fasst die Ergebnisse einer qualitativen Studie zusammen, die den noch unscharfen Begriff Verdrängung aus dem Lebensstandard konzeptionell ausbuchstabiert und empirisch untersucht.**

### Steigende Mieten und Gentrifizierung als soziale Herausforderung

Das Paradigma der verdichteten Stadt bringt einige scheinbar unauflösbare Zielkonflikte hervor. Im Sinne einer ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung ist sie grundsätzlich sinnvoll, da sie z. B. zusätzliche Flächeninanspruchnahme außerhalb der Stadtgrenzen verhindert und nachhaltige Mobilitätskonzepte zulässt. Eine der zentralen Kehrseiten ist jedoch die zunehmende Flächenknappheit innerhalb der Stadtgrenzen. Das Ergebnis sind – vor allem in Städten, deren Bevölkerungszahlen wachsen – stark steigende Boden- und in der Konsequenz Immobilienkauf- und Mietpreise (Faller 2021, S. 141 ff.). Viele weitere Faktoren tragen ihren Teil zur Wohnpreisentwicklung bei. Die zunehmende Attraktivität von Wohnimmobilien als Finanzanlageprodukt und entsprechende Renditeerwartungen, der Rückzug des Staates aus der (sozialen) Wohnraumversorgung, steigende Baukosten, umfangreiche Bauauflagen und viele weitere Umstände, die hier nicht vollständig gelistet werden können, sorgen für eine zunehmende Anspannung der Wohnungsmärkte mit wachsender Nachfrage.

Die kontinuierlich steigenden Preise führen schließlich dazu, dass sich sowohl Bestandmieter und -mieterinnen als auch Wohnungssuchende immer häufiger in ihrer Zahlungsfähigkeit überfordert sehen. Von Leistbarkeit wird in der Regel gesprochen, wenn nicht mehr als 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens für die Wohnungsmiete aufgebracht werden müssen. Diese Grenze wird insbesondere bei Geringverdienenden häufig überschritten, aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen können sich das Wohnen in wachsenden Städten immer seltener leisten (Holm 2019, S. 11 ff., 32 ff.). Doch was bedeutet das für die Betroffenen konkret? Wie äußern sich Belastungen auf der Ebene der Individuen, welche Engpässe treten auf, und wie gehen die Menschen mit unsicheren Wohnsituationen um? Während sowohl Ursachen der Wohnungsmarktdruck als auch potenzielle Lösungswege in Wissenschaft, Politik und Öff-

entlichkeit ausführlich und kontrovers diskutiert werden, sind die Auswirkungen für Mieter und Mieterinnen nur selten im Detail erfasst.

In der stadtgeografischen Forschung hebt sich vor allem der Strang der Verdrängungs- und Gentrifizierungsforschung durch eine intensivere Auseinandersetzung mit betroffenen Haushalten ab. Dabei werden – abweichend von den üblichen Debatten um angespannte Wohnungsmärkte – nicht nur steigende Wohnkosten, sondern darüber hinaus auch der Wandel der Wohnquartiere als maßgebliche Einflussfaktoren für die Lebensrealität der Bewohnerschaft diskutiert. Unter dem Begriff der Gentrifizierung können immobilienwirtschaftliche und funktionale Aufwertungsprozesse (z. B. Modernisierungen, Mieterhöhungen, Wandel etablierter Geschäftsstrukturen zu hochpreisigen Angeboten) in einem Wohngebiet zusammengefasst werden, die in einem Austausch der Bewohnerschaft und oftmals einer baulichen sowie symbolischen Veränderung des Quartiers resultieren (Holm 2020, S. 152 f.; Krajewski 2015, S. 80). Vor allem der Wegzug einkommensschwacher bei gleichzeitigem Zuzug einkommensstarker Bevölkerungsgruppen wird dabei problematisiert und als ein Prozess der Verdrängung beschrieben. Diese Verdrängungsprozesse sind es schließlich, die Gentrifizierung und Wohnungsmarktdruck in den Augen vieler wissenschaftlicher und politischer Akteure zu sozialpolitisch relevanten Problemfeldern machen und die zum Anlass für zivilgesellschaftlichen Protest genommen werden (Diller 2014, S. 23; Vollmer 2019, S. 113 ff.).

Zunehmend wird jedoch darauf hingewiesen, dass die lokale Wohnbevölkerung von den Entwicklungen am Wohnungsmarkt auch betroffen sein kann, wenn Umzugsbewegungen nicht oder nur sehr geringfügig sichtbar werden. Denn es ist zu vermuten, dass Mieter und Mieterinnen nicht zwangsläufig umziehen, sobald ihre Wohnkosten steigen oder das Wohnumfeld sich verändert. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass viele dieser verbleibenden Haushalte sich in ihren Wohnungen mit neuen Umständen und mög-



licherweise verschlechterten Lebensbedingungen arrangieren müssen. Das Konzept der Verdrängung aus dem Lebensstandard versucht, solche Konstellationen zu beschreiben.

## Verdrängung aus dem Lebensstandard als Gegenstand der Verdrängungs- und Gentrifizierungsforschung

Der Begriff Verdrängung aus dem Lebensstandard findet seit einigen Jahren innerhalb der deutschen Verdrängungs- und Gentrifizierungsforschung Anwendung. Blasius, der die Formulierung erstmals verwendet, beschreibt damit eine Situation, in der Mieterhaushalte bei steigenden Bestandsmieten und mangelnden Umzugsalternativen aufgrund flächendeckend steigender Angebotsmieten in ihren Wohnungen verbleiben müssen (auch als Lock-in-Effekt bezeichnet) und die erhöhte Mietbelastung an anderer Stelle kompensieren (Blasius 1993, S. 235). Später erweitert er dieses Konzept, indem er neben dem Lock-in-Effekt weitere Verbleibmotive nennt, wie die Verbundenheit zur Wohnumgebung oder den Wunsch, lokale Netzwerke zu erhalten (Blasius 2004, S. 23).

Seit diesen ersten Überlegungen werden Vermutungen über Verbleibmotive der Haushalte, unterschiedliche Kompensationsstrategien und entsprechende Auswirkungen sporadisch ausformuliert (z. B. Mösgen/Schipper 2017, S. 132; Vollmer 2018, S. 20 f.). Dabei ergibt sich eine Bandbreite möglicher Ausprägungen. Es wird i. d. R. von einer Mieterhöhung als Auslöser ausgegangen, die dann verschiedene Wirkungen entfalten kann: Zunächst wird beschrieben, dass Betroffene weniger Geld zur Verfügung haben und somit ihre Ausgaben in verschiedenen Bereichen (z. B. Lebensmittel, Urlaub, Bildung, Freizeit) einschränken oder sogar streichen müssen. Darüber hinaus wird vermutet, dass Haushalte die entstehenden finanziellen Engpässe kompensieren, indem sie Wohnraum untervermieten und so ihre eigene Wohnfläche verkleinern oder zusätzlichen Erwerbstätigkeiten nachgehen, um ihr Einkommen zu erhöhen.

Die Aufzählungen möglicher „Erscheinungsformen“ von Verdrängung aus dem Lebensstandard haben in der Regel spekulativen Charakter und lassen keine Systematik erkennen. Einige wenige Arbeiten versuchen, das Phänomen empirisch abzubilden (z. B. Betz et al. 2019 bzw. Schipper 2022<sup>1</sup>; Speyer 2020) oder über Sekundärdaten nachzuweisen (Holm 2011, S. 221 f.). Allerdings bestehen in diesen Untersuchungen meist andere übergeordnete Erkenntnisinteressen, sodass Verdrängung aus dem Lebensstandard eher am Rande und daher oberflächlich beschrieben wird. Außerdem sind unterschiedliche und teilweise widersprüchliche Operationalisierungen zu erkennen. So setzen

Betz et al. zum Beispiel keine Mieterhöhung voraus, sondern untersuchen Einschränkungen aufgrund bestehender Mietkosten. Speyer wiederum befragt in ihrer Studie auch Personen, die bereits umgezogen sind und suggeriert damit – entgegen der ursprünglichen Überlegung von Blasius – dass Verdrängung aus dem Lebensstandard für umziehende Haushalte ebenso relevant sein kann, wie für diejenigen, die in ihren teurer werdenden Wohnungen verbleiben. Mit Blick auf die bestehende Literatur ist also festzustellen, dass das Phänomen der Verdrängung aus dem Lebensstandard in seiner Beschreibung sowohl konzeptionell unscharf als auch empirisch unterbelichtet ist. Gleichzeitig wird der Problematik regelmäßig eine hohe Relevanz attestiert.

## Ziele und Methoden der Studie

An diesem Desiderat setzt der vorliegende Beitrag an. Im Mittelpunkt steht dabei eine theoretisch-konzeptionelle Rahmung des Begriffs, die einerseits die bereits bestehenden Überlegungen vereint und andererseits ermöglichen soll, das Konzept der Verdrängung aus dem Lebensstandard in kommenden Forschungsarbeiten möglichst kongruent und widerspruchsfrei zu operationalisieren. Dafür wird in erster Linie Bezug auf bereits existierende konzeptionelle Überlegungen aus der Verdrängungsforschung genommen. In einem zweiten Schritt wird das so entstehende theoretische Konstrukt empirisch fundiert. Mithilfe einer qualitativen Befragung von Mieterhaushalten in München werden die konzeptionellen Vorarbeiten auf ihre Plausibilität geprüft und um Erkenntnisse ergänzt, die sich aus dem Dialog mit Betroffenen zusätzlich ergeben.

Die vorgestellte Studie wurde als Masterarbeit am Geographischen Institut der Humboldt-Universität zu Berlin eingereicht. Diese Abschlussarbeit ist im Rahmen eines übergeordneten Forschungsprojekts zu Verdrängungsprozessen am Münchner Wohnungsmarkt entstanden, das im Auftrag der Landeshauptstadt München am Geographischen Institut der HU durchgeführt wurde. Die empirischen Interviewdaten stammen somit aus derselben Befragung, die in diesem Projekt durchgeführt wurde.<sup>2</sup> Sie sind jedoch mit einem abweichenden thematischen Schwerpunkt ausgewertet. Die Ergebnisse der Abschlussarbeit und des übergeordneten Projekts sind daher inhaltlich grundverschieden.

Für diese Arbeit wurden insgesamt zwölf Personen aus den Münchner Stadtteilen Schwabing und Giesing, die sich nach eigener Aussage von Verdrängung bedroht fühlen, allerdings (noch) nicht umgezogen sind, zu ihrer Wohnsituation und ihren Lebensumständen befragt. Der Untersuchungsraum München eignet sich für eine Untersuchung von Ver-

<sup>1</sup> Dieselbe Studie wird in zwei Publikationen beschrieben.

<sup>2</sup> Das Projekt wurde von Dr. Fabian Beran und Prof. Dr. Henning Nuißl geleitet. Der Projektbericht ist abrufbar unter: [https://stadt.muenchen.de/6bf7d4fd729ebf63a189ee5dd75ee4740bf51f8a/5f4ba4a0-729b-9b5e-c13c-a8687ca1169d/tap2\\_IDoe0m\\_dec/LHM\\_Verdraengung\\_Abschlussbericht.pdf](https://stadt.muenchen.de/6bf7d4fd729ebf63a189ee5dd75ee4740bf51f8a/5f4ba4a0-729b-9b5e-c13c-a8687ca1169d/tap2_IDoe0m_dec/LHM_Verdraengung_Abschlussbericht.pdf).



drängung aus dem Lebensstandard, insbesondere aufgrund der starken Wohnungsmarktdruck (steigende Angebotsmieten (Statista 2020), geringe Leerstände (Statista 2021), abnehmende Umzugsquoten (LHM 2020, S. 16) und bereits diagnostizierten Gentrifizierungsprozessen (Sträter 2021, S. 349 ff.).

### Konzeptualisierung von Verdrängung aus dem Lebensstandard

Eine zentrale Errungenschaft der Verdrängungsforschung, die sich infolge der wegweisenden Typologisierung von Marcuse (1985, S. 204 ff.) etabliert hat, besteht in der Anerkennung einer Vielzahl unterschiedlicher Verdrängungsarten, die sich in erster Linie anhand ihrer Auslöser differenzieren lassen. Nicht nur ökonomische Faktoren, wie eine Mieterhöhung, sondern zum Beispiel auch Veränderungen der Wohnumgebung oder vermietetseitige Schikanen können dazu führen, dass Mieter und Mieterinnen ihre Wohnungen verlassen (müssen) und dadurch im „klassischen“ Sinne verdrängt werden. Vereinfacht kann von direkten (direkt das Mietverhältnis betreffenden) und indirekten (indirekt über den Wandel der Wohnumgebung wirkenden) Verdrängungsauslösern gesprochen werden. Bei direkten Verdrängungsformen wird noch einmal unterschieden zwischen direkter ökonomischer Verdrängung (infolge von Mieterhöhungen) und direkter physischer Verdrängung (infolge vermietetseitiger Maßnahmen, wie z. B. das Abstellen der Heizung oder mangelnde Instandhaltung). Die bisherigen Beschreibungen von Verdrängung aus dem Lebensstandard hingegen berücksichtigen ausschließlich Mieterhöhungen als Auslöser für die Verschlechterung der Wohnverhältnisse. Dieser fundamentale Widerspruch ist wohl der bislang eher rudimentären konzeptionellen Bearbeitung des Phänomens geschuldet. Um ihn aufzulösen, werden folgend alle Umstände, die potenziell zu einer Verdrängung aus der Wohnung führen können (direkte und indirekte Verdrängungsauslöser), auch als potenzielle Auslöser für Verdrängung aus dem Lebensstandard verstanden.

Die in der Literatur für möglich erklärten Ausprägungen von Verdrängung aus dem Lebensstandard sind primär materieller Natur: Weniger verfügbares Einkommen führt entweder zu einer schlechteren Versorgungssituation oder zur Verringerung der physischen Wohnfläche. Gleichzeitig wird bereits auf eine immaterielle Dimension hingewiesen: Wenn Betroffene, um mehr Geld zu verdienen, längere Arbeitszeiten in Kauf nehmen (müssen), verfügen sie weniger selbstbestimmt über ihre zeitlichen Ressourcen und leiden möglicherweise unter Stress und Überlastung. In einer ausgewogenen Betrachtung des Lebensstandards sind ohnehin sowohl materielle als auch immaterielle Aspekte zu erwägen (dafür sprechen auch Erkenntnisse aus der Lebensstandardforschung<sup>3</sup>). Welche Szenarien im Einzelfall tatsächlich relevant sind, gilt es, empirisch zu ergründen. Konzeptionell werden hier zunächst alle Umstände berücksichtigt, die sich als Folge von direkten und indirekten Verdrängungsauslösern ergeben und die in der Wahrnehmung der Interviewten eine Verschlechterung ihrer Lebensverhältnisse bedeuten.

Dies führt zu einer deutlichen Erweiterung bislang diskutierter Ausprägungen von Verdrängung aus dem Lebensstandard. Somit kann jedoch eine erste Systematik entworfen werden, die – wie schon in der Konzeption „klassischer“ Verdrängungsprozesse etabliert – verschiedene Typen unterscheidet (vgl. Abb. 1). Neben möglichen Auslösern und Wirkungen sind dabei zwei weitere Unterscheidungsdimensionen relevant. Erstens scheint es von Bedeutung, zu verstehen, warum Haushalte in ihren Wohnungen verbleiben, obwohl sich ihre Lebensverhältnisse verschlechtern. Sind sie aufgrund des Lock-in-Effekts finanziell dazu gezwungen? Oder spielen andere Motive, wie die Bindung an den Wohnort, eine Rolle? Zweitens wird vereinzelt darauf hingewiesen, dass Verdrängung aus dem Lebensstandard auch nach einem (z. B. verdrängungsbe-

<sup>3</sup> Auch wenn die Messung des Lebensstandards auf der Grundlage materieller Größen traditionell weit verbreitet ist (Steckel 2004, S. 257), kritisieren aktuelle Strömungen diesen Fokus. Ausgelöst durch einflussreiche Wissenschaftler, wie Peter Townsend (1979) und Amartya Sen (siehe z. B. 1999), widmen sich fundierte Untersuchungen des Lebensstandards von Nationen, Bevölkerungsgruppen oder Haushalten i. d. R. einer Bandbreite von materiellen und immateriellen Aspekten.

Unterscheidungsdimensionen	Typen von Verdrängung aus dem Lebensstandard		
Auslöser	direkte ökonomische Verdrängung aus dem Lebensstandard	direkte physische Verdrängung aus dem Lebensstandard	indirekte Verdrängung aus dem Lebensstandard
Konsequenzen	materielle Verdrängung aus dem Lebensstandard		immaterielle Verdrängung aus dem Lebensstandard
mit/ohne Umzug	Verdrängung aus dem Lebensstandard bei Verbleib in der Wohnung		Verdrängung aus dem Lebensstandard nach einem Umzug
Motive für die Wohnungswahl	Verdrängung aus dem Lebensstandard durch Lock-in-Effekt		Verdrängung aus dem Lebensstandard bei Bindung an die Wohnumgebung

Abb. 1: Unterscheidungsdimensionen und mögliche Typen von Verdrängung aus dem Lebensstandard



dingten) Umzug diagnostizierbar ist, etwa, wenn am neuen Wohnort höhere Mieten bezahlt werden müssen oder sich die Wohnfläche verkleinert (Häußermann et al. 2002, S. 220 f.; Speyer 2020, S. 122). Um auch diese Überlegung zu berücksichtigen, soll konzeptionell zusätzlich zwischen Verdrängung aus dem Lebensstandard mit und ohne Umzug unterschieden werden.

Dieses Spektrum verschiedener Ausformungen von Verdrängung aus dem Lebensstandard wird nun mit den Erfahrungen von Mieterhaushalten gespiegelt. Dabei soll sich zeigen, ob die Lebensrealität der Befragten mit der entworfenen Systematik sinnvoll erfasst, beschrieben und differenziert werden kann.

## Empirische Befunde

Die Erfahrungen der Interviewten ließen sich grundsätzlich sehr gut den entworfenen Kategorien zuordnen. Da in dieser Untersuchung ausschließlich Haushalte befragt wurden, die nicht infolge auftretender Verdrängungsauslöser umziehen, konnte die Kategorie „Verdrängung aus dem Lebensstandard nach einem Umzug“ hier nicht beispielhaft abgebildet werden. Für alle anderen Szenarien berichteten die Interviewpartner und -partnerinnen ausführlich von Verdrängungsauslösern, von ihren Motiven für den Verbleib in der Wohnung und von den Konsequenzen, die sich aus diesem Verbleib ergeben.

Mieterhöhungen oder befürchtete Mieterhöhungen (zum Beispiel vor dem Hintergrund einer Modernisierungsankündigung) stellen wichtige Auslöser für Verdrängung aus dem Lebensstandard dar. Die meisten Interviewten konnten von steigenden Wohnkosten und damit zusammenhängenden Belastungen berichten. Außerdem offenbarten die Interviews eine Vielzahl von vermierterseitigen Maßnahmen, die das Mietverhältnis direkt betreffen. Dazu gehören zum Beispiel langwierige belastende Baumaßnahmen am Wohngebäude, persönliche Bedrängungen, Diffamierungen und haltlose Klageverfahren, vorsätzlich intransparente Kommunikation und viele weitere Schikanen, die von den Betroffenen als gezielte Entmietungsstrategien beschrieben werden. Sowohl direkte ökonomische als auch direkte physische Verdrängungsauslöser konnten also beobachtet werden. Außerdem wurde deutlich, dass zahlreiche Veränderungen im Wohnumfeld – also indirekte Auslöser – als Teil eines übergeordneten Gentrifizierungsprozesses interpretiert und teilweise als Bedrohung für die eigene Wohnsituation wahrgenommen werden. Besonders die baulichen Aufwertungen in der Nachbarschaft, aber auch der Zuzug wohlhabenderer Bevölkerungsteile und die Veränderungen der Geschäftsstruktur werden als negative oder unerwünschte Entwicklungen beschrieben.

Der Lock-in-Effekt konnte als wesentlicher Grund für den Verbleib in der Wohnung identifiziert werden. Alle Interviewpartner und -partnerinnen gaben an, dass sie es aufgrund des Mangels an bezahlbaren Wohnalternativen in München vorziehen, in ihren aktuellen Wohnungen zu verbleiben. Für diejenigen mit einem geringeren Einkommen wären die Angebotsmieten einer neuen Wohnung nicht aufzubringen. Doch auch diejenigen, die vergleichsweise höhere Einkommen beziehen, müssten in einer neu bezogenen Wohnung i. d. R. mehr zahlen als in ihrer aktuellen. Hinzu kommen verschiedenste Formen der Wohnortbindung. Die Nähe zum Arbeitsplatz, gesundheitliche Versorgungseinrichtungen, die alltäglich genutzte Ladeninfrastruktur, soziale Netzwerke, Betreuungseinrichtungen für Kinder oder erkrankte Verwandte und viele weitere individuell spezifische Beweggründe bedingen eine solche lokale Verbundenheit. Die beschriebenen Motive treten dabei in der Regel nicht isoliert auf, sondern führen in Summe zur Verbleibentscheidung – obwohl Verdrängungsfaktoren auftreten, die sich teilweise massiv auf den Lebensstandard der Betroffenen auswirken.

Vor allem bei Betrachtung der Auswirkungen wird deutlich, dass sich das hier formulierte breite Verständnis für Verdrängung aus dem Lebensstandard empirisch begründen lässt. Die Interviewten berichten von einer Vielzahl materieller und immaterieller Konsequenzen, die sich aus ihrem Verbleib in der Wohnung ergeben, innerhalb der sie Verdrängungsfaktoren ausgesetzt sind. Infolge erhöhter Mieten müssen einige sich – wie vermutet – in ihrem alltäglichen Konsum einschränken. Auch langfristige und größere Kostenpunkte, wie Altersvorsorge oder Autoreparaturen, werden erschwert. Eine Verkleinerung der Wohnfläche wurde zwar bislang von keinem Interviewten vorgenommen, doch dachten mehrere darüber nach, diesen Schritt zu gehen. Auch die Veräußerung von Besitzgegenständen, wie der Haushaltseinrichtung oder dem Auto, wurde als mögliche Konsequenz finanzieller Engpässe thematisiert. Neben diesen materiellen Einschränkungen wurde auch von immateriellen Auswirkungen berichtet. So entstehen aufgrund diverser vermierterseitiger Schikanen oft erhebliche psychische Belastungen. Unsicherheit, Angst, Stress und ein permanentes Gefühl der Anspannung werden von vielen Interviewten beschrieben. Dass man sich in seinem eigenen Zuhause nicht (mehr) wohlfühlen könne, wäre dabei besonders bedauerlich. Auch die Aufwertungsprozesse im Wohnumfeld werden häufig als bedrohliche Entwicklung dargestellt. Die Betroffenen klagen über steigende Konsumpreise, schließende Läden und eine neue Quartiersstruktur, die immer weniger ihre Bedürfnisse befriedige.

Die Überlagerung vieler Faktoren lässt oft eine Gesamtsituation entstehen, in der sich die Interviewten in ihren eigenen Wohnungen grundsätzlich unerwünscht fühlen. Viele rechnen mit einer weiteren Verschärfung ihrer Situation und formulieren die Sorge, letztlich ihre Wohnung doch ver-



lassen zu müssen. Diese Vorstellung ruft existenzielle Zukunftsängste hervor – vor allem, weil die Interviewten vermuten, in der unmittelbaren Umgebung und vielleicht sogar im gesamten Stadtgebiet Münchens keine leistbare Wohnalternative finden zu können.

### Ein neues Begriffsverständnis

So wie Verdrängung aus dem Lebensstandard hier beschrieben wird, ergibt sich ein deutlich breiteres Begriffsverständnis als in bisherigen Auseinandersetzungen. Jede Situation, die Betroffene als eine Einschränkung wahrnehmen, wird berücksichtigt, wenn sie auf einen direkten oder indirekten Verdrängungsauslöser zurückzuführen ist. Die Befragung hat gezeigt, dass dies in sehr vielfältiger Art und Weise der Fall sein kann. So kann zum Beispiel bereits die aufwertungsbedingte Schließung eines ehemals genutzten Lokals in der Wohnumgebung als Einschränkung interpretiert werden. Wie stark sich eine Einschränkung auswirkt, soll (und kann) zunächst nicht bewertet werden. Die Erheblichkeit der wirkenden Faktoren bleibt stets subjektiv. Während ein Haushalt die nächste Mieterhöhung fürchtet, weil das Haushaltseinkommen zur Kostendeckung nicht ausreicht, leidet ein anderer primär unter den Veränderungen der Wohnumgebung oder unter gezielten vermietetseitigen Schikanen. Die Vorstellungen über den Erhalt eines guten Lebensstandards können individuell abweichen. Wird diese grundlegende Erkenntnis berücksichtigt, zeigt der vorliegende Beitrag also zunächst (sowohl theoretisch als auch empirisch) auf, dass Verdrängung aus dem Lebensstandard in zahlreichen Farben und Formen auftreten kann.

Wenn nun jeder einschränkende Umstand, unabhängig von seiner Erheblichkeit, als Verdrängung aus dem Lebensstandard begriffen wird, ergeben sich daraus zwei wesentliche Schwierigkeiten. Zum einen besteht die Möglichkeit, dass Aspekte berücksichtigt werden, die in der Debatte um die „gravierenden“ Folgen von Wohnungsmarktdruck und Gentrifizierung als belanglos bewertet werden (zum Beispiel von Politikern und Politikerinnen, Wissenschaftlern und Wissenschaftlerinnen oder anderen Betroffenen). Dadurch entsteht die Gefahr, dass das Phänomen selbst diesem Urteil anheimfällt und die sozialpolitische Relevanz von Verdrängung aus dem Lebensstandard unterschätzt wird. Zum anderen wird es sich für zukünftige Untersuchungen wahrscheinlich als schwierig darstellen, all die Aspekte zu berücksichtigen, die hier konzeptionell eingeschlossen werden. Auch die vorliegende Untersuchung kann keinen Anspruch auf empirische Vollständigkeit erheben. Es wurden lediglich Beispiele aufgezeigt, die die konzeptionell suggerierte Vielfalt an Szenarien exemplarisch bestätigen. Diese Vielfalt kann es Untersuchungen (zum Beispiel über das Ausmaß von Verdrängung aus dem Lebensstandard) allerdings erschweren, den Forschungsgegenstand einzu-

grenzen, zu operationalisieren und somit plausibel zu erfassen. Der empirische Nachweis ist jedoch – wie auch bei der Untersuchung von Verdrängung – als zentrales Element der wissenschaftlichen, politischen und öffentlichen Debatte nicht zu vernachlässigen.

Diesen Schwierigkeiten kann jedoch begegnet werden, wenn Verdrängung aus dem Lebensstandard systematisiert und in verschiedenen Kategorien konkretisiert wird. Die Unterscheidung verschiedener Dimensionen von Verdrängung aus dem Lebensstandard ermöglicht eine Betrachtung ausgesuchter Aspekte. So könnte zum Beispiel der Fokus lediglich auf materielle Konsequenzen gelegt oder – wie in diesem Beitrag – nur die Verdrängung aus dem Lebensstandard ohne Umzug betrachtet werden. Andere Untersuchungen könnten nur ökonomische Auslöser, ausschließlich die Folgen von Lock-in-Effekten oder eine beliebige andere Kombination der hier vorgestellten Unterscheidungsmerkmale betrachten. Das weite Verständnis von Verdrängung aus dem Lebensstandard dient als Rahmung für alle Umstände, die potenziell berücksichtigt werden könnten. Die Option, diesen Rahmen beliebig weit oder eng zu stecken, ist dennoch gegeben. Wenn nun in zukünftigen Untersuchungen Verdrängung aus dem Lebensstandard beforscht wird, kann einerseits der Forschungsgegenstand auf der Grundlage der hier vorgenommenen Konzeptualisierung konkret definiert und abgegrenzt werden. Andererseits geschieht eine solche Abgrenzung in Anerkennung der anderen in diesem Fall nicht berücksichtigten Möglichkeiten, Verdrängung aus dem Lebensstandard zu verstehen. In der bewussten Abgrenzung von nicht untersuchten Umständen steckt zugleich die Anerkennung dieser als existent. So wie eine Untersuchung, die sich z. B. ausdrücklich direkter Verdrängung widmet, damit anerkennt, dass es auch indirekte Verdrängung (zumindest als theoretisches Konzept) geben kann.

### Weiterer Untersuchungsbedarf

Mit diesem Beitrag sollen weiterführende Untersuchungen zu Verdrängung aus dem Lebensstandard unterstützt werden. Um die Bedeutung des Phänomens zu betonen, ist unter anderem eine strukturierte akademische Aufarbeitung und Erfassung notwendig. Die erfolgte konzeptionelle Aufbereitung kann einen ersten Beitrag dazu leisten und ruft gleichzeitig dazu auf, weitere Erhebungen zum Thema vorzunehmen. Denn insbesondere an empirischen Nachweisen fehlt es bislang.

Die hier beschriebenen Erfahrungen der befragten Haushalte wurden zweifellos nicht zum ersten Mal erfasst. Vielmehr bestätigen sich viele Erkenntnisse, die in der Verdrängungsforschung wohlbekannt sind. Sie werden allerdings vor allem dann thematisiert, wenn sie im Zusammenhang mit einer „klassischen“ Verdrängung stehen. Um die Konsequenzen angespannter Wohnungsmärkte in ihrer



Vollständigkeit zu erfassen, scheint es jedoch sinnvoll, auch die Situationen einzufangen, die sich unabhängig von einem Umzug ergeben. Verdrängung aus dem Lebensstandard ist ein Phänomen, dessen detaillierte Erfassung verdeutlicht, dass die Stadtbevölkerung aufgrund städtischer Wohnungsmarktentwicklungen vielseitigen Belastungen ausgesetzt ist – auch jenseits der üblicherweise problematisierten Verdrängung aus der Wohnung. Dass Mieter und Mieterinnen, trotz Mietsteigerungen und Aufwertungen im Wohngebiet, häufig in ihren Wohnungen verbleiben, darf keine Entwarnung hinsichtlich sozialer Konsequenzen sein. Auch wenn Haushalte einen Verbleib bewerkstelligen, sollte dabei stets die Frage gestellt werden, zu welchem Preis dies möglich ist.

„Also es gibt natürlich immer irgendwie eine Möglichkeit. Die Frage ist wie, ja, wie sehr will man sein Leben verändern, um dann hier in dieser Stadt bleiben zu können?“ (ein Münchner Mieter im Interview)



**Duncan Barahona**

M.A. Urbane Geographien,  
Juniorwissenschaftler beim vhw e.V., Berlin

### Quellen:

- Betz, J./Kubitza, T./Schipper, S./Schmitt Pacífico, S. (2019): Gentrifizierung im Frankfurter Gallus. Sozialstruktur, Mietbelastung und Verdrängung in der Vonovia-Siedlung Knorrstraße. Forschungsbericht, Johann-Wolfgang-Goethe-Universität, Frankfurt am Main.
- Blasius, J. (1993): Gentrification und Lebensstile, Wiesbaden.
- Blasius, J. (2004): Gentrification und die Verdrängung der Wohnbevölkerung. In: Kecskes, R./Wagner, M./Wolf, C. (Hrsg.): *Angewandte Soziologie*, Wiesbaden, S. 21–44.
- Diller, C. (2014): Zu Stand und Entwicklung der Gentrification-Forschung in Deutschland. In: Diller, C. (Hrsg.): *Gentrification in Berlin: gesamtstädtische Betrachtungen – Fallstudien – Steuerungsmöglichkeiten*, Gießener Geographische Manuskripte, Aachen, S. 9–43.
- Faller, B. (2021): Wohnungspolitische Grundsatzfragen jenseits von „Staat oder Markt“. In: Spars, G. (Hrsg.): *Wohnungsfrage 3.0*, Stuttgart, S. 134–155.
- Häußermann, H./Holm, A./Zunzer, D. (2002): *Stadterneuerung in der Berliner Republik*, Wiesbaden.
- Heeg, S. (2013): Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens. In: *sub|urban. Zeitschrift für kritische Stadtforschung*, 1, S. 75–99.
- Holm, A. (2011): Gentrification in Berlin: Neue Investitionsstrategien und lokale Konflikte. In: Herrman, H. (Hrsg.): *Die Besonderheiten des Städtischen: Entwicklungslinien der Stadt(soziologie)*, Wiesbaden, S. 213–232.
- Holm, A. (2019): Bestandsmietenanalyse 2013 bis 2018. Studie im Auftrag der Fraktion Die LINKE im Deutschen Bundestag.
- Holm, A. (2020): Gentrification. In: Belina, B./Naumann, M./Strüver, A. (Hrsg.): *Handbuch Kritische Stadtgeographie*, 4. Auflage, Münster, S. 152–157.
- Krajewski, C. (2015): Arm, sexy und immer teurer – Wohnungsmarktentwicklung und Gentrification in Berlin. In: *Standort*, 39 [2-3], S. 77–85.
- Landeshauptstadt München (LHM) (2020): Bericht zur Wohnungssituation in München 2018–2019. Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München, München.
- Lebuhn, H./Holm, A./Junker, S./Neitzel, K. (2017): *Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten*. Hans-Böckler-Stiftung, Berlin/Düsseldorf.
- Marcuse, P. (1985): Gentrification, Abandonment and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City. In: *Journal of Urban and Contemporary Law*, 28 (1), S. 195–240.
- Mösgen, A./Schipper, S. (2017): Gentrifizierungsprozesse im Frankfurter Ostend. Stadtpolitische Aufwertungsstrategien und Zuzug der Europäischen Zentralbank. In: *Raumforschung und Raumordnung*, 75 (2), S. 125–141.
- Schipper, S. (2022): Gentrifizierung powered by Vonovia. Verdrängung im Frankfurter Gallus. In: Glatter, J./Mießner, M. (Hrsg.): *Gentrifizierung und Verdrängung. Aktuelle theoretische, methodische und politische Herausforderungen*, Bielefeld, S. 167–186.
- Sen, A. (1999): *Development as Freedom*, New York.
- Speyer, A. (2020): „Einen alten Baum verpflanzt man nicht!“ – (Drohender) Wohnungsverlust im Münchner Süden: Eine explorative Studie über die Handlungs- und Bleibestrategien von MieterInnen, die in den Stadtteilen Ober- und Unter- giesing von Verdrängung betroffen sind. Masterarbeit, Universität Innsbruck.
- Statista (2020): Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen in München von 2004 bis zum 4. Quartal 2020.
- Statista (2021): Leerstandsquote von Wohnungen in München von 2001 bis 2019.
- Steckel, R. H. (2004): Historical Perspective on the Standard of Living Using Anthropometric Data. In: Wolff, E. (Hrsg.): *What Has Happened to the Quality of Life in the Advanced Industrialized Nations?*, Cheltenham, S. 257–274.
- Sträter, D. (2021): Reurbanisierung in der Stadtregion München? In: Brake, K./Herfert, G. (Hrsg.): *Reurbanisierung: Materialität und Diskurs in Deutschland*, Wiesbaden, S. 343–366.
- Townsend, P. (1979): *Poverty in the United Kingdom. A Survey of Household Resources and Standards of Living*, Harmondsworth.
- Vollmer, L. (2018): *Strategien gegen Gentrifizierung*, Stuttgart.
- Vollmer, L. (2019): Der Gentrifizierungsbegriff in wohnungspolitischen Protesten: Kommentar zu Neil Smiths „Für eine Theorie der Gentrifizierung: ‚Zurück in die Stadt‘ als Bewegung des Kapitals, nicht der Menschen“ (2019 [1979]). In: *sub|urban. Zeitschrift für kritische Stadtforschung*, 7 (3), S. 113–118.