

### 3. Herausforderungen und Perspektiven in der Wohnungsforschung

---

Monika Grubbauer

#### Einleitung: Ausgangspunkte für die Forschung

Öffentliche Debatten zu Wohnungsfragen haben aktuell eine hohe Sichtbarkeit und werden in vielfältiger Weise in Bezug zu den gesellschaftlichen Umbrüchen und Krisen unserer Zeit gesetzt. So steht das Wohnen im Zentrum der sozialen Fragen der Gegenwart: Unterschiede im Zugang zu Wohnraum und bei den Wohnkosten, insbesondere zwischen Eigentümer\*innen und Mieter\*innen, wirken sich nicht nur auf die Lebensqualität aus, sondern haben auch maßgeblich Anteil an der wachsenden Vermögens- und Einkommensungleichheit in Deutschland. Die räumliche Dimension des Wohnens und seine Verankerung in konkreten Siedlungsräumen stehen im Zentrum von Debatten über Flächenversiegelung und Flächenkonkurrenz, mit sich zuspitzenden Zielkonflikten zwischen Stadtentwicklungsstrategien und Umweltschutzbelangen. Drängende ökologische Fragestellungen stellen sich auch mit Blick auf den Energie- und Ressourcenverbrauch im Wohnen und den Umgang mit den vorhandenen Wohnungsbeständen. Und schließlich steht angesichts der veränderten ökonomischen Rahmenbedingungen die Frage im Raum, inwiefern die marktmäßige Produktion von (bezahlbarem) Wohnraum überhaupt noch möglich ist bzw. welche staatlichen Eingriffe erforderlich sind.

Was kann die Forschung im Hinblick auf diese vielfältigen Fragestellungen, die sich mit dem Wohnen verbinden, leisten? Wo setzt die Forschung an, auf welchen Datengrundlagen baut sie auf, und in welchem Verhältnis steht die wissenschaftliche Debatte zu dem praxisbezogenen Handlungsfeld von Gestaltung, Planung, Stadtentwicklung und Bauwesen? Die Bandbreite an Themen und Zugängen im Feld der interdisziplinären Wohnungs- bzw. Wohnforschung kann hier nicht mit Anspruch auf Vollständigkeit abgedeckt werden. Ziel dieses Beitrags ist es, relevante Herausforderungen für die Forschung zu reflektieren, die mit dieser thematischen und disziplinären Breite einhergehen. Ausgangspunkt ist die These, dass sich damit nicht nur unterschiedliche inhaltliche Schwerpunkte, sondern auch unterschiedliche erkenntnistheoretische Zugänge verbinden. Diese Unterschiede in den epistemologischen Grundlagen und wissenschaftlichen Paradigmen werden jedoch kaum thematisiert und zu wenig zur strategischen

Weiterentwicklung des Forschungsfeldes genutzt, wodurch die interdisziplinäre Wohnungs- bzw. Wohnforschung in Deutschland weiterhin keine langfristige institutionelle Verankerung in den universitären Strukturen hat. Dies führt unter anderem dazu, dass zwischen Grundlagenforschung und anwendungsbezogener Forschung wenig Austausch besteht und kaum Brücken zwischen Wissenschaft und Praxis geschlagen werden.

Die erste Herausforderung, die ich sehe, besteht darin, dass bereits der interdisziplinäre Zugang der Wohn- bzw. Wohnungsforschung mit unterschiedlichen Argumenten begründet wird. Hieraus leiten sich unterschiedliche Perspektiven auf die Konstitution des Forschungsfeldes und seine wissenschaftlichen Zielsetzungen ab, insbesondere im Hinblick auf den Gegensatz zwischen Grundlagen- versus Anwendungsbezug. Die zweite Herausforderung, die ich bespreche, liegt im Spannungsfeld der Erkenntnisse, die sich aus unterschiedlichen Datenbeständen in den verschiedenen Feldern der Wohnungs- und Wohnforschung ergeben, insbesondere im Umgang mit quantitativen und qualitativen Daten. Eine dritte relevante Herausforderung sehe ich darin, das Spannungsverhältnis zwischen lokalen und überlokalen wohnungspolitischen Erklärungs- und Handlungsansätzen zu reflektieren und für die Weiterentwicklung der theoretischen Grundlagen zu nutzen.

In den folgenden drei Abschnitten dieses Beitrags werden diese Herausforderungen jeweils im Einzelnen diskutiert. Ich stütze meine Argumentation auf die Analyse der einschlägigen, vorwiegend deutschsprachigen Publikationen der letzten Jahre. Die breite internationale Forschung zum Thema kann hier nur punktuell rezipiert werden. Im zweiten und dritten Abschnitt nehme ich auch Bezug auf Hamburg als Fallbeispiel und nutze die Befunde der Beiträge zu diesem Sammelband. Im Fazit werden die Erkenntnisse, die sich aus der von den Autor\*innen in diesem Band vorgenommenen Betrachtung des Fallbeispiels Hamburg ergeben, reflektiert und Perspektiven für zukünftige Forschung benannt.

## **Grundlagen- versus Anwendungsbezug in der interdisziplinären Wohnungs- und Wohnforschung**

Die deutschsprachige Wohn- bzw. Wohnungsforschung versteht sich erst seit vergleichsweise kurzer Zeit als eigenständiges interdisziplinäres Forschungsfeld (Schönig/Kadi/Schipper 2017; Hannemann/Hilti/Reutlinger 2022b). In der internationalen Debatte ist die Interdisziplinarität des Forschungsfeldes der *Housing Studies* hingegen lange etabliert und drückt sich in dem breiten fachlichen Spektrum der Beiträge in den einschlägigen wissenschaftlichen Zeitschriften aus (Schipper/Vollmer 2020b). Auch die institutionelle Verankerung der *Housing Studies* ist international deutlich stärker ausgeprägt – im nordamerikanischen Raum vielfach in Verbindung mit Themen des Gemeinwesens (*Community Studies*), im britischen und nordeuropäischen Raum, aber auch in Lateinamerika oft in Verbindung mit Architektur, Planung und Stadtforschung. Allerdings ist die internationale Debatte durch die Dominanz der angelsächsischen Universitäten in der wissenschaftlichen Publikationslandschaft stark verzerrt und Befunde der Wohnungsforschung jenseits Europas und Nordamerikas sind in den englischspra-

chigen internationalen Zeitschriften nach wie vor drastisch unterrepräsentiert. In der deutschsprachigen Debatte lässt sich gegenwärtig das Bemühen erkennen, die Konturen des Forschungsfeldes der Wohn- bzw. Wohnungsforschung in seiner interdisziplinären Ausrichtung stärker zu reflektieren und theoretische Grundlagen stärker zu systematisieren (vgl. Schipper/Vollmer 2020a; Fricke 2022). Der Anspruch der Interdisziplinarität wird dabei entlang von drei unterschiedlichen Argumentationslinien begründet, wie ich im Folgenden zeige.

Der erste Ausgangspunkt für interdisziplinäre Zugänge zu Wohnungsfragen ist die doppelte Konstitution des Wohnens, das sowohl individuell von existenzieller Bedeutung ist als auch gesellschaftlich eine zentrale Voraussetzung für das Funktionieren kapitalistischer Ökonomien darstellt. Damit rückt der »unter kapitalistischen Bedingungen unauflösbare [...] Konflikt zwischen Wohnraum als Grundbedürfnis und als Ware« (Schönig/Vollmer 2020: 7) ins Zentrum der Aufmerksamkeit. Für die Forschung ergibt sich daher die Notwendigkeit, sowohl das »Wohnen als sozialräumliche Praxis« (Hannemann/Hilti/Reutlinger 2022a: 11) in den Blick zu nehmen als auch die »gesellschaftlichen Strukturen und Bedingungen der Wohnraumversorgung zum Gegenstand von Forschung« (Schönig/Vollmer 2020: 9) zu machen. Die Bandbreite der an den deutschsprachigen Schlüsselpublikationen der letzten Jahre beteiligten Disziplinen, bildet dieses doppelte Erkenntnisinteresse ab – allerdings eher in der Breite und Zusammenschau der Befunde und weniger innerhalb der einzelnen Beiträge. Es gibt kaum Studien, welche die Wechselwirkungen zwischen den Strukturen der Wohnraumversorgung und der Wohnpraxis der Bewohner\*innen tatsächlich systematisch und empirisch in den Blick nehmen (vgl. Rinn in diesem Band).

Ein zweites Argument für die interdisziplinäre Forschung zu Wohnungsfragen ist, dass es insbesondere darum geht, »unterschiedliche Aspekte vom Sozialen und vom Räumlichen miteinander zu verbinden«, die sich im Wohnen ausdrücken, weswegen Hannemann, Hilti und Reutlinger auch von »Wohnforschung« und nicht »Wohnungsforschung« sprechen (Hannemann/Hilti/Reutlinger 2022a: 12, Hervorhebung im Original). Der Blick richtet sich hier einerseits auf die soziale Praxis des Wohnens und insbesondere auf Wohnbiografien als methodischen Zugang (Menzl 2007; Rogojanu 2019; Rühmling 2023). Andererseits bedingt der Blick auf die gleichermaßen soziale wie räumliche Dimension des Wohnens auch die notwendige Kontextualisierung in Bezug auf konkrete Orte und Siedlungsräume (vgl. Hannemann/Hilti/Reutlinger 2022a: 12). Hierfür sind Studien zum historischen Wandel von Wohnformen und Wohnverhältnissen von Relevanz (Saldern 1995; Flagge 1999), ergänzt um Beiträge der Architektur und der Planung (Glaser 2015; Kniess/Bührig 2016). Bemerkenswert ist aktuell das hohe Interesse an methodischen Weiterentwicklungen, beispielsweise in der Nutzung hermeneutischer Zugänge für die Erfassung von »Wohngeschichten« (Hahn 2022: 5) als auch in Form von transdisziplinärer Forschung, die auf die Zusammenarbeit mit Bewohner\*innen setzt (Brunner et al. 2022; von Beckerath/Schönig 2022).

Ein drittes Argument für eine interdisziplinäre Perspektive auf Wohnungsfragen ergibt sich schließlich aus der institutionellen Logik des praxisbezogenen Handlungsfeldes der Wohnungspolitik, welches in mehrfacher Weise mit anderen politischen Handlungsfeldern überlappt. Wohnungspolitik ist zum einen selbst Bestandteil des größeren Politikfeldes der Sozialpolitik (Egner 2022; Slavici 2022; Sowa 2022), wobei es eine lan-

ge und kontroverse Debatte zur Wohnraumversorgung als einer Säule der Daseinsvorsorge im Wohlfahrtsstaat gibt (vgl. Torgersen 1987; Malpass 2008). Zum anderen wirken wohnungspolitische Strategien »in vielfältiger Weise in andere Gebiete ein, beispielsweise in die Wirtschaftspolitik, in die Bodenpolitik, die Raumplanung, in Infrastrukturen usw.« (Egner 2022: 370). Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitiken sind demnach nur schwer gegeneinander abzugrenzen, wie auch im Beitrag von Oßenbrügge (in diesem Band) deutlich wird. Es ist ebenfalls erkennbar, dass aus dem Praxisbezug des Handlungsfeldes zunehmend auch in der Forschung neue Schnittstellen resultieren. Mit Fragen von Inklusion (Slavici 2022), Migration (Breckner/Sinning 2022) und altersgerechtem Wohnen (Teti et al. 2022) sind hier beispielsweise die Gesundheitswissenschaften, die Umweltwissenschaften und die Soziale Arbeit angesprochen.

Es ist festzuhalten, dass das Forschungsfeld auf doppelte Weise gefordert ist, erkenntnistheoretische Differenzen zu überbrücken. Zum einen ist die Forschung disziplinär breit gefächert: Im Hinblick auf die alltags- und lebensweltlichen Dimensionen des Wohnens und die darin eingeschriebenen gesellschaftlichen Strukturen sind sozial- und kulturwissenschaftliche Zugänge von Relevanz. Die sozialräumlichen Dimensionen des Wohnens, seine Materialität und seine siedlungsstrukturelle Verankerung werden aus der Perspektive von Architektur und Planung in den Blick genommen, ergänzt um soziologische und historische Analysen. Die Strukturen der Wohnraumversorgung werden vorwiegend mit Ansätzen der Politikwissenschaft, der Geographie, der Politischen Ökonomie und der Wirtschaftswissenschaft erforscht. In diese fachliche Breite schreibt sich nun zum anderen der Unterschied zwischen Grundlagen- und Anwendungsbezug ein, wie er auch das noch weiter gefasste Feld der Stadtforschung bzw. *Urban Studies* maßgeblich prägt (Grubbauer/Shaw 2018). Ein Teil des Forschungsfeldes ist praxis- und politiknah ausgerichtet und hat zum Ziel, Entscheidungen in Planung und Politik zu unterstützen; damit einher gehen vielfach positivistische Paradigmen und quantitative empirische Ansätze. Andere Teile des Forschungsfeldes arbeiten stärker grundlagen- und reflexionsorientiert; dies verbindet sich mit interpretativen und konstruktivistischen Paradigmen, oft mit qualitativer Ausrichtung der empirischen Forschung. Hinzu kommen Ansätze der kritischen und aktivistischen Forschung, die in Kollaboration mit den Akteur\*innen im Feld und Bewohner\*innen entwickelt werden (Schipper/Latocha 2022). In der Weiterentwicklung des Forschungsfeldes ist es in den letzten Jahren zumindest in Teilen gelungen, die fachliche Breite produktiv zu nutzen und neue wissenschaftlichen Netzwerke zu etablieren. Was jedoch aussteht, ist eine stärkere gegenseitige Bezugnahme der grundlagen- und der anwendungsorientierten Forschung. Hierzu müsste die Wohnungsforschung zum einen institutionell stärker gebündelt und langfristig etabliert werden. Zum anderen müssten die Unterschiede im Hinblick auf den Umgang mit Datengrundlagen und ihrer Validierung systematisch reflektiert und gezielt zum Thema der Forschung gemacht werden, wie ich im folgenden Abschnitt zeigen möchte.

## Quantitative versus qualitative Daten in der Bewertung von Wohnungsbedarfen und Wohnbedürfnissen

Der jüngere wohnungspolitische Diskurs ist stark durch Zahlen und Quantifizierungen geprägt. Im Fokus der medialen und politischen Debatte stehen die steigenden Mieten und Preise und daraus resultierende Belastungen für Haushalte mit verschiedenen Einkommensniveaus. Zudem sind Berechnungen zu den Bedarfslücken auf Basis von demografischen Trends und Sozialstrukturanalysen sehr sichtbar und einflussreich. Dies verbindet sich mit medialen Debatten um die aus den Bedarfsanalysen abgeleiteten Zielmarken, die im Wohnungsneubau erreicht werden sollen, ob 10.000 Wohnungen jährlich in Hamburg oder 400.000 Wohnungen bundesweit. Dass diese Zahlen (auch) politische Zwecke erfüllen und sich dahinter viel Interpretationsspielraum verbirgt, wird auch in Hamburg erkennbar: Politisch besonders mit Bedeutung aufgeladen und kontrovers sind die Daten zur Miet- und Kaufpreisentwicklung (siehe Metzger in diesem Band). Hier wird vonseiten des Hamburger Senats regelmäßig auf die moderate Preisentwicklung und die preisdämpfende Wirkung des Wohnungsneubaus hingewiesen, zuletzt beispielsweise bei Veröffentlichung der sogenannten Hamburger Mietenstudie 2022 (BSW 2023). Die Studie kam zu dem Schluss, dass die durchschnittliche Netto-Kaltmiete im Bestand 8,71 Euro beträgt und damit unter dem Durchschnittswert des aktuellen Mietenspiegels von 9,29 Euro liegt. Dem gegenüber kritisierten die Mieterverbände die Daten als nicht repräsentativ und hinterfragten die Methodik (Mieterverein zu Hamburg 2023). Auch bei der Berichterstattung zur Entwicklung der Kaufpreise gab es zuletzt unterschiedliche Interpretationen. Auf Basis des Jahresberichts des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für 2022 sprachen der Hamburger Senat und einige lokale Medien von einer »Trendwende« auf dem Immobilienmarkt, obwohl der Bericht weiterhin steigende Preise dokumentierte (vgl. Drieschner 2023).

Der deutliche Fokus der wohnungspolitischen Debatte auf quantitative Argumentationen ist mitunter problematisch, wie ich in diesem Abschnitt zeige, weil damit blinde Flecken einhergehen: Die soziale Konstruktion des Wohnungsmarktes und die Selektivität der Daten werden ausgeblendet und Wohnmotive und -entscheidungen auf quantifizierbare Faktoren reduziert. Grundlage für den auf Zahlen und Quantifizierungen ausgerichteten Diskurs ist die mit der jüngeren Wohnungsproblematik eingehende Ausweitung der Wohnungs- und Immobilienmarktbeobachtung. Die Zahl und Ausdifferenzierung der Studien, die die Wohnungs- und Immobilienmärkte im Hinblick auf Nachfrage- und Angebotsindikatoren, Preisentwicklungen und demografische Trends beobachten, hat enorm zugenommen. In der Wohnungs- und Immobilienmarktbeobachtung sind kommunale Akteure und Einrichtungen wie das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) präsent. Das BBSR sammelt seit 2007 unter anderem Marktdaten zu Wohnungstransaktionen und unterstützt Kommunen bei der Einrichtung einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung, seit 2020 auch vernetzt über einen Bundesarbeitskreis (BAKWöB o.J.). Auch die großen Verbände der Wohnungswirtschaft wie der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) und der Immobilienverband Deutschland (IVD) sind mit ihren regelmäßigen Marktberichten sehr präsent. Hinzu kommt ein breites und wachsendes Feld privater Anbieter aus Immobi-

lienwirtschaft und Unternehmensberatung, die Marktdaten sammeln und aufbereiten. Diese Zunahme kommerzieller Angebote steht in Verbindung mit der Ausweitung automatisierter Datenerhebung und -verarbeitung über digitale Immobilienportale und spezialisierte Software. De facto sind Kommunen und wissenschaftliche Einrichtungen auf die kommerziellen Anbieter und immobilienwirtschaftlichen Akteure angewiesen, da Miet- und Kaufpreise behördenseitig nicht flächendeckend erfasst werden und Grundbücher und Unternehmensregister in Deutschland nicht frei einsehbar sind.

Im Kontrast zur augenscheinlichen Datenfülle, die sich aus der umfassenden Marktbeobachtung ergibt, steht, dass Behörden, Planungsämter und wissenschaftliche Einrichtungen vielfach auf keine ausreichend aussagekräftigen und verknüpften Datensätze zurückgreifen können. Dies betrifft nicht nur Daten zur Preisentwicklung, sondern auch fehlende Daten zu Eigentum an Immobilien und Boden bzw. die fehlende Verknüpfung von Grundbuch-, Melde- und Steuerdaten, was beispielsweise zur aufwendigen Datenabfrage bei den Eigentümer\*innen im Rahmen der Grundsteuerreform 2022 führte. Gleichzeitig wurde, wie von Expert\*innen und Mieterorganisationen vielfach kritisiert, die Grundsteuerreform nicht dazu genutzt, die intransparenten Eigentumsverhältnisse bei Immobilien im Besitz von Unternehmen offenzulegen (Jirmann 2023). Die Städte und Kommunen wissen zum Teil nicht, wem Grundstücke oder Wohnimmobilien in zentralen Lagen gehören, da die wirtschaftlich berechtigten Personen sich hinter komplexen Firmengeflechten verbergen (Trautvetter 2022). Es gibt auch Datenbestände, die im Prinzip vorhanden, jedoch nicht digitalisiert und daher nicht verknüpft und/oder nur mit großer Verzögerung auswertbar sind. Erst im Jahr 2023 wurden die Daten aus den Kaufpreissammlungen der lokalen Gutachterausschüsse der letzten 60 Jahre erstmals digitalisiert und für 19 deutsche Großstädte aufbereitet und in einer Datenbank öffentlich zugänglich gemacht (Radomsky 2023; ECONtribute o.J.). Angesichts der eklatanten Intransparenz des deutschen Immobilienmarktes haben sich vielerorts auch investigative journalistische Projekte und zivilgesellschaftliche Netzwerke gegründet, die zum Ziel haben, Eigentumsverhältnisse sichtbar zu machen (Netzwerk Steuergerechtigkeit o.J.; CORRECTIV.Lokal o.J.), Missbrauch und Leerstand anzuzeigen (Leerstandsmelder o.J.) und die Aktivitäten einzelner Investoren und börsennotierter Wohnungsunternehmen kritisch zu verfolgen (Plattform kritischer Immobilienaktionär\*innen o.J.).

Es ist ersichtlich, dass die Zahlen, die Aufschluss über die Entwicklung des Wohnungs- und Immobilienmarktes geben (sollen), umkämpft sind und Ergebnis von Selektion und Interpretation. Ungeachtet dessen baut der wohnungspolitische Diskurs primär darauf auf, die Zahlen der Marktbeobachtung zu »normalisieren«, um daraus Handlungsbedarfe und Entscheidungen abzuleiten. Dem liegt zum einen die weiterhin wirkmächtige Idee von Markttransparenz zugrunde: Die Annahme ist, dass auf Basis hinreichend verfügbarer Informationen Risiken kalkuliert und rational begründete Investitionsentscheidungen getroffen werden können (Aigner 2022). Zum anderen spielen, wie in anderen Wirtschaftsbereichen auch, demografische Trends und darauf aufbauende quantifizierte Prognosen eine zentrale Rolle für die Abschätzung von Bedarfen, ohne dass jedoch die »Fiktionalität« (Beckert 2016) dieser Daten offengelegt wird. Trends werden insbesondere dadurch reproduziert und erlangen performative Wirksamkeit, dass die Marktteilnehmer\*innen durch Befragungen (z.B. das »Trendbarometer« des BBSR) auch die Interpretation der Daten im Diskurs maßgeblich mitbestimmen. Dazu kommt,

dass Zahlen von politischer Seite auch symbolisch genutzt werden, um staatliche Handlungsfähigkeit zu demonstrieren und Entscheidungen zu legitimieren. Dies wurde rund um die Neubauoffensive der Bundesregierung und deren Zielmarke von 400.000 Wohnungen jährlich anschaulich sichtbar; obwohl von Anfang an als unrealistisch kritisiert, hielt die Bundesministerin bis zuletzt an dieser Zahl fest. Auch die medialen und politischen Debatten rund um den sogenannten Drittmix in Hamburg zeigen, welcher Symbolwert Zahlen zugeschrieben wird: So stand die Zielmarke des Drittels an Sozialwohnungen im Vordergrund, während die widersprüchlichen Details und Unschärfen der Berechnungsgrundlagen im politischen Diskurs tendenziell ausgeblendet wurden, wie Bahls in ihrem Beitrag (in diesem Band) zeigt.

Was sich hier abbildet, ist ein breiter gesellschaftlicher Trend zur Quantifizierung und Ökonomisierung, der öffentliche Verwaltungen und Politikberatung in den vergangenen Jahrzehnten transformiert hat (Mennicken/Salais 2022). Zahlen vermitteln Glaubwürdigkeit, legen Rationalität nahe und werden als Indiz für wissenschaftliche Objektivität und evidenzbasiertes Vorgehen gewertet (Porter 1995). In vielen Bereichen der staatlichen Politik hat dies zu neuen Formen des Managements geführt, basierend auf Metriken, Standardisierungen, Kennwerten und Benchmarking (Ringel et al. 2021; Thévenot 2022), wie sie mittlerweile auch die Immobilienwirtschaft kennzeichnen (Bitterer/Heeg 2015). Dies wird in der sozialwissenschaftlichen Forschung kritisch reflektiert. Für Politikfelder wie Bildung, Sozialpolitik und Finanzpolitik wird argumentiert, dass die den quantitativen Datenerhebungen zugrunde liegenden Annahmen oft nicht transparent gemacht werden, die Selektivität der Daten ausgeblendet wird und soziale Kategorien unreflektiert reproduziert werden (z.B. Mau 2020). Insbesondere für den Finanzmarkt wurde vielfach gezeigt, dass entgegen den neoklassischen »rational choice«-Modellen der Wirtschaftswissenschaften, das Verhalten der Marktakteure irrational und von Intuition und implizitem Wissen abhängig ist (z.B. Riles 2011).

Für das Handlungsfeld der deutschen Wohnungspolitik und der Wohnungsmarktbeobachtung fehlen diese kritischen wissenschaftlichen Perspektiven auf die Erhebung, Nutzung und Auswertung von Daten weitgehend. Befunde aus der internationalen Forschung machen deutlich, dass die Idee von Markttransparenz im Falle des Wohnungsmarktes besonders ambivalent ist (Aigner 2022; Raco et al. 2022) und Wohnungsbestände auf vielfältige Weise zum Gegenstand von Praktiken der »valuation« werden (Kudla 2021; Hayes/Besbris 2022; Besbris/Korver-Glenn 2023). Die Wertentwicklung von Wohnungen hat demnach nicht allein mit der Substanz und Beschaffenheit der Wohnung selbst zu tun. Maßgeblich für Wohn- und Kaufentscheidungen sind auch Lage, Umfeld und Infrastruktur sowie Lebensstile und sozio-kulturelle Deutungsmuster (Spellerberg 2007). Dies sind jedoch Faktoren, die sich einer Quantifizierung und Standardisierung weitgehend entziehen. Dies gilt auch für die Abschätzung, welche Wohnungen als bedarfsgerecht anzusehen sind. Während für die Marktbeobachtung die quantifizierbare Wohnfläche einen zentralen Indikator darstellt, spielt die Quadratmeterzahl im Hinblick auf Aussagen zur Nutzbarkeit und Bedarfsgerechtigkeit der Wohnung nur eine untergeordnete Rolle. Je nach Raumaufteilung, Wohnumfeld, arbeits- und alltagsweltlichen Bezügen und Haushaltskonstellation, kann die Wohnungsgröße im Hinblick auf eine Wohnentscheidung ganz unterschiedlich bewertet werden (siehe Behne et al., Rinn sowie Grubbauer et al. in diesem Band). Auch die vielfältigen informellen Praktiken, die

dazu dienen formale Hürden und Kontrollsysteme bei Wohnungssuche und Vermietung zu umgehen (Enne 2021; Gunia/Kelling/Pelger 2022), stellen die Aussagekraft von Wohnungsmarktdaten infrage.

Die Wohnungspolitik ist, so lässt sich schlussfolgern, wie kaum ein anderes politisches Handlungsfeld davon geprägt, dass die Marktteilnehmer\*innen selbst Daten zur Marktentwicklung erheben, auswählen und validieren. Die Selektivität der Daten wirkt dann besonders gravierend, wenn Marktentwicklungen mit Wohnpräferenzen gleichgesetzt werden bzw. als Indiz für Wohnbedürfnisse gewertet werden und daraus Prognosen extrapoliert werden. Zuletzt wurde vonseiten der kritischen sozialwissenschaftlichen Forschung versucht, die Methoden zur quantitativen Abschätzung der Wohnkostenbelastungen, der Versorgungslücken und der sozialräumlichen Verdrängungsprozesse weiterzuentwickeln (Lebuhn et al. 2017; Holm et al. 2021; Kadi/Banabak/Schneider 2022). Dies ist sinnvoll, um einen Gegendiskurs zu den Studien der Wohnungswirtschaft und der kommerziellen Anbieter aufzubauen, sollte jedoch mit einer kritischen Reflexion einhergehen, inwiefern die Hegemonie quantifizierender und ökonometrischer Zugänge damit weiter befördert wird. Eine zentrale Aufgabe für die zukünftige Forschung ist daher, den Umgang mit Datengrundlagen im Handlungsfeld der Wohnungspolitik zum Gegenstand von Analyse und Reflexion zu machen und den Austausch hierzu zwischen anwendungs- und grundlagenorientierter Forschung zu intensivieren. Dies beinhaltet eine Auseinandersetzung mit den Lücken und blinden Flecken von Wohnungsmarktdaten, eine stärkere Berücksichtigung qualitativer Perspektiven und grundsätzlich ein höheres Maß an Reflexivität hinsichtlich der Modi des »seeing« (Fourcade/Healy 2016), die der kapitalistische Wohnungsmarkt generiert. Entscheidend ist hierfür unter anderem, welche Betrachtungsebene für Fragen der wohnungspolitischen Steuerung und Bedarfsabschätzung in der Wohnraumversorgung als aussagekräftig und maßgeblich angesehen wird. Dies ist aktuell jedoch, wie im nächsten Abschnitt diskutiert wird, Gegenstand von politischen Aushandlungsprozessen und Fokus wissenschaftlicher Debatten.

## **Lokale versus globale Forschungsperspektiven auf wohnungspolitische Handlungsspielräume**

Die dritte relevante Herausforderung für die Forschung liegt darin, dass Spannungsverhältnis zwischen lokalen und stärker globalen Erklärungs- und Handlungsansätzen zu berücksichtigen. Die seit Anfang der 2000er-Jahre zunehmende Einbindung der Wohnungsmärkte in globale immobilien- und finanzmarktliche Transaktionen und Dynamiken hat im Feld der Stadtforschung viel Aufmerksamkeit erlangt und wird unter dem Stichwort der Finanzialisierung seit Längerem diskutiert. Der Blick richtete sich hierbei zunächst auf die Mechanismen der *securitization*, mit denen institutionelles und grenzüberschreitendes Investment in Immobilien möglich wurde (Heeg 2004). Die Finanzkrise im Jahr 2007/2008, die durch den internationalen Handel mit Subprimekrediten ausgelöst wurde, lenkte den Blick dann auf die Globalisierung der Hypothekenmärkte (für einen Überblick siehe Aalbers 2009). Dazu kam die geographische Erweiterung von Finanzialisierungsprozessen auf Wohnungsmärkte im Globalen

Süden (Soederberg 2015) sowie die Erweiterung in den informellen Sektor (Grubbauer/Mader 2021). In weiterer Folge wurden vielfältige Aspekte der Finanzialisierung der Wohnungsmärkte thematisiert: Es zeigte sich u.a. auch im deutschen Kontext, dass die Wohnungsmärkte von neuen internationalen Akteuren erschlossen wurden, insbesondere internationale kapitalmarktbasierte Unternehmen, die ihre Aktivitäten auf Wohnimmobilien ausweiteten (Heeg 2013; Janoschka et al. 2019). Zuletzt standen insbesondere Finanzialisierungsprozesse auf den Mietwohnungsmärkten im Fokus der internationalen Forschung (Aalbers et al. 2020; Byrne 2020; Nethercote 2020).

Seit einigen Jahren richtet sich der Blick der deutschsprachigen und der internationalen Forschung jedoch wieder stärker auf die lokale Ebene und auf die Handlungsspielräume der Kommunen in der Wohnraumversorgung. Die Kommunen kommen als »zentrale [...] Arenen der Wohnungspolitik« (Rink/Egner 2020a) in den Fokus. Dabei sind die Wohnungsbestände, Problemlagen und Akteurskonstellationen je Kommune höchst vielgestaltig (Rink et al. 2015; Granath Hansson 2019; Rink/Egner 2020b). Hervorgehoben wird von Rink und Egner in ihrer Einleitung zum Sammelband »Lokale Wohnungspolitik« deshalb die Notwendigkeit, die besondere Bedeutung lokaler Handlungskontexte und ihrer Unterschiede im Hinblick auf jeweils spezifische »Paradigmen der Stadtpolitik« zu verstehen, um angemessene Lösungsstrategien zu entwickeln (Rink/Egner 2020a: 10). Schönig und Vollmer weisen in ihren »Sechs Thesen für eine interdisziplinäre Wohnungsforschung« ebenfalls auf die Notwendigkeit hin, die Ausdifferenzierung der lokalen Wohnraumregime in den Blick zu nehmen (Schönig/Vollmer 2020). Auch in der internationalen Debatte wird zuletzt verstärkt auf wohnungspolitische Fragestellungen auf lokaler Ebene eingegangen (Balmer/Gerber 2018; Matznetter 2020), und für die lokale Ebene als Vergleichsebene jenseits des nationalen Systemvergleichs plädiert (Granath Hansson 2019; Hoekstra 2020). Dabei steht das Argument im Vordergrund, dass auf lokaler Ebene teilweise eine De-finanzialisierung zu beobachten ist (Wijburg 2021) bzw. auf lokaler Ebene Mietenregulierungen und andere Instrumente zumindest dazu beitragen können, nicht kommodifizierte Mietwohnungsmärkte zu erhalten (Matznetter 2020). Ob und inwieweit lokale institutionelle Kontexte gegenüber globalen Finanzialisierungsprozessen als Einflussfaktoren für die Miet- und Preisentwicklung an Bedeutung gewinnen (Whitehead et al. 2023), welchen Einfluss unterschiedliche nationale und lokale Regulationsformen des Wohnungsmarktes haben (Bernt 2022), und welche Handlungsspielräume sich daraus im Sinne einer »postneoliberalen« wohnungspolitischen Konstellation ergeben (Metzger/Schipper 2017), bleibt umstritten.

Aktuell ist im deutschen Kontext zu beobachten, dass wohnungspolitische Handlungsspielräume sich nicht nur verschieben, sondern dass es auch vermehrt zu Konflikten und rechtlichen Auseinandersetzungen um Zuständigkeiten kommt, und zwar insbesondere zwischen verschiedenen staatlichen Ebenen. Dabei steht nicht allein der Inhalt der wohnungspolitischen Strategien, sondern auch die Frage im Zentrum, auf welcher Ebene der Gesetzgebung, welche Entscheidungsbefugnis anzusiedeln ist (Rödl 2020). Die nationale Ebene hat hierbei zuletzt an Bedeutung gewonnen, und zwar auf widersprüchliche Weise: Einerseits wurden auf Bundesebene Handlungsspielräume für Länder und Kommunen (neu) eröffnet, andererseits wurden Initiativen von Ländern und Kommunen infrage gestellt. So räumte der Bund mit der Einführung der Mietpreisbremse 2015 den Ländern die Möglichkeit ein, Mietsteigerungen zu begrenzen,

und auch weitere Forderungen beispielsweise nach Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit setzen beim Bund an. Umgekehrt wurde der Berliner Mietendeckel vom Bundesverfassungsgericht 2021 mit Verweis auf das Grundgesetz gekippt und auch das kommunale Vorkaufsrecht wurde im selben Jahr auf Basis eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichts massiv eingeschränkt (siehe Domke in diesem Band). Für die Forschung bedeutet dies, die konfliktive *Aushandlung* der staatlichen Ebenen, auf denen wohnungspolitisch agiert wird, verstärkt in den Blick zu nehmen (vgl. Schipper 2022). Hier ließe sich an die lange bestehende Debatte um die soziale Produktion von *scale* anknüpfen, die den theoretischen Rahmen für die Analyse der Neoliberalisierungsprozesse der 1990er und 2000er Jahre bot (Brenner 2004). Aber auch jüngere theoretische Debatten um die Konstitution von lokaler Staatlichkeit zwischen unternehmerischen und interventionistischen Ansätzen, im englischsprachigen Diskurs unter *statecraft* verhandelt, sind hier von Relevanz (Lauermann 2016; Raco et al. 2022).

Mit den beschriebenen Aushandlungsprozessen geht einher, dass sich die wohnungspolitische Debatte verbreitert und – zumindest im deutschen Kontext – eigentumstheoretische und sozialetische Fragestellungen auch in der Forschung an Bedeutung gewinnen (Rödl 2020; Angebauer/Habermann 2021). Auch wenn Wohnen (weiterhin) nicht als Grundrecht verankert ist, leitet etwa Rödl aus dem Sozialstaatsprinzip »ein soziales Grundrecht auf Wohnen« (Rödl 2020: 39) ab, das dem Staat erlaubt, »zur Erfüllung der sozialstaatlichen Verpflichtung [...] in die privaten Rechte ein[zugreifen], solange er dabei das Maß der Verhältnismäßigkeit wahrt«. Damit öffnet sich ein Feld von Maßnahmen, deren Eignung und Erforderlichkeit politisch auszuhandeln (und gegen die Lobby der Immobilienwirtschaft und deren Jurist\*innen durchzusetzen), aber verfassungsrechtlich gedeckt sind: Dies geht von unbefristeten Belegungsbindungen bis hin zur Sozialisierung von Grund und Boden als Gemeineigentum (Rödl 2020: 39). Auch Angebauer und Habermann (2021: 311) argumentieren auf Basis ihrer eigentumstheoretischen Diskussion für eine Erweiterung der politischen Handlungsspielräume mit dem Argument, dass den »Eigentümer\*innen nicht pauschale, sondern von Anfang an qualifizierte und pflichtgebundene Rechte zustehen, die je nach Eigentumsobjekt und -subjekt variieren«. In ähnlicher Weise ziehen weitere Studien Ansätze der Gemeinwohlorientierung in der Bodenpolitik als Grundlage für wohnungspolitische Strategien heran (Löhr 2021; Reiß-Schmidt 2021). Auch Manz zeichnet in ihrem Beitrag (in diesem Band) das Spannungsfeld zwischen den marktbasierenden Mechanismen der Bodenpreisbildung und den jüngsten Versuchen Hamburgs, eine soziale gerechtere Bodenpolitik zu etablieren, nach.

Um die beschriebenen Aushandlungsprozesse und Konflikte für die Forschung zu erschließen, ist ein akteurszentrierter Blick äußerst wertvoll. So zeigen Bůžek und Mießner (2021) anhand des Beispiels von zwei Mittelstädten in Brandenburg, dass das Konzept der Finanzialisierung mit seiner Fokussierung auf globale Prozesse nur bedingt hilfreich ist, um lokale wohnungspolitische Handlungskontexte zu verstehen. Sie betonen die Relevanz der »konkreten lokalen Konstellationen aus angebots- und nachfrage-seitigen Entwicklungen sowie stadtpolitischen Interventionen, die Grundrentensteigerungen ermöglichen« (Bůžek/Mießner 2021). Mit einem Fokus auf Fragen der Governance kommt Altrock (2022) zu ähnlichen Ergebnissen: Er zeigt auf Basis einer vergleichenden Studie von suburbanen Neubaustrategien für den Wohnungsbau in vier deutschen

Großstädten, dass die Planungsstrategien in Abhängigkeit von lokalpolitischen Konstellationen stark differieren. Auch einige der Beiträge in diesem Band zeigen den Mehrwert qualitativer Forschung, die Einblicke in die Handlungspraxis und die lokal spezifischen Akteurskonstellationen gibt. Dabei wird deutlich, dass die Aushandlungsprozesse in Hamburg als Stadtstaat insbesondere auch die Landes- und die bezirkliche Ebene umfassen. Domke arbeitet in ihrem Beitrag (in diesem Band) auf, welche behördlichen Lernprozesse mit der Anwendung neuer wohnungspolitischer Instrumente, wie beispielsweise dem Vorkaufsrecht, einhergehen und welche komplexen Abstimmungsprozess über verschiedene behördliche Einheiten und Ebenen hinweg notwendig sind. Haus und Weilbacher (in diesem Band) zeigen mit Blick auf Nachverdichtungsstrategien in Einfamilienhausgebieten, dass insbesondere den Bezirken eine zentrale Rolle bei der Implementierung neuer wohnungspolitischer Ansätze zukommt.

Ein weiterer Aspekt, der bei der Betrachtung von Aushandlungsprozessen zwischen verschiedenen staatlichen Ebenen von Bedeutung ist, betrifft die Zirkulation von Wissen und das Lernen über unterschiedliche Kontexte hinweg. Auch wenn Wohnungsbestände, Wohnformen und Akteurskonstellationen lokal stark ausdifferenziert sind, gibt es in der Planung und Politik eine hohe Affinität zum Lernen von erfolgreichen Beispielen andernorts. Dies wird auch im aktuellen wohnungspolitischen Diskurs sichtbar: Anlass für den vorliegenden Band ist unter anderem, dass das Hamburger Modell der kooperativen Bündnispolitik im bundesdeutschen Diskurs stark im Fokus steht und als Vorbild gehandelt wird. Hamburg ist jedoch nicht nur heute, sondern war auch historisch bereits zu verschiedenen Zeitpunkten eine zentrale Referenz im wohnungspolitischen Diskurs, wie Schubert in seinem Beitrag (in diesem Band) herausarbeitet. Der Transfer von Ideen über professionelle Netzwerke, öffentliche Debatten und *policy learning* geht jedoch immer mit Adaption und Anpassung einher. Ausschlaggebend ist hierfür vielfach das implizite und nicht kodifizierte Wissen der lokalen Akteur\*innen im Sinne der »local stickiness« (Bulkeley 2006) von Best-Practice-Beispielen. Entscheidend ist daher, Planungsinstrumente und Lösungen immer im Kontext des jeweiligen Entstehungs- und Anwendungsbezugs zu sehen und zu bewerten (Healey 2012). Die Beiträge von Behne et al. und Menzl/Zimmer (in diesem Band) zeigen dies exemplarisch für das wohnungspolitische Instrument der »Baugemeinschaft« in Hamburg: sein hoher Stellenwert und die Sichtbarkeit, die Hamburg hinsichtlich dieses Ansatzes genießt, sind nur im Kontext der langen und umkämpften Geschichte gemeinschaftlicher Wohnprojekte in der Stadt zu verstehen.

Um Konzepte von Handlungsmacht und Staatlichkeit im Feld der Wohnungspolitik weiterzuentwickeln, gilt es daher, Erweiterungen vorzunehmen: Regimeansätze und Konzepte von *statecraft* erlauben es, lokales politisches Handeln in Bezug auf Akteurskonstellationen, Institutionen und Praktiken zu beleuchten (siehe Oßenbrügge in diesem Band); politisch-ökonomische Ansätze liefern ein Verständnis für die dabei wirksamen strukturellen Widersprüche und Konflikte, die sich aus unterschiedlichen Interessenslagen ableiten (Schipper 2022); jüngere Ansätze der (vergleichenden) Stadt- und Wohnungsforschung bieten Einsichten hinsichtlich der Relevanz lokaler Handlungskontexte in Bezug auf wohnungspolitische Strategien (Egner/Kayser 2020; Altrock 2022; Bernt 2022). Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen Verflechtungen und Aushandlungsprozesse wären diese Perspektiven um Ansätze zu erweitern, welche die

Logiken in den Blick nehmen und empirisch beleuchten, mit denen sich das Handlungsfeld zugleich vertikal und horizontal vernetzt und gleichzeitig rekonfiguriert u.a. durch die Zirkulation und Übernahme von erfolgreichen Ansätzen und Instrumenten als Best-Practice-Modellen. Hierfür benötigt es eine Analyse der komplexen Netzwerkstrukturen in der Immobilienwirtschaft und ihren Verbänden auf der einen Seite und den Mieter\*innenbewegungen und zivilgesellschaftlichen Initiativen auf der anderen Seite, jeweils im Zusammenspiel mit unterschiedlichen Ebenen und Fraktionen des Staates (vgl. Hoerning/Adenstedt/Guerra 2021). Die Konfliktlinien verlaufen dabei, wie das tagespolitische Geschehen zeigt, zunehmend nicht nur zwischen Wirtschaft und Zivilgesellschaft oder Eigentümer- versus Mietervereinigungen, sondern auch entlang von ressort- und parteipolitischen Logiken auf verschiedenen Ebenen staatlicher Hoheitsverwaltung und Rechtsprechung.

## Fazit

Der aktuelle wohnungspolitische Diskurs ist durch Aushandlungsprozesse und Konflikte um Deutungshoheit bestimmt. Dies wird an der oben dargestellten kontroversen und selektiven Bezugnahme auf Datenbestände im wohnungspolitischen Diskurs sichtbar wie auch in den angesprochenen rechtlichen und politischen Konflikten um die Ebenen der wohnungspolitischen Intervention. Dass es derartige gesellschaftliche Aushandlungsprozesse gibt, ist nicht neu. Erkennbar ist jedoch, dass die wohnungspolitischen Fragestellungen aktuell im Zusammenhang mit grundsätzlichen Verteilungsfragen stehen, die maßgeblich aus den Anforderungen des Klimaschutzes resultieren und die dazu führen, dass die Wohnungsfrage unter neuen Gesichtspunkten verhandelt wird. Die drängenden klimapolitischen Bedarfe im Hinblick auf die energetische Sanierung des Gebäudebestands und infrastrukturelle Modernisierung in den Bereichen Energie und Verkehr erfordern massive Investitionen. Es ist offensichtlich, dass die Frage, wer diese Kosten zu tragen hat und inwieweit die Kosten auf Mieter\*innen oder Eigentümer\*innen umgelegt werden, derzeit im Zentrum gesellschaftlicher Verteilungskämpfe steht. Dies beinhaltet auch Konflikte zwischen den verschiedenen staatlichen Ebenen: So wird vonseiten vieler Kommunen gefordert, dass es zumindest in Teilen eine Rücknahme der Aufgabenübertragung auf die Länder und eine Wiedereinführung des kommunalen Vorkaufsrechts geben muss sowie eine effektivere Regulierung von Mietpreisen (siehe Praxisgespräch in diesem Band). Dazu kommen Forderungen nach der Förderung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen auf Bundesebene und der Bereitstellung von Grundstücken durch den Bund. Diese Aushandlungsprozesse und Verteilungskämpfe werden im Handlungsfeld der Wohnungspolitik gegenwärtig sichtbar, in dem sich die Konfliktlinien, Interessenslagen und Allianzen verschieben und neu konfigurieren. Ein wesentlicher Beitrag des vorliegenden Bandes besteht darin, diese Prozesse für das Fallbeispiel Hamburg aus unterschiedlichen Perspektiven zu beleuchten und Einblicke in die Handlungslogiken verschiedener Akteure, die damit verbundenen Legitimationsdiskurse und zentralen Konflikte, sowie die Anwendungspraxis konkreter wohnungspolitischer Instrumente und Lösungsansätze zu bieten.

Zusammenfassend steht die interdisziplinäre Wohnungs- und Wohnforschung vor der Aufgabe, die im Wandel begriffenen arbeits- und lebensweltlichen Bezüge des Wohnens, die sich verändernden Anforderungen an die bauliche Gestaltung des Wohnraums und die in Diskussion befindlichen Strukturen und Mechanismen der Wohnraumversorgung in Bezug zu setzen. In meinem Beitrag habe ich drei Herausforderungen identifiziert, die hierbei von besonderer Relevanz sind: die Lücken zwischen grundlagen- und anwendungsorientierter Forschung in den Blick zu nehmen, die jeweiligen Daten Grundlagen und erkenntnistheoretischen Zugänge ins Verhältnis zu setzen und kritisch zu hinterfragen, sowie die gegenwärtigen Aushandlungsprozesse um die Ebenen wohnungspolitischer Steuerung noch gezielter in den Fokus wissenschaftlicher Betrachtung zu stellen. Hierbei ergeben sich inhaltliche und disziplinäre Erweiterungen, indem wie oben angesprochen etwa rechtstheoretische Betrachtungen oder Schnittstellen mit sozial- und klimapolitischen Fragestellungen an Relevanz gewinnen. Gleichzeitig deutet sich an, dass grundsätzliche Fragen nach dem Wohnen als Grundrecht und nach der staatlichen Verantwortung für Wohnraumversorgung als Teil der Daseinsvorsorge wieder ins Zentrum der wohnungspolitischen Debatte rücken. Dies bedeutet für die Forschung insbesondere, die langfristige Wirksamkeit von wohnungspolitischen Entscheidungen und baulichen Interventionen jenseits der politischen Entscheidungszyklen und kurzfristigen Legitimationshorizonte in den Blick zu nehmen. Die Wohnungsbestände, die heute neu errichtet werden, schaffen auf lange Sicht Pfadabhängigkeiten und generieren Energie- und Instandhaltungskosten, die zukünftige Generationen zu tragen haben. Und die heute wirksamen sozialen Ungleichheiten im Zugang zu angemessenem Wohnraum und in der Vermögensverteilung beim Eigentum an Wohnraum beeinflussen die Chancengerechtigkeit und Lebensqualität nicht nur dieser, sondern auch zukünftiger Generationen.

## Literatur

- Aalbers, Manuel B. (2009): The Globalization and Europeanization of Mortgage Markets. *International Journal of Urban and Regional Research* 33/2, 389–410.
- Aalbers, Manuel/Hochstenbach, Cody/Bosma, Jelke/Fernandez, Rodrigo (2020): The Death and Life of Private Landlordism: How Financialized Homeownership Gave Birth to the Buy-To-Let Market. *Housing, Theory and Society*, 1–23. <https://doi.org/10.1080/14036096.2020.1846610>.
- Aigner, Anita (2022): What's Wrong with Investment Apartments? On the Construction of a »Financialized« Rental Investment Product in Vienna. *Housing Studies* 37/3, 355–375.
- Altrock, Uwe (2022): New (Sub)urbanism? – How German Cities Try to Create »Urban« Neighborhoods in Their Outskirts as a Contribution to Solving Their Recent Housing Crises. *Urban Governance* 2/1, 130–143.
- Angebauer, Niklas/Habermann, Tobias (2021): Wem gehört die Stadt? Eigentum in der Debatte um bezahlbares Wohnen. *Zeitschrift für Praktische Philosophie* 8/1, 307–336.

- BAKWob – Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung (o.J.): Portal zur Wohnungsmarktbeobachtung. <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/bund-und-laender/bak> (letzter Zugriff am 15.7.2023).
- Balmer, Ivo/Gerber, Jean-David (2018): Why Are Housing Cooperatives Successful? Insights from Swiss Affordable Housing Policy. *Housing Studies* 33/3, 361–385.
- Beckerath, Verena von/Schönig, Barbara (2022): Drei Zimmer, Küche, Diele, Bad: Eine Wohnung mit Optionen. Berlin: Jovis.
- Beckert, Jens (2016): *Imagined Futures: Fictional Expectations and Capitalist Dynamics*. Cambridge, M.A./London: Harvard University Press.
- Bernt, Matthias (2022): *The Commodification Gap: Gentrification and Public Policy in London, Berlin and St. Petersburg*. London: Wiley.
- Besbris, Max/Korver-Glenn, Elisabeth (2023): Value Fluidity and Value Anchoring: Race, Intermediaries and Valuation in Two Housing Markets. *Socio-Economic Review* 21/1, 79–98.
- Bitterer, Nadine/Heeg, Susanne (2015): Die Macht der Zahlen. *Kalkulative Praktiken in der Immobilienwirtschaft* 59/1, 34–50.
- Breckner, Ingrid/Sinning, Heidi (2022): *Wohnen nach der Flucht. Integration von Geflüchteten und Roma in städtische Wohnungsmärkte und Quartiere*. Wiesbaden: Springer Fachmedien.
- Brenner, Neil (2004): *New State Spaces: Urban Governance and the Rescaling of Statehood*. Oxford u.a.: Oxford University Press.
- Brunner, Matthias/Harnack, Maren/Heger, Natalie/Schmitz, Hans Jürgen (2022): *Transformative Partizipation: Strategien für den Siedlungsbau der Nachkriegsmoderne*. Berlin: Jovis.
- BSW – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg (2023): Stellungnahme: Senatorin Karen Pein zur heutigen Vorstellung der Hamburger Mietenstudie: <https://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/17209888/2023-06-22-bsw-stellungnahme-mietenstudie/> (letzter Zugriff am 15.7.2023).
- Bulkeley, Harriet (2006): Urban Sustainability: Learning from Best Practice? *Environment and Planning A* 38/6, 1029–1044.
- Bůžek, Richard/Mießner, Michael (2021): Sprung in die zweite Reihe? Zu den lokalen Bedingungen rent gap-getriebener immobilienwirtschaftlicher Aufwertung in Brandenburgs Mittelstädten. *Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie* 65/2, 85–100.
- Byrne, Michael (2020): Generation Rent and the Financialization of Housing: A Comparative Exploration of the Growth of the Private Rental Sector in Ireland, the UK and Spain. *Housing Studies* 35/4, 743–765.
- CORRECTIV.Local (o.J.): Wem gehört Hamburg? <https://correctiv.org/top-stories/2018/11/23/wem-gehoert-hamburg/> (letzter Zugriff am 15.7.2023).
- Drieschner, Frank (2023): Immobilienpreise in Hamburg: billiger Trick. *Zeit Online*, 14.4.2023.
- ECONtribute/MacroFinance & MacroHistory Lab/Universität Bonn (o.J.): GREIX – German Real Estate Index. <https://greix.de/> (letzter Zugriff am 15.7.2023).
- Egner, Björn (2022): Wohnungspolitik – eine Grundlegung. In: Christine Hannemann/Nicola Hilti/Christian Reutlinger (Hg.), *Wohnen: Zwölf Schlüsselthemen sozial-räumlicher Wohnforschung*. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag, 368–382.

- Egner, Björn/Kayser, Max (2020): Local Strategies to Counter the Rise of Housing Rents – Munich and Dresden in Comparison. *German Politics* 32, 1–20.
- Enne, Maria-Magdalena (2021): »Anmeldung not possible«: Eine Untersuchung von Scheinanmeldungen als Beispiel informeller Praxis in Berlin. Masterthesis. Hamburg: HafenCity Universität. <https://repos.hcu-hamburg.de/handle/hcu/602> (letzter Zugriff am 15.7.2023).
- Flagge, Ingeborg (Hg.) (1999): Geschichte des Wohnens. Von 1945 bis heute. Aufbau – Neubau – Umbau. Bd. 5. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt.
- Fourcade, Marion/Healy, Kieran (2016): Seeing Like a Market. *Socio-Economic Review* 15/1, 9–29.
- Fricke, Carola (2022): Exploring Comparative Research on Housing Policies in German Cities: A Literature Review and Directions for Further Research. *DIE ERDE – Journal of the Geographical Society of Berlin* 153/2, 116–129.
- Glaser, Marie (2015): Vom guten Wohnen. Vier Zürcher Hausbiografien von 1915 bis zur Gegenwart. Sulgen: Niggli.
- Granath Hansson, Anna (2019): City Strategies for Affordable Housing: The Approaches of Berlin, Hamburg, Stockholm, and Gothenburg. *International Journal of Housing Policy* 19/1, 95–119.
- Grubbauer, Monika/Shaw, Kate (Hg.) (2018): Across Theory and Practice: Thinking Through Urban Research. Berlin: Jovis.
- Grubbauer, Monika/Mader, Philip (2021): Housing Microfinance and Housing Financialisation in a Global Perspective. *International Journal of Housing Policy* 21/4, 465–483.
- Gunia, Anne/Kelling, Emily/Pelger, Dagmar (2022): Wohnhaft im Verborgenen: Neue Räume prekären Wohnens in der Berliner Hostelwirtschaft. In: Frank Sowa (Hg.), *Figurationen der Wohnungsnot: Kontinuität und Wandel sozialer Praktiken, Sinnzusammenhänge und Strukturen*. Weinheim: Beltz, 240–262.
- Hahn, Achim (2022): Vom Wohnen erzählen – Narrative Pragmatik und Beispielhermeneutik: Aufsätze zu einer wissenschaftstheoretischen Fundierung der Architektur- und Wohnwissenschaft. Wiesbaden: Springer.
- Hannemann, Christine/Hilti, Nicola/Reutlinger, Christian (2022a): Wohnen – zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung. Bausteine einer Habitologie. In: Christine Hannemann/Nicola Hilti/Christian Reutlinger (Hg.), *Wohnen: Zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung*. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag, 10–23.
- Hannemann, Christine/Hilti, Nicola/Reutlinger, Christian (2022b): Wohnen: Zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.
- Hayes, Adam S./Besbris, Max (2022): Earmarking Space: Relationality, Economic Judgments and Housing Wealth. *Socio-Economic Review*. <https://doi.org/10.1093/ser/mwac055>.
- Healey, Patsy (2012): The Universal and the Contingent: Some Reflections on the Transnational Flow of Planning Ideas and Practices. *Planning Theory* 11/2, 188–207.
- Heeg, Susanne (2004): Mobiler Immobilienmarkt? Finanzmarkt und Immobilienökonomie. *Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie* 48/1, 124–137.

- Heeg, Susanne (2013): Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens. *sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung* 1/1, 75–99.
- Hoekstra, Joris (2020): Comparing Local Instead of National Housing Regimes? Towards International Comparative Housing Research. *Critical Housing Analysis* 7/1, 75–85.
- Hoerning, Johanna/Adenstedt, Theresa/Welch Guerra, Paul (2021): Dynamiken und Praktiken räumlicher Restrukturierung: NGOs und Interessensorganisationen in der Wohn- und Asylpolitik. In: Martina Löw/Volkan Sayman/Jona Schwerer/Hannah Wolf (Hg.), *Am Ende der Globalisierung: Über die Refiguration von Räumen*. Bielefeld: transcript, 83–107.
- Holm, Andrej/Regnault, Valentin/Sprengholz, Maximilian/Stephan, Meret (2021): Muster sozialer Ungleichheit der Wohnversorgung in deutschen Großstädten. *Working Paper Forschungsförderung 222*. Düsseldorf: Hans-Böckler-Stiftung.
- Janoschka, Michael/Alexandri, Georgia/Orozco Ramos, Hernán/Vives-Miró, Sonia (2019): Tracing the Socio-Spatial Logics of Transnational Landlords' Real Estate Investment: Blackstone in Madrid. *European Urban and Regional Studies* 27/2, 125–141.
- Jirmann, Julia (2023): Spekulation lohnt sich: Steuerprivilegien heizen den Wohnungsmarkt an. *MieterEcho* 432/2.
- Kadi, Justin/Banabak, Selim/Schneider, Antonia Elisabeth (2022): Eine indikatorbasierte Identifizierung von Gentrifizierungsgebieten in Wien. *Wirtschaft und Gesellschaft* 48/1, 23–57.
- Kniess, Bernd/Bühlig, Sebastian (Hg.) (2016): *wohnen ist tat-sache: Annäherungen an eine urbane Praxis*. Berlin: Jovis.
- Kudla, Daniel (2021): Business Improvement Areas and the Socio-Cultural Power of Lobbying: Imposing Market Interests to Affordable Housing Development. *Environment and Planning A: Economy and Space* 53/8, 1974–1992.
- Lauermann, John (2016): Municipal Statecraft: Revisiting the Geographies of the Entrepreneurial City. *Progress in Human Geography* 42/2, 205–224.
- Lebuhn, Henrik/Holm, Andrej/Junker, Stephan/Neitzel, Kevin (2017): Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. Bericht aus dem Forschungsprojekt »Sozialer Wohnversorgungsbedarf«. Berlin/Düsseldorf: Hans-Böckler-Stiftung.
- Leerstandsmelder (o.J.): <https://www.leerstandsmelder.de/> (letzter Zugriff am 15.7.2023).
- Löhr, Dirk (2021): Boden – der blinde Fleck unseres Wirtschaftssystems. In: Stefan Retzsch/Sabine Tastel (Hg.), *Die Bodenfrage*. Berlin: Jovis, 109–116.
- Malpass, Peter (2008): Housing and the New Welfare State: Wobbly Pillar or Cornerstone? *Housing Studies* 23/1, 1–19.
- Matznetter, Walter (2020): How and Where Non-profit Rental Markets Survive – A Reply to Stephens. *Housing, Theory and Society* 37/5, 562–566.
- Mau, Steffen (2020): Numbers matter! The Society of Indicators, Scores and Ratings. *International Studies in Sociology of Education* 29/1-2, 19–37.

- Mennicken, Andrea/Salais, Robert (2022): *The New Politics of Numbers: An Introduction*. In: Andrea Mennicken/Robert Salais (Hg.), *The New Politics of Numbers: Utopia, Evidence and Democracy*. Cham: Springer International Publishing, 1–42.
- Menzl, Marcus (2007): *Leben in Suburbia. Raumstrukturen und Alltagspraktiken am Rand von Hamburg*. Frankfurt a.M.: Campus.
- Metzger, Joscha/Schipper, Sebastian (2017): Postneoliberale Strategien für bezahlbarem Wohnraum? Aktuelle wohnungswirtschaftliche Ansätze in Frankfurt a.M. und Hamburg. In: Barbara Schöning/Justin Kadi/Sebastian Schipper (Hg.), *Wohnraum für alle?! Bielefeld: transcript*, 181–212.
- Mieterverein zu Hamburg (2023): *Hamburger Mietenstudie (HMS) ist eine Beruhigungsspielle der Wohnungswirtschaft*. <https://www.mieterverein-hamburg.de/de/aktuelles/pressemitteilungen/pressemitteilung/hamburger-mietenstudie-hms-ist-eine-beruhigungsspielle-der-wohnungswirtschaft/index.html> (letzter Zugriff am 15.7.2023).
- Nethercote, Megan (2020): *Build-to-Rent and the Financialization of Rental Housing: Future Research Directions*. *Housing Studies* 35/5, 839–874.
- Netzwerk Steuergerechtigkeit (o.J.): [www.netzwerk-steuergerechtigkeit.de](http://www.netzwerk-steuergerechtigkeit.de) (letzter Zugriff am 15.7.2023).
- Plattform kritischer Immobilienaktionär\*innen (o.J.): <https://mieteraktionärin.de/> (letzter Zugriff am 15.7.2023).
- Porter, Theodore M. (1995): *Trust in Numbers: The Pursuit of Objectivity in Science and Public Life*. Princeton: Princeton University Press.
- Raco, Mike/Ward, Callum/Brill, Frances/Sanderson, Danielle/Freire-Trigo, Sonia/Ferm, Jess/Hamiduddin, Iqbal/Livingstone, Nicola (2022): *Towards a Virtual Statecraft: Housing Targets and the Governance of Urban Housing Markets*. *Progress in Planning* 166. <https://doi.org/10.1016/j.progress.2022.100655>.
- Radomsky, Stephan (2023): *Was die Wohnung wirklich wert ist*. *Süddeutsche Zeitung*, 15.5.2023.
- Reiß-Schmidt, Stephan (2021): *Wie Luft und Wasser – Bodenrecht zwischen Eigentums-garantie und Gemeinwohlverpflichtung*. In: Stefan Rettich/Sabine Tastel (Hg.), *Die Bodenfrage*. Berlin: Jovis, 133–140.
- Riles, Annelise (2011): *Collateral Knowledge: Legal Reasoning in the Global Financial Markets*. Chicago: University of Chicago Press.
- Ringel, Leopold/Espeland, Wendy/Sauder, Michael/Werron, Tobias (2021): *Worlds of Rankings*. In: Leopold Ringel/Wendy Espeland/Michael Sauder/Tobias Werron (Hg.), *Worlds of Rankings*. Emerald Publishing Limited, 1–23.
- Rink, Dieter/Egner, Björn (2020a): *Lokale Wohnungspolitik: Agenda, Diskurs, Forschungsstand*. In: Dieter Rink/Björn Egner (Hg.), *Lokale Wohnungspolitik: Beispiele aus deutschen Städten*. Wiesbaden: Nomos, 9–42.
- Rink, Dieter/Schöning, Barbara/Gardemin, Daniel/Holm, Andrej (2015): *Städte unter Druck. Die Rückkehr der Wohnungsfrage*. *Blätter für deutsche und internationale Politik* 15/6, 69–79.
- Rödl, Florian (2020): *Recht am Boden und Recht auf Wohnen im bürgerlichen Sozial-staat*. In: Barbara Schöning/Lisa Vollmer (Hg.), *Wohnungsfragen ohne Ende?! Res-sourcen für eine soziale Wohnraumversorgung*. Bielefeld: transcript, 37–47.

- Rogojanu, Ana (2019): Kollektives Bauen und Wohnen in Wien: Eine ethnographische Untersuchung zweier gemeinschaftsorientierter Wohnprojekte. Wien: Böhlau.
- Rühmling, Melanie (2023): Bleiben in ländlichen Räumen: Wohnbiographien und Bleibenslebensweisen von Frauen aus Mecklenburg-Vorpommern. Bielefeld: transcript.
- Saldern, Adelheid von (1995): Häuserleben: Zur Geschichte städtischen Arbeiterwohnens vom Kaiserreich bis heute. Bonn: Dietz.
- Schipper, Sebastian (2022): Wohnungspolitik – eine Erweiterung. In: Christine Hanne- mann/Nicola Hilti/Christian Reutlinger (Hg.), Wohnen: Zwölf Schlüsselthemen so- zialräumlicher Wohnforschung. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag, 383–390.
- Schipper, Sebastian/Vollmer, Lisa (Hg.) (2020a): Wohnungsforschung: Ein Reader. Bie- lefeld: transcript.
- Schipper, Sebastian/Vollmer, Lisa (2020b): Wohnungsforschung: Einleitung zu den Schlüsselwerken und Überblickstexten. In: Sebastian Schipper/Lisa Vollmer (Hg.), Wohnungsforschung: Ein Reader. Bielefeld: transcript, 9–36.
- Schipper, Sebastian/Latocha, Tabea (2022): Prekäre Wohnverhältnisse und wohnungs- politische Kämpfe: Potenziale und Herausforderungen einer angewandt-kritischen Wohnungsforschung. *sub\urban zeitschrift für kritische stadtforschung*, 10/2-3, 71–95.
- Schönig, Barbara/Kadi, Justin/Schipper, Sebastian (Hg.) (2017): Wohnraum für alle?! Per- spektiven auf Planung, Politik und Architektur. Bielefeld: transcript.
- Schönig, Barbara/Vollmer, Lisa (2020): Wohnungsfrage(n) ohne Ende und überall?! Sechs Thesen für eine interdisziplinäre Wohnungsforschung. In: Barbara Schönig/Lisa Vollmer (Hg.), Wohnungsfragen ohne Ende?! Bielefeld: transcript, 7–33.
- Slavici, Melanie (2022): Barrierefreiheit in der Wohnungspolitik: Länderpolitik im Ver- gleich. Bielefeld: transcript.
- Soederberg, Susanne (2015): Subprime Housing Goes South: Constructing Securitized Mortgages for the Poor in Mexico. *Antipode* 47/2, 481–499.
- Sowa, Frank (2022): Figurationen der Wohnungsnot: Kontinuität und Wandel sozialer Praktiken, Sinnzusammenhänge und Strukturen. Weinheim: Beltz.
- Spellerberg, Annette (2007): Lebensstile im sozialräumlichen Kontext: Wohnlagen und Wunschlagen. In: Jens Dangschat/Alexander Hamedinger (Hg.), Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen. Hannover: ARL, 182–204.
- Teti, Andrea/Nowossadeck, Enno/Fuchs, Judith/Künemund, Harald (2022): Wohnen und Gesundheit im Alter. *Vechtaer Beiträge zur Gerontologie*. Wiesbaden: Springer VS.
- Thévenot, Laurent (2022): A New Calculable Global World in the Making: Govern- ing Through Transnational Certification Standards. In: Andrea Mennicken/Robert Salais (Hg.), *The New Politics of Numbers: Utopia, Evidence and Democracy*. Cham: Springer International Publishing, 197–252.
- Torgersen, Ulf (1987): Housing: The Wobbly Pillar under the Welfare State. *Scandinavian Housing and Planning Research* 4/1, 116–126.
- Trautvetter, Christoph (2022): Neue Studie: 15.000 bis 20.000 anonyme Briefkastenge- sellschaften besitzen deutsche Immobilien. *Netzwerk Steuergerechtigkeit*. <https://www.netzwerk-steuergerechtigkeit.de/immobiliendatenundbriefkastengesellschaften/> (letzter Zugriff am 15.7.2023).

- Vogelpohl, Anne (2018): Global Expertise, Local Convincing Power: Management Consultants and Preserving the Entrepreneurial City. *Urban Studies* 56/1, 97–114.
- Whitehead, Christine/Scanlon, Kath/Voigtländer, Michael/Karlsson, Jacob/Blanc, Fanny/Rotolo, Martina (2023): Financialization in 13 Cities – an International Comparative Report. London: The London School of Economics and Political Science in collaboration with the Knowledge Centre for Housing Economics.
- Wijburg, Gertjan (2021): The De-Financialization of Housing: Towards a Research Agenda. *Housing Studies* 36/8, 1276–1293.

