

1. Einleitung: Wohnungsfrage und Wohnungsforschung

Was lässt sich am Beispiel Hamburg lernen?

Monika Grubbauer und Joscha Metzger

Hamburg als Fallbeispiel der Wohnungsforschung

Im März 2011 hob der neu gewählte Erste Bürgermeister der Freien und Hansestadt Hamburg, Olaf Scholz, hervor, dass in seiner Regierungszeit Wohnen und Stadtentwicklung »ins Zentrum der Senatspolitik« gestellt werden sollen (BFHH 2011: 36). Dieser Ankündigung waren mehrere Jahre öffentlicher Debatten und Proteste vorausgegangen. Insbesondere die Gründung des Netzwerks »Recht auf Stadt« und die erfolgreiche Besetzung des Gängeviertels machten einen verbreiteten Unmut über steigende Wohnungs- und Mietpreise, Gentrifizierung und Verdrängung deutlich (Twickel 2010; Boeing 2015). Die Wohnungsfrage ist seitdem aus der politischen und öffentlichen Debatte in Hamburg nicht wegzudenken. Zivilgesellschaftliche Initiativen, die linke politische Opposition ebenso wie die Mietervereine kommen häufig mit ihrer Kritik an den virulenten und seit über zehn Jahren weitgehend ungelösten Problemen der Wohnungsversorgung zu Wort. Ebenso häufig gibt es Medienberichte, welche die städtische Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik loben: »Hamburg als Vorbild für Wohnungspolitik« titelte beispielsweise der NDR im Januar 2022 anlässlich des Besuchs von Bundesbauministerin Klara Geywitz in der Hansestadt (NDR 2022). Der kooperative Politikansatz und das »Bündnis für das Wohnen« zwischen Senat und Wohnungswirtschaft gelten vielen Beobachter*innen als beispielhaft für andere Bundesländer und für die Bundespolitik (Hoffmann 2022; Knödler 2022).

In der wissenschaftlichen Forschung werden die Situation der Wohnungsversorgung, die mediale Debatte und die wohnungspolitische Entwicklung in Hamburg aufmerksam verfolgt. Dennoch liegen bisher nur einzelne Arbeiten zur Analyse und wissenschaftlichen Einordnung vor, vielfach in Form von Fachartikeln oder von Abschluss- und Qualifizierungsarbeiten. Der vorliegende Sammelband »Wohnen in Hamburg« will diese Forschung in ihrer interdisziplinären Breite sichtbar machen und eine praxisbezogene Darstellung und theoriegeleitete kritische Analyse der Wohnungspolitik und Stadtentwicklung in Hamburg bieten. Der Fokus unseres Bandes liegt auf der Untersuchung der Akteure, Instrumente und Konfliktfelder, die in diesem Handlungs-

feld sichtbar und wirksam werden. Damit schließen wir an eine seit einigen Jahren in Deutschland rege betriebene Forschung an, in der wohnungsbezogene Fragestellungen und Transformationsprozesse in der Wohnraumversorgung aus interdisziplinärer Perspektive untersucht werden (Schönig/Kadi/Schipper 2017; Rink/Egner 2020; Schönig/Vollmer 2020).

Im Kontext der bundesweiten Stadt- und Wohnungsforschung zeichnet sich der vorliegende Band durch den Fokus auf eine Stadt aus und ermöglicht so eine thematische Vielfalt, Tiefe in der Analyse und Breite in der Darstellung der wissenschaftlichen und politischen Diskussion. Solcherart umfassende Einzelstudien sind bisher die Ausnahme in der deutschen Forschungslandschaft (vgl. Rink/Egner 2020a: 30ff.). Auch in der jüngeren internationalen Forschung wird vermehrt auf die Bedeutung der lokal- und regionalpolitischen Kontexte als Arenen der wohnungspolitischen Aushandlung verwiesen und es werden entsprechende Forschungsbedarfe abgeleitet (Balmer/Gerber 2018; Granath Hansson 2019; Matznetter 2020; Wijburg 2021). Hintergrund ist die zweifache Desintegration der nationalen Wohnungsmärkte: Zum einen haben übergreifende globale Prozesse an Bedeutung gewonnen, zum anderen lassen sich zunehmende Divergenzen im Hinblick auf lokale Akteurskonstellationen und Wohnungsbestände erkennen (Stephens 2020a, 2020b). Deshalb werden in der internationalen Debatte die Grenzen der Wohnungsforschung, die sich an nationalen wohlfahrtsstaatlichen Regimen orientiert, seit längerem intensiv diskutiert (Allen 2006; Lennartz 2011; Dewilde 2017; Ball 2020). Im deutschen Kontext ist eine zentrale offene Frage, ob die Handlungskompetenzen der Kommunen und Länder gegenwärtig ausreichen und diesen die nötigen Instrumente zur Verfügung stehen, um auf lokaler und regionaler Ebene ausreichend Steuerungswirkung zu entfalten. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel dieses Bandes, »dichte« Einblicke in die Handlungspraxis der kommunalen und wohnungswirtschaftlichen Akteure in Hamburg zu ermöglichen und die Wohnsituation unterschiedlicher sozialer Gruppen auf Basis empirischer Befunde zu beleuchten. Dies soll qualitativ gehaltvolle und praxisrelevante Schlussfolgerungen erlauben und die Potenziale und Grenzen lokalen wohnungspolitischen Handelns sichtbar machen.

In der Medienberichterstattung wird Hamburg immer wieder als »Modellstadt« der Wohnungspolitik herangezogen. Zwei wesentliche Argumente hierfür sind die Zusammenarbeit zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft im Rahmen der Bündnispolitik der letzten Jahre sowie die frühzeitige Intensivierung der Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Verbindung mit den hohen Zahlen im Neubau allgemein. Die Beiträge in diesem Band ermöglichen eine Einordnung dieser Argumente. Die Autor*innen zeigen, dass (weiterhin) eine starke Orientierung am Marktgeschehen und an der »Passfähigkeit« wohnungspolitischer Instrumente mit der Marktentwicklung herrscht. Die Verbände der Wohnungswirtschaft haben hierbei eine entscheidende Mitsprache hinsichtlich der Ausrichtung der Wohnungspolitik. Die unzureichende Versorgungslage insbesondere für Menschen mit niedrigem Einkommen und solchen mit Schwierigkeiten, sich am Markt selbst zu versorgen, wird zwar in den Medien und von der Politik immer wieder adressiert – die konkreten Maßnahmen zur Verbesserung der Situation und zur Bekämpfung der herrschenden sozialen Ungleichheit sind allerdings unzureichend. Gleichzeitig zeichnet Hamburg auf der Ebene der wohnungspolitischen Strategien und Organisationsformen auch für viele progressive Neuerungen verant-

wortlich. Hierzu zählen die verschiedenen Förderrichtlinien im sozialen Wohnungsbau und die Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen sowie Innovationen im Bereich Konzeptvergabe, Erbpacht und anderer städtebaulicher und planungsrechtlicher Instrumente.

Im verbleibenden Teil der Einleitung stellen wir die drei wichtigsten aktuellen wissenschaftlichen Debattenstränge vor und zeigen, in welcher Weise die Beiträge unseres Bandes an diese Debatten jeweils anknüpfen und welche Einsichten sie zu Hamburg als Fallbeispiel bieten. Die Forschungen, an die wir anknüpfen, sind

1. Befunde zur wachsenden sozialen Ungleichheit in der Wohnraumversorgung und den unterschiedlichen Ausprägungen von Wohnungsnot,
2. Debatten rund um neue wohnungspolitische Instrumente und diesbezügliche kommunale Handlungsspielräume,
3. Studien zu sozialräumlichen Stadtentwicklungsdynamiken und dem damit in Verbindung stehenden Wandel von Wohnformen.

Den Rahmen hierfür bietet der Beitrag von *Monika Grubbauer*, der relevante Herausforderungen und Perspektiven für die Wohnungs- und Wohnforschung diskutiert. Angesprochen sind hier Unterschiede in den Wissensbeständen und Zielsetzungen in dem inter- und transdisziplinären Forschungsfeld, Fragen der Selektivität und Legitimation im Umgang mit Datengrundlagen, sowie Aushandlungsprozesse um die angemessene Betrachtungs- und Analyseebene für wohnungspolitische Steuerung und Gesetzgebung. Ergänzend bietet das Rundgespräch, das wir als Herausgeber*innen mit Vertreter*innen von Behörde, Wohnungswirtschaft und Zivilgesellschaft geführt haben, Einblicke in die Debatten der Praxis. Das Gespräch mit *Karin Siebeck* (BSW), *Petra Memmler* (VNW), *Katrin Brandt* (Stattbau Hamburg), *Marc Meyer* (Mieter helfen Mietern) und *Theo Bruns* (Stadtteilinitiative »Knallt am dollsten«) zeigt unterschiedliche Standpunkte auf und beleuchtet aktuelle Kontroversen. Die weiteren Beiträge des Bandes sind thematisch nach vier Kapiteln gegliedert. Das erste Kapitel bietet eine historische und theoretische Einordnung, das zweite Kapitel beleuchtet Stadtentwicklungsdynamiken und Akteure der Wohnungsversorgung, das dritte Kapitel widmet sich Strategien und Instrumenten der Wohnungspolitik und im vierten Kapitel werden Konfliktfelder und aktuelle Auseinandersetzungen um das Wohnen in der Stadt aufgezeigt. Im Folgenden stellen wir die Beiträge jedoch unabhängig von ihrer Abfolge im Band in Verbindung mit den oben genannten Debattensträngen der Forschung vor.

Soziale Ungleichheit in der Wohnungsversorgung

Das zentrale und drängendste Thema der aktuellen Wohnungsforschung ist das der sozialen Ungleichheit im Hinblick auf den Zugang zu angemessenem und bedarfsorientiertem Wohnraum (Rink et al. 2015). Vielfach wurde mittlerweile darauf hingewiesen, dass sich soziale Ungleichheit aktuell verschärft über das Wohnen manifestiert und reproduziert, sodass unter anderem Hannemann diagnostiziert: »Ohne Frage, die *Wohnungsfrage* ist die *soziale Frage* der Gegenwart (Hannemann 2022: 26, Kursivierung im

Original). Diese Debatte ist medial sehr sichtbar und speist sich auch aus den Aktivitäten von sozialen Bewegungen und Mieter*inneninitiativen (Vollmer 2019). Während die Forschung über längere Zeit auf einige wenige Großstädte wie Berlin, Hamburg und Frankfurt, in denen sich die Problemlagen zugespitzt haben, fokussiert war (Bernt/Grell/Holm 2013; Helbrecht 2016; Rinn 2016; Wüstenrot Stiftung 2019; Betz et al. 2021), richtet sich der Blick mittlerweile auch verstärkt auf Wohnen und Verdrängung jenseits der großen Metropolen (Fehlberg/Mießner 2015; Mießner 2019; Schöning 2020). Explizit am Zusammenhang von sozialer Ungleichheit und Wohnen orientiert sind Studien zur Wohnraumversorgung und Wohnpraxis einkommensschwacher und verschiedener benachteiligter sozialer Gruppen. Neben neuen empirischen Befunden zur Quantifizierung der finanziell ungleichen Belastung durch Wohnkosten (Lebuhn et al. 2017; Holm et al. 2021) gibt es eine Reihe von qualitativen Befunden dazu, auf welche unterschiedliche Weise sich Wohnungsnot für Betroffene äußert (siehe z.B. den Überblick in Sowa 2022). Eng verknüpft mit dem Thema der sozialen Ungleichheit sind auch Grundsatzdebatten über die Struktur und Funktionsweise des Wohnungsmarktes. Seit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahr 1990 wird die Wohnungsversorgung in Deutschland abgesehen von mietrechtlichen Aspekten grundsätzlich über den Markt und seine Akteure gewährleistet (Baron et al. 2021; Egner 2022). Die in der Forschung debattierte zentrale Frage ist, ob der Markt in der Lage ist, die bestehenden sozialen Ungleichheiten zu adressieren und auszugleichen (Voigtländer 2017; Rottke/Voigtländer 2017) oder ob er sie strukturell (re-)produziert (Aalbers/Christophers 2014; Holm 2014; Belina/Heeg 2021).

Im Hinblick auf Fragen der sozialen Ungleichheit widmen sich vier Beiträge den politischen Strategien zur Herstellung bezahlbaren Wohnraums und ihrer Legitimation. *Dirk Schubert* zeigt mit Blick auf die Hamburger Geschichte, wie die Wohnungsfrage zu unterschiedlichen historischen Zeitpunkten politisch und ideologisch verhandelt wurde. Es wird deutlich, dass Hamburg den Pfad einer marktorientierten Wohnungspolitik schon sehr früh einschlug. Gleichzeitig zeichnet Hamburg historisch für viele progressive wohnungspolitische Neuerungen und Organisationsformen verantwortlich, die bis heute nachwirken. Für die Gegenwart beleuchten *Anne Vogelpohl*, *Christoph Haferburg* und *Thomas Pohl* das Hamburger Modell der Wohnungspolitik im Vergleich mit Berlin und München. Sie argumentieren, dass die Neubauorientierung der vergangenen Dekade mit einer hohen sozialen Selektivität einherging und zeigen am Beispiel der Neuen Mitte-Altona, dass die erhofften Sickereffekte bei Neubauprojekten nicht nachweisbar sind. Dies wird ergänzt durch den Beitrag von *Mara Bahls*, der die Neubautätigkeit im sozialen Wohnungsbau für den Zeitraum 2011 bis 2021 analysiert. Bahls zeigt, dass die selbstgesteckten Ziele des Bündnisses für das Wohnen im Sinne des Drittmixes zwar weitgehend erreicht wurden, dass dies aber nicht ausreicht, um die Bestände an Sozialwohnungen zu stabilisieren. Der Beitrag von *Julie Chamberlain* beleuchtet schließlich am Beispiel des Hamburger Stadtteils Wilhelmsburg Strategien der sozialen Mischung im Rahmen staatlicher Wohnbau- und Entwicklungsinitiativen. Chamberlain weist auf widersprüchliche Konsequenzen hin: Der ökonomischen Aufwertung des Stadtteils stehen die Verknappung des Wohnraumangebots für Menschen mit Migrationshintergrund und eine zunehmende Entfremdung alteingesessener Bewohner*innen entgegen.

Wie verschiedene marginalisierte soziale Gruppen sich auf dem Hamburger Wohnungsmarkt behaupten und welche Erfahrungen sie hierbei machen, beleuchten drei

weitere Beiträge. *Ingrid Breckner* zeigt, dass sich der Zugang zu Wohnraum für verschiedene Gruppen internationaler Zuwander*innen seit den 1950er Jahren sehr unterschiedlich darstellte und Migrant*innen bis heute mit pauschaler Stigmatisierung konfrontiert sind. Problematisch sind aus ihrer Sicht insbesondere die unbefriedigende Datenlage und der Umstand, dass Diskriminierungspraktiken und sozialräumliche Segregations-tendenzen weiterhin keinem systematischen Monitoring unterliegen. Die Gruppe der obdach- und wohnungslosen Menschen wird von *Katharina Schmidt* in den Blick genommen. Sie zeigt, wie sich städtische Fürsorge und Kontrolle als zwei politische Strategien des Umgangs mit Obdach- und Wohnungslosigkeit historisch zusammen entwickelt haben und bis heute ineinandergreifen. *Eva Kuschinski* analysiert die schwierige Lage von Frauenhausbewohnerinnen bei der Suche nach einer Wohnung im Anschluss an den Aufenthalt im Frauenhaus. Trotz des hohen Engagements der Frauenhäuser und eines Pilotprojektes, das die Frauen durch die Vermittlung von Wohnungen unterstützt, ist die Situation prekär und Erfahrungen von Stigmatisierung und Diskriminierung im Zusammenhang mit der Wohnungssuche sind die Regel.

Kommunale wohnungspolitische Instrumente und Handlungsspielräume

Ein zweiter relevanter Schwerpunkt in der jüngeren Forschung liegt auf der Analyse, Neubewertung und Weiterentwicklung von bestehenden wohnungspolitischen Instrumenten und Handlungsspielräumen von Akteuren auf kommunaler Ebene (Schönig et al. 2017; Rink/Egner 2020b). Um Handlungsspielräume zu gewinnen, experimentieren die Kommunen seit Beginn der 2010er Jahre verstärkt mit neuen Instrumenten bzw. nutzen bestehende Instrumente konsequenter und weitreichender aus (Deutscher Städtetag 2017; Difu/vhw 2017). Diese Experimente zur Erweiterung der wohnungspolitischen Instrumente werden von der Forschung vergleichsweise eng begleitet (Schönig/Kadi/Schipper 2017; Schönig/Vollmer 2020; Egner/Kayser 2020). Hierzu gehören die Sicherung und Verbesserung der Flächenverfügbarkeit für den Wohnungsbau, insbesondere durch die Vergabe von Liegenschaften im Erbbaurecht (Löhr 2020; Lichtenberg 2020). Dazu kommen verschiedene Neuerungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung sowie planungs- und ordnungsrechtliche Instrumente zum Bestands- und Milieuschutz (Rink/Egner 2020). Auch neue Akteurskonstellationen und neue Steuerungsformen lassen sich erkennen, indem nicht nur kommunale Akteure, sondern verstärkt auch wirtschaftliche Unternehmen und die Zivilgesellschaft an Aushandlungsprozessen und Experimenten beteiligt sind (Kienast/Altrock 2018; Schönig/Vollmer 2020; Metzger 2021; Altrock/Krüger 2022). Es gibt bei den kommunalen Strategien und Handlungsspielräumen jedoch auch große Unterschiede zwischen den Positionen von Großstädten, Klein- und Mittelstädten und ländlichen Gemeinden, auf die in der Forschung vermehrt hingewiesen wird (Steinführer/Großmann/Schenkel 2018; Schönig 2020; Weingarten/Steinführer 2020).

An diesen zweiten Forschungsstrang rund um die Weiterentwicklung der kommunalen wohnungspolitischen Instrumente, Strategien und Handlungsspielräume von Akteuren knüpfen wir ebenfalls auf vielfältige Weise an. Im Überblicksartikel von *Joscha Metzger* wird die spezifische wohnungspolitische Akteurskonstellation in Hamburg be-

leuchtet. Metzger arbeitet heraus, welche Akteure und Zielsetzungen für den kooperativen Ansatz des Hamburger Bündnisses für das Wohnen prägend sind und welche Konfliktlinien sich erkennen lassen. Zudem bietet der Beitrag einen Überblick über die Datenlage zu den Eigentumsverhältnissen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt. Daran anschließend widmet sich der Beitrag von *Nina Manz* bodenpolitischen Instrumenten und Strategien. Vor dem Hintergrund der dramatischen Bodenpreissteigerungen der vergangenen Jahre, diskutiert Manz die Bandbreite unterschiedlicher Wertermittlungsverfahren und beleuchtet das Spannungsfeld zwischen Marktorientierung auf der einen Seite und den Versuchen, eine stärker soziale Bodenordnung zu etablieren, auf der anderen Seite. Der Beitrag von *Jule Jeske* ergänzt dies mit einer Analyse der Potenziale und Hemmnisse, die sich mit dem bodenpolitischen Instrument des Erbbaurechts verbinden. Dabei fokussiert Jeske auf die Perspektive der Genossenschaften und arbeitet die kontroverse Debatte auf, die zwischen den großen Wohnungsbaugenossenschaften und dem Hamburger Senat rund um die seit 2022 regelhaft eingeführte Vergabe städtischer Grundstücke im Erbbaurecht geführt wird.

Einen differenzierten Blick auf die Weiterentwicklung wohnungspolitischer Handlungsspielräume in der behördlichen bzw. genossenschaftlichen Praxis werfen drei weitere Beiträge: *Paulina Domke* untersucht, welche Lernprozesse und Erfahrungen die Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts in Hamburg mit sich brachte, bis die Anwendung dieses Instruments infolge des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2022 bundesweit ausgesetzt wurde. Es wird deutlich, dass die Ankaufsfälle nicht unbedingt quantitativ ins Gewicht fallen; die Relevanz des Vorkaufsrechts liegt Domke zufolge vor allem in der konkreten Möglichkeit, bei Spekulationsabsichten einen Verkauf abzuwenden, und der daraus resultierenden politischen Signalwirkung. Welche Aushandlungs- und Abwägungsprozesse in der genossenschaftlichen Praxis wirksam werden, betrachtet der Beitrag von *Lennart Prill*. Er untersucht die Kalkulation der Mietpreise der großen Hamburger Genossenschaften im Spannungsfeld zwischen sozialen Ansprüchen und betriebswirtschaftlichen Erfordernissen. Prill plädiert für eine stärker solidarische Unternehmenspraxis, die der Beteiligung der Mitglieder an den erforderlichen Entscheidungsprozessen mehr Gewicht gibt. Fragen der Beteiligung stehen auch im Zentrum des Beitrags von *Steffen Jörg*, *Renée Tribble* und *Sabine Stövesand*. Die Autor*innen arbeiten den Konflikt um das Hamburger Esso-Areal auf. Sie zeigen, wie nach dem Verkauf der sogenannten Esso-Häuser im Stadtteil St. Pauli ein breiter Beteiligungsprozess durchgesetzt werden konnte. Die Autor*innen stellen die Qualitäten des Stadtteilengagements dar und argumentieren, dass hierbei neue Standards für eine sozial ausgewogene und partizipative Stadtentwicklung gesetzt wurden.

Stadtentwicklungsdynamiken und neue Wohnformen

Ein dritter Fokus jüngerer Forschung liegt in der Analyse der im Wandel begriffenen Stadtentwicklungsdynamiken und neuen Wohnformen. Als Treiber von Veränderung des Wohnens gelten der demografische Wandel durch Alterung und Zuwanderung, die Pluralisierung von Lebensstilen und zunehmende gesellschaftliche Individualisierung sowie die Transformation von Arbeit und Alltag durch die Digitalisierung (Kaltenbrun-

ner/Waltersbacher 2014; Eckardt/Meier 2021; Hannemann 2022). Eine Fülle von Studien zeigt auf, wie daraus resultierende neue Wohnformen in Städtebau und Architektur aufgenommen werden (Dömer/Drexler/Schultz-Granberg 2016; Wüstenrot Stiftung 2020), unter anderem durch Adaption und Umbau von Beständen (Brunner et al. 2022). Besondere Aufmerksamkeit erfahren hierbei Formen des gemeinschaftlichen Wohnens (Spellerberg 2018; Holm/Laimer 2021). Damit verbunden ist das Plädoyer für die Rückkehr zu funktionsgemischten Wohnkonzepten und die Neuverhandlung des Verhältnisses von öffentlicher und privater Sphäre im Wohnen (Kniess/Bührig 2016; Glaser 2022). Ergänzende Einsichten eröffnen aktuelle Studien, die sich mit übergeordneten Stadtentwicklungsdynamiken und den zugrundeliegenden Stadtentwicklungspolitiken beschäftigen. In vielen deutschen Städten lässt sich beobachten, dass der Fokus auf den Wohnungsneubau nach einer Phase der Reurbanisierung und Innenentwicklung zuletzt zur verstärkten Entwicklung von neuen suburbanen Standorten und Wohnquartieren geführt hat (BBSR 2021; Bertram/Altrock 2021). Dies wird in der Forschung im Hinblick auf ökonomische, soziale und ökologische Fragestellungen rund um Formen »neuer Suburbanität« (Altrock 2022) kritisch reflektiert bzw. wird hier großer Forschungsbedarf konstatiert (Hesse/Siedentop 2018; Frank 2020). Ein weiterer Schwerpunkt ist bei der Forschung zu Veränderungen des Wohnens in Verbindung mit dem Wandel von Arbeitsverhältnissen durch Formen des mobilen und temporären Arbeitens zu erkennen (Danielczyk et al. 2020; Neumann/Spellerberg/Eichholz 2022; Grubbauer/Manderscheid 2023).

An den dritten Forschungsstrang zum Wandel von Wohnformen sowie ihrer sozialräumlichen Einbettung und stadtentwicklungspolitischen Steuerung schließen ebenfalls mehrere Beiträge dieses Bandes an. Als Überblickstext dient der Beitrag von *Jürgen Oßenbrügge*, der den Hamburger Wohnungsbau der Nachkriegszeit im Zusammenhang mit den prägenden Etappen der Stadtentwicklungspolitik diskutiert. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung seit 1950 identifiziert Oßenbrügge unterschiedliche wohnungspolitische Regime mit ihren zentralen Akteuren, Problemdiskursen, dominanten Realisierungsformen und wichtigsten Konfliktfeldern. Daran knüpfen *Thomas Pohl* und *Sophia Wichmann* mit ihrem Beitrag an, in dem sie die jüngste Phase der Stadtentwicklungspolitik im Hinblick auf die Strategien der Standortvergabe für den Wohnungsbau beleuchten. Es wird gezeigt, dass die Strategie der Innenentwicklung in den letzten Jahren zunehmend durch eine Außenentwicklung auf bislang unversiegelten Flächen abgelöst wird, was neue Herausforderungen mit Blick auf Naturschutz, Lebensqualität und Verkehr mit sich bringt. *Arthur Haus* und *Linus Weilbacher* ergänzen dies inhaltlich, in dem sie in ihrem Beitrag die wohnungspolitischen und planerischen Strategien im Umgang mit den umfangreichen Ein- und Zweifamilienhausbeständen in Hamburg untersuchen. Es wird deutlich, dass Neuplanungen für Ein- und Zweifamilienhäuser weiterhin eine hohe Kontinuität aufweisen und dass es bis auf wenige Ausnahmen an Ansätzen zur Weiterentwicklung und Nutzungsverdichtung des Bestands fehlt. Der Beitrag von *Monika Grubbauer*, *Mattis Helmrich*, *Katharina Manderscheid* und *Charlotte Niewerth* betrachtet, welche Konsequenzen sich aus der seit der Corona-Pandemie deutlich ersichtlichen Zunahme ortsflexibler Arbeitsmodelle für Wohnungsmarkt und Wohnpraxis ergeben. Die Autor*innen zeigen, dass sich Homeoffice-Tätigkeit je nach Ausstattung und Lage der Wohnung sehr unterschiedlich auf die Alltagsorganisation der Beschäftig-

ten auswirkt und eine Polarisierung zwischen Innenstadt- und Stadtrandlagen deutlich wird.

Drei weitere Beiträge setzen sich mit dem Wandel von Wohnformen auf der Ebene von Wohnpraxis und Quartier auseinander. *Marcus Menzl* und *Christian Zimmer* widmen sich Baugemeinschaften in Hamburg. Diese werden von städtischer Seite seit langem gefördert und es wird ihnen auch zukünftig eine große Bedeutung für die Wohnraumversorgung und Quartiersentwicklung zugeschrieben. Ausgehend von einem historischen Überblick diskutieren die Autoren, welche Möglichkeiten zur strategischen Weiterentwicklung der Förder- und Organisationsstrukturen bestehen, um quantitativ, räumlich und sozial eine größere Vielfalt und breitere Streuung zu erreichen. Der Beitrag von *Marieke Behne*, *Bernd Kniess* und *Anna Richter* bietet einen Überblick über alternative Wohnformen in Hamburg und wirft auch einen Blick auf Referenzprojekte jenseits Hamburgs. Anhand einer exemplarischen Auswahl kollektiver Wohnprojekte wird diskutiert, wie sich Alternativen des Wohnens baulich und sozialräumlich darstellen und in welcher Weise hierbei die Verantwortung für die Gemeinschaft jeweils verhandelt wird. *Moritz Rimm* setzt sich in seinem Beitrag schließlich mit den umkämpften Reproduktionsbedingungen von Bewohner*innen des Stadtteils Altona-Nord auseinander. Er zeigt auf, in welcher Weise die Aneignung der gesellschaftlichen Ressource Wohnen mit »Arbeit« verbunden ist und welche Schwierigkeiten in der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt damit einhergehen, eine Wohnung zu finden, bezahl- und bewohnbar zu halten und in dieser bleiben zu können.

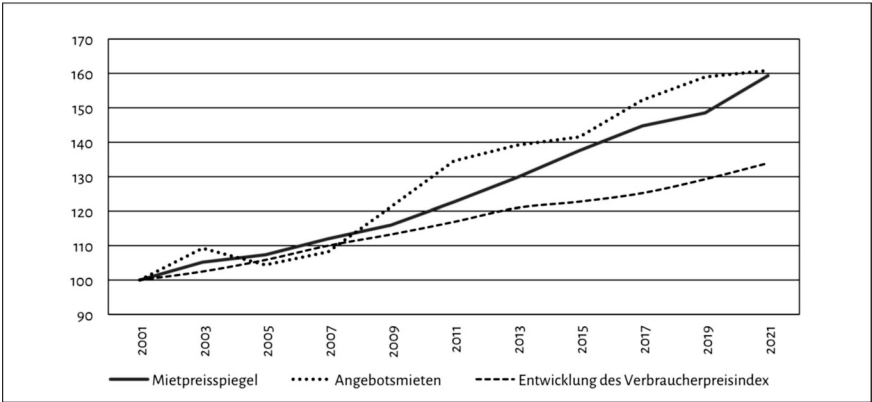
Fazit: Die Situation der Wohnraumversorgung in Hamburg

Die Beiträge dieses Bandes bieten ein vielfältiges und differenziertes Bild zur Lage der Wohnraumversorgung in Hamburg. Gemeinsamer Kontext ist hierbei die angespannte Situation und sozialräumliche Polarisierung auf dem Wohnungsmarkt, daraus folgende Schwierigkeiten für Mieter*innen und Wohnungssuchende sowie Herausforderungen für die Wohnungspolitik. Die heutige Wohnraumversorgung lässt sich dabei als Resultat und Konsequenz der historischen Entwicklung begreifen: Ein ehemals umfassender Bestand öffentlich geförderter Wohnungen schrumpft von Jahr zu Jahr, während sich der Anteil der frei auf dem Markt handelbaren Wohneinheiten vergrößert und die Mieten und Wohnungspreise stärker steigen als andere Lebenshaltungskosten. Die Entwicklungsdynamik auf dem Bodenmarkt trägt wesentlich zur Problematik bei. Im Kontext unterschiedlicher Perspektiven auf den Wohnungsmarkt und seine Verteilungsfunktion sind Daten zu Preisentwicklungen und Eigentumsstrukturen eine grundlegende und zugleich umstrittene Basis für die Diskussion und den Einsatz wohnungspolitischer Instrumente (siehe Grubbauer sowie Metzger in diesem Band).

Unbestritten ist Hamburg weiterhin eine Stadt der Mieter*innen. Im Jahr 2021 leben ca. 76 Prozent der Bewohner*innen zur Miete und knapp 24 Prozent im Eigentum. Der Blick in die jüngere Vergangenheit zeigt jedoch, in welcher Weise der Wohnungsmarkt im Wandel begriffen ist: So betrug die Eigentumsquote im Jahr 1991 lediglich knapp 12 Prozent, während der Anteil der Menschen, die in Mietwohnungen wohnten noch bei ca. 88 Prozent lag (Baron et al. 2021: 35). Noch deutlicher zeigen sich die entsprechenden

Verschiebungen bei den Sozialwohnungen. 1991 waren noch 36 Prozent der Wohnungen öffentlich gefördert und mit Mietbindungen belegt (Baron et al. 2021: 35). Dreißig Jahre später, im Jahr 2021, waren es nur noch 7,86 Prozent (BSW 2022). Im Hinblick auf die Mietpreisentwicklung wird vonseiten der Politik auf die preisdämpfende Wirkung der großen Wohnungsbestände des kommunalen Wohnungsunternehmens SAGA und der Genossenschaften verwiesen (siehe Metzger sowie Rinn in diesem Band). Dennoch ist ersichtlich, dass die Mieten im Verhältnis zu den übrigen Lebenshaltungskosten in den vergangenen zehn Jahren stark angestiegen sind. Der Hamburger Mietenspiegel hat sich in den Jahren 2001 bis 2009 mit einer ähnlichen Steigerungsrate entwickelt wie der deutsche Verbraucherpreisindex (Abb. 1). Seit dem Jahr 2009 verzeichnet der Mietenspiegel dagegen einen zunehmend stärkeren Anstieg als der Verbraucherpreisindex, das Gleiche gilt für die durchschnittlichen Angebotsmieten, allerdings auf einem deutlich höheren Niveau. Die durchschnittliche Miete laut Mietenspiegel betrug im Jahr 2021 9,29 Euro/m², im Vergleich dazu lag die durchschnittliche Angebotsmiete im selben Jahr bei 13,40 Euro/m².¹

Abb. 1: Entwicklung des Mietenspiegel-Mittelwerts und der durchschnittlichen Angebotsmieten in Hamburg im Verhältnis zur Entwicklung des deutschen Verbraucherpreisindex im Vergleich zum Basisjahr 2001, eigene Darstellung.



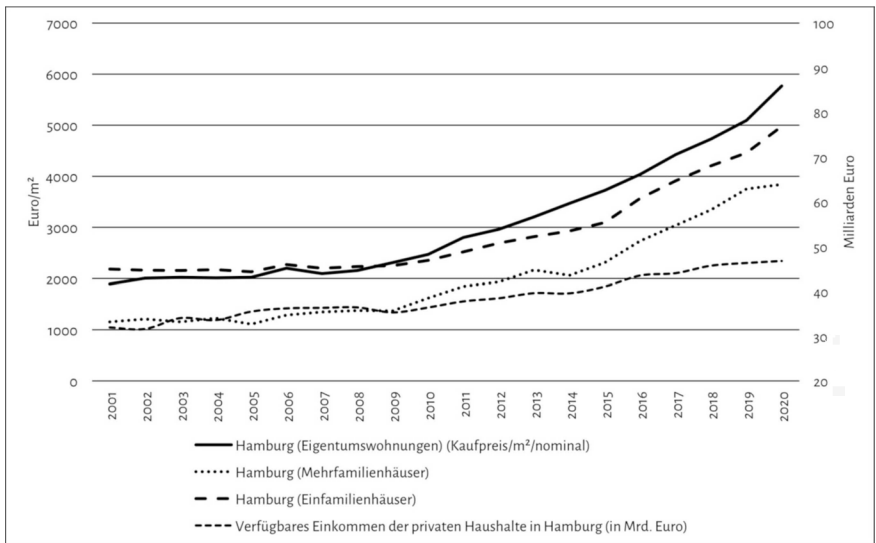
Quellen: Mieterverein o.J.; Gymnasium Ohmoor 2023; Destatis o.J.

Bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen zeichnet sich ebenfalls seit 2009 eine deutliche Steigerung im Verhältnis zum verfügbaren Einkommen der Haushalte ab (Abb. 2), welche die enorme soziale und räumliche Spaltung in der Stadt weiter verschärft (siehe Breckner in diesem Band). Hamburg ist im deutschen Vergleich eine sozial

1 Eine repräsentative oder allgemein anerkannte Erhebungsmethode für Angebotsmieten gibt es in Hamburg nicht. Da Onlineportale wie Immowelt oder ImmoScout zunehmend die wichtigsten Plattformen für Wohnungsannoncen darstellen, beziehen sich Angaben zu Angebotsmieten vielfach auf diese Datengrundlage. Eine lokale Hamburger Besonderheit stellt die Erhebung des Gymnasiums Ohmoor dar, dessen Wahlkurs Geographie seit dem Jahr 1986 kontinuierlich Angebotsmieten aus mehreren tausend Annoncen erhebt und auswertet.

besonders gesplante Stadt (Bischoff/Müller 2017). Der Armutsbericht des Paritätischen Wohlfahrtsverbands dokumentiert für das Jahr 2021 eine Armutsquote von 17,5 Prozent der Hamburger Bevölkerung. Dies liegt leicht über dem Bundesdurchschnitt von 16,9 Prozent (Der Paritätische Gesamtverband 2023). Bei Zugrundelegung des mittleren Einkommens der Bevölkerung des jeweiligen Bundeslandes (Landesmedian) wird der Gegensatz von sehr hohen und sehr niedrigen Einkommen in Hamburg weitaus deutlicher: Hier liegt Hamburg mit einer Armutsquote von 17,9 Prozent an der Spitze der Länder, genauso wie bei der Reichtumsquote von 10,9 Prozent, wobei hier der Abstand zu den anderen Ländern noch signifikanter ausfällt (bpb 2021, Werte für 2019).²

Abb. 2: Entwicklung der Kaufpreise und des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte in Hamburg 2001–2020, eigene Darstellung.



Quellen: ECONtribute o.J.; Statista 2023.

Auch für einzelne Bevölkerungsgruppen stellt sich das Bild zum Teil noch drastischer dar: Besonders von Armut betroffen sind insbesondere Alleinerziehende, Erwerbslose und Rentner*innen. Bei den Armutsquoten für diese Gruppen liegt Hamburg im Ländervergleich ebenfalls an der Spitze, so gelten beispielsweise in Hamburg 46,2 Prozent der Personen in Alleinerziehenden-Haushalten als armutsgefährdet (BMFSFJ 2023, Werte für 2021). Diese Polarisierung drückt sich auch räumlich in großen Gegensätzen aus. Die durchschnittlichen Einkommen unterscheiden sich im Vergleich der Stadtteile erheblich (Bischoff/Müller 2017). Entsprechend stark fällt die Spreizung beim Anstieg der Kaufpreise nach Stadtteilen aus, die in Hamburg stärker ausgeprägt ist als in anderen

2 Ein kontinuierlich fortgeschriebener Armuts- und Reichtumsbericht, der von den Sozialverbänden der Stadt seit langem gefordert wird, existiert in Hamburg nach wie vor nicht.

Großstädten (Radomsky 2023). Aktuell deutet sich an, dass die Neuausrichtung der Neubaustategie hin zu einer Außenentwicklung mit Großprojekten in den Stadtrandlagen neue ökologische und soziale Herausforderungen mit sich bringt und nicht dazu beiträgt, sozialräumliche Disparitäten zu reduzieren (siehe Pohl/Wichmann sowie Grubbauer et al. in diesem Band).

Die genannten Veränderungen der Mieten, der Preisniveaus und der Eigentumsstrukturen spiegeln die seit den 1980er Jahren anhaltende Tendenz der Neoliberalisierung der Wohnungsversorgung in Hamburg wider, die den zentralen Hintergrund der derzeitigen Wohnungskrise bildet (Metzger 2021: 143ff.). Inwieweit die aktuelle Neubauoffensive des Bündnisses für das Wohnen in Verbindung mit der verstärkten Förderung der sozialen Wohnraumförderung und weiteren Instrumenten wie der Vergabe von Grundstücken in Erbpacht einen Richtungswechsel in der Hamburger Wohnungspolitik darstellt, der tatsächlich einen verstärkten sozialen Ausgleich ermöglicht, ist umstritten (Vogelpohl/Buchholz 2017; Rinn 2018; Metzger 2020). Die Beiträge im vorliegenden Band reflektieren die Bandbreite der (re-)aktivierten wohnungspolitischen Ansätze und heben dabei Innovationen wie die Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen und die Zusammenarbeit zwischen der Stadt, der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft und – in ausgewählten Fällen auch – der Zivilgesellschaft hervor. Deutlich wird, dass der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik in der letzten Dekade wesentlich mehr politische Aufmerksamkeit zukommt als in den Jahren von 1990 bis 2010 (siehe Oßenbrügge in diesem Band). Eine Abkehr von einer grundsätzlich (neo-)liberal ausgerichteten Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik lässt sich jedoch weiterhin nicht erkennen. Nach wie vor ist es die wichtigste Maxime des Hamburger Senats, die Kooperation mit den wohnungswirtschaftlichen Akteuren nicht zu gefährden und dementsprechend auch keine Maßnahmen und Instrumente zu ergreifen, die den Marktmechanismen entgegenstehen und Profite aus dem Geschäft mit dem Wohnen spürbar begrenzen. Ein zentraler Befund des Bandes ist daher, dass die mit den neuen Ansätzen und Instrumenten der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik verbundenen Spielräume deutlich stärker ausgeschöpft werden müssten, um der bestehenden sozialen Ungleichheit tatsächlich entgegenzuwirken und auch zukünftige soziale und ökologische Herausforderungen des Wohnens adressieren zu können.

Viele Städte und Kommunen experimentieren derzeit mit neuen wohnungspolitischen Ansätzen und versuchen ihre Handlungsspielräume zu erweitern. Modellhaft erscheint die Hamburger Wohnungspolitik – so lässt sich vermuten – insbesondere deshalb, weil sie relativ geräuschlos vonstattengeht und weil relevante Akteure aus Politik und Wirtschaft die Hamburger Ansätze auf die Bundesebene tragen, sowohl in der Bundesregierung als auch im Bereich der wohnungswirtschaftlichen Lobbyverbände. Für die Zukunft wird in Hamburg entscheidend sein, Impulse aus der Zivilgesellschaft noch stärker zu nutzen, gemeinwohlorientierte Akteure zu stärken und progressive Ansätze an weitere Bevölkerungskreise zu adressieren – und insgesamt die soziale Ungleichheit zu verringern, indem der Bestand bezahlbaren Wohnraums ausgeweitet wird und sozialräumliche Disparitäten deutlich gezielter und konsequenter in den Blick genommen werden. Zu hoffen bleibt, dass die intensiven Debatten in Politik, Wirtschaft und Zivilgesellschaft zur Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik in einer Weise fortgesetzt werden, die gemeinnützigen und gemeinwohlorientierten Ansätzen der Wohnungsver-

sorgung und Stadtentwicklung stärker als bisher zum Durchbruch verhelfen. Steigende Grundstücks- und Baukosten, die Zinswende im Bereich der Baufinanzierung, dramatisch nachlassende Baufertigstellungszahlen sowie die aktuellen Entwicklungen bei den Energie- und Lebenshaltungskosten lassen jedoch befürchten, dass sich die problematische Lage im Bereich der Wohnungsversorgung in Hamburg und auch bundesweit in der nahen Zukunft eher weiter verschärft. Die aktuellen Herausforderungen – so unser Plädoyer – sollten von den im Feld der Wohnungsversorgung und Stadtentwicklung beteiligten Akteuren in Wissenschaft und Praxis zum Anlass genommen werden, überkommene Gewohnheiten und Strukturen zu überdenken und innovativen Ansätzen einer sozialen und ökologischen Transformation eine Chance zu geben. Wir hoffen, mit den Erkenntnissen des vorliegenden Bandes dazu beizutragen.

Literatur

- Aalbers, Manuel B./Christophers, Brett (2014): Centring Housing in Political Economy. *Housing, Theory and Society* 31/4, 373–394.
- Allen, Judith (2006): Welfare Regimes, Welfare Systems and Housing in Southern Europe. *European Journal of Housing Policy* 6/3, 251–277.
- 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.
- Altrock, Uwe/Krüger, Thomas (2022): Neue Aufgaben und neue Träger der städtebaulichen Transformation. Überlegungen zu neuen Steuerungsformen in der Stadtentwicklung. *Raumplanung* 2–2022, 9–13.
- Ball, Michael (2020): Classifying Housing Regimes. Is it Worth Doing? What are the Alternatives? *Critical Housing Analysis* 7/1, 36–48.
- Balmer, Ivo/Gerber, Jean-David (2018): Why are Housing Cooperatives Successful? Insights From Swiss Affordable Housing Policy. *Housing Studies* 33/3, 361–385.
- Baron, Harald/Doan, Ngoc/Kadi, Justin/Plank, Leonhard (2021): *Wohnungspolitik und Wohnversorgung: Bericht aus fünf wachsenden europäischen Millionenstädten*. Wien: AK Wien.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2021): *Neue Stadtquartiere – Konzepte und gebaute Realität*. Bonn.
- Belina, Bernd/Heeg, Susanne (2021): Wohnen mit Marx. In: Thomas Sablowski/Judith Dellheim/Alex Demirovic/Katharina Pühl/Ingar Soltz (Hg.), *Auf den Schultern von Karl Marx*. Münster: Westfälisches Dampfboot, 439–453.
- Belina, Bernd/Naumann, Matthias/Strüver, Anke (Hg.) (2018): *Handbuch Kritische Stadtgeographie*. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Bernt, Matthias/Grell, Britta/Holm, Andrej (Hg.) (2013): *The Berlin Reader: A Compendium on Urban Change and Activism*. Bielefeld: transcript.
- Bertram, Grisha/Altrock, Uwe (2021): *Wachstumsschmerzen: Kommunale Strategien und ihre Wirkungen*. Berlin: vhw-Schriftenreihe Nr. 30.

- Betz, Johanna/Keitzel, Svenja/Schardt, Jürgen/Schipper, Sebastian/Schmitt, Sara/Wiegand, Felix (Hg.) (2021): Frankfurt a.M. – eine Stadt für alle? Konfliktfelder, Orte und soziale Kämpfe. Bielefeld: transcript.
- BFHH – Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2011): Plenarprotokoll 20/2. 2. Sitzung der Bürgerschaft der 20. Wahlperiode. Regierungserklärung Erster Bürgermeister. Hamburg.
- Bischoff, Joachim/Müller, Bernhard (2017): Soziale Ungleichheit im Wohlstand. Reichtum und Armut in Hamburg. Eine Studie im Auftrag der Fraktion Die Linke in der Hamburgischen Bürgerschaft. Hamburg.
- BMFSFJ – Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2023): Armutsgefährdungsquote von Personen in Alleinerziehenden-Haushalten. <https://www.daten.bmfsfj.de/daten/daten/armutsgefaehrungsquote-von-personen-in-alleinerziehenden-haushalten-189730> (letzter Zugriff am 1.7.2023).
- Boeing, Niels (2015): Von Wegen. Überlegungen zur freien Stadt der Zukunft. Hamburg: Nautilus Flugschrift.
- bpb – Bundeszentrale für politische Bildung (2021): Verteilung von Armut + Reichtum: Zeitliche Entwicklung und regionale Unterschiede. <https://www.bpb.de/themen/soziale-lage/verteilung-von-armut-reichtum/237447/zeitliche-entwicklung-und-regionale-unterschiede/> (letzter Zugriff am 1.7.2023).
- Brunner, Matthias/Harnack, Maren/Heger, Natalie/Schmitz, Hans Jürgen (Hg.) (2022): Transformative Partizipation: Strategien für den Siedlungsbau der Nachkriegsmoderne. Berlin: Jovis.
- BSW – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg (2022): Wohnungsbaubericht Hamburg 2021. Hamburg.
- Danielzyk, Rainer/Dittrich-Wesbuer, Andrea/Hilti, Nicola/Tippel, Cornelia (Hg.) (2020): Multilokale Lebensführungen und räumliche Entwicklungen: ein Kompendium. Hannover: ARL.
- Der Paritätische Gesamtverband (2023): Zwischen Pandemie und Inflation. Paritätischer Armutsbericht 2022 (aktualisierte 2. Auflage, März 2023). www.der-paritaetische.de/armutsbericht (letzter Zugriff am 1.7.2023).
- Destatis (o.J.): Verbraucherpreisindex und Inflationsrate. https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/_inhalt.html#238920 (letzter Zugriff am 1.7.2023).
- Deutscher Städtetag (2017): Neuausrichtung der Wohnungs- und Baulandpolitik: Positionspapier des Deutschen Städtetages. Berlin/Köln: Deutscher Städtetag.
- Dewilde, Caroline (2017): Do Housing Regimes Matter? Assessing the Concept of Housing Regimes Through Configurations of Housing Outcomes. *International Journal of Social Welfare* 26/4, 384–404.
- Difu – Deutsches Institut für Urbanistik/vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. (2017): Bodenpolitische Agenda 2020–2030. Warum wir für eine nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik eine andere Bodenpolitik brauchen. Berlin.
- Dömer, Klaus/Drexler, Hans/Schultz-Granberg, Joachim (2016): Bezahlbar. Gut. Wohnen. Strategien für erschwinglichen Wohnraum. Berlin: Jovis.
- Eckardt, Frank/Meier, Sabine (Hg.) (2021): Wohnsoziologie. Wiesbaden: Springer.

- 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 sozialräumlicher 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.
- Fehlberg, Thorsten/Mießner, Michael (2015): Mietpreissteigerungen und Wohnungseingänge abseits der Ballungsräume. Investitionen in Wohnimmobilien in B-Lagen und Regionalzentren – das Beispiel Göttingen. *sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung* 3/1, 25–44.
- Frank, Susanne (2020): Suburbane Räume und Lebensweisen: Von der Peripherie ins Zentrum – und nicht zurück. In: Ingrid Breckner/Albrecht Göschel/Ulf Matthiesen (Hg.), *Stadtsoziologie und Stadtentwicklung: Handbuch für Wissenschaft und Praxis*. Baden-Baden: Nomos, 257–268.
- Glaser, Marie (2022): Privatheit und Öffentlichkeit – eine Grundlegung. In: Christine Hannemann/Nicola Hilti/Christian Reutlinger (Hg.), *Wohnen: Zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung*. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag, 50–67.
- 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/Manderscheid, Katharina (2023): Im Spannungsfeld von Betrieb und Wohnen. Sozial-ökologische Herausforderungen ortsflexibler Arbeit. *WSI Mitteilungen* 1/2023, 55–61.
- Gymnasium Ohmoor (2023): Studie 2023 »Mieten in Hamburg«. Langzeitprojekt des Wahlkurses Stadtgeographie am Gymnasium Ohmoor. Hamburg.
- Hannemann, Christine (2022): Wie sich Wohnen ständig wandelt – eine wohnsoziologische Darlegung. In: Christine Hannemann/Nicola Hilti/Christian Reutlinger (Hg.), *Wohnen: Zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung*. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag, 26–48.
- Helbrecht, Ilse (Hg.) (2016): *Gentrifizierung in Berlin: Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien*. Bielefeld: transcript.
- Hesse, Markus/Siedentop, Stefan (2018): Suburbanisation and Suburbanisms – Making Sense of Continental European Developments. *Raumforschung und Raumordnung/ Spatial Research and Planning* 76 (2), 97–108.
- Hoffmann, Jürgen (2022): Hamburgs »Bündnis für das Wohnen«: Was Berlin von der Hansestadt lernen könnte. *Tagesspiegel*, 19.2.2022. <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/was-berlin-von-der-hansestadt-lernen-konnte-8018362.html> (letzter Zugriff am 21.4.2023).
- Holm, Andrej (2014): *Mietenwahnsinn: Warum Wohnen immer teurer wird und wer davon profitiert*. München: Knaur.
- Holm, Andrej/Laimer, Christoph (Hg.) (2021): *Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen*. Wien: TU Wien Academic Press.

- Holm, Andrej/Regnault, Valentin/Sprengholz, Maximilian/Stephan, Meret (2021): Muster sozialer Ungleichheit der Wohnversorgung in deutschen Großstädten. Working Paper Forschungsförderung, Nr. 222. Düsseldorf: Hans-Böckler-Stiftung.
- Kaltenbrunner, Robert/Waltersbacher, Matthias (2014): Besonderheiten und Perspektiven der Wohnsituation in Deutschland. Aus Politik und Zeitgeschichte 64/20-21, 3–12.
- Kienast, Gerhard/Altrock, Uwe (2018): Bürgerbeteiligung in der Stadtentwicklung und im Wohnungsbau. Berlin: vhw-Schriftenreihe Nr. 8.
- Kniess, Bernd/Bührig, Sebastian (Hg.) (2016): wohnen ist tat-sache: Annäherungen an eine urbane Praxis. Berlin: Jovis.
- Knödler, Gernot (2022): Bauen, bauen, bauen. Bündnis für Wohnen in Hamburg. taz, 5.3.2022. <https://taz.de/Buendnis-fuer-Wohnen-in-Hamburg!/5838225/> (letzter Zugriff am 12.7.2023).
- 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.
- Lennartz, Christian (2011): Power Structures and Privatization across Integrated Rental Markets: Exploring the Cleavage between Typologies of Welfare Regimes and Housing Systems. Housing, Theory and Society 28/4, 342–359.
- Lichtenberg, Cilia (2020): Das Erbbaurecht als Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnraum: Learning from Amsterdam? In: Barbara Schönig/Lisa Vollmer (Hg.), Wohnungsfragen ohne Ende?! Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung. Bielefeld: transcript, 69–80.
- Löhr, Dirk (2020): Marktgerechte Erbbaurechte: Wie Kommunen über Erbbaurechte bezahlbares Wohnen ermöglichen können. Wiesbaden: Springer.
- Matznetter, Walter (2020): How and Where Non-profit Rental Markets Survive – A Reply to Stephens. Housing, Theory and Society 37/5, 562–566.
- Metzger, Joscha (2020): Auseinandersetzungen um die »Bündnispolitik für das Wohnen« in Hamburg. In: Dieter Rink/Björn Egnér (Hg.), Lokale Wohnungspolitik: Beispiele aus deutschen Städten, Wiesbaden: Nomos, 65–79.
- Metzger, Joscha (2021): Genossenschaften und die Wohnungsfrage: Konflikte im Feld der Sozialen Wohnungswirtschaft. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Mießner, Michael (2019): Studentifizierung in Göttingen. Ein Beispiel für sozialräumliche Verdrängung in deutschen Universitätsstädten. Geographische Rundschau 10, 22–27.
- Mieterverein (o.J.): Statistiken zum Wohnen in Hamburg. <https://www.mieterverein-hamburg.de/de/aktuelles/statistiken-wohnen-hamburg/> (letzter Zugriff am 1.7.2023).
- NDR – Norddeutscher Rundfunk (2022): Bauministerin Geywitz: Hamburg als Vorbild für Wohnungspolitik. Sendung vom 6.1.2022. <https://www.ndr.de/nachrichten/hamburg/Bauministerin-Geywitz-Hamburg-als-Vorbild-fuer-Wohnungspolitik,wohnen342.html> (letzter Zugriff am 13.7.2023).
- Neumann, Ute/Spellerberg, Annette/Eichholz, Lutz (2022): Veränderungen beim Wohnen und von Standortpräferenzen durch Homeoffice in der Covid-19-Pandemie? Raumforschung und Raumordnung 80/4, 434–450.

- Radomsky, Stephan (2023): Was die Wohnung wirklich wert ist. *Süddeutsche Zeitung*, 15.5.2023.
- Rink, Dieter/Schönig, Barbara/Rink, Dieter/Holm, Andrej/Gardemin, Daniel (2015): Städte unter Druck. Die Rückkehr der Wohnungsfrage. *Blätter für deutsche und internationale Politik* 15/6, 69–79.
- 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/Egner, Björn (Hg.) (2020b): *Lokale Wohnungspolitik: Beispiele aus deutschen Städten*. Wiesbaden: Nomos.
- Rinn, Moritz (2016): Konflikte um die Stadt für alle: Das Machtfeld der Stadtentwicklungspolitik in Hamburg. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Rinn, Moritz (2018): Ein Urbanismus der Ungleichheit. »Neue soziale Stadtpolitik« in Hamburg als Strategie der Verbürgerlichung. *sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung* 6/1, 9–28.
- Rottke, Nico B./Voigtländer, Michael (2017): *Immobilienwirtschaftslehre – Ökonomie*. Wiesbaden: Springer Gabler.
- Schönig, Barbara (2020): Unter dem Radar: Wohnungsfragen abseits der Wachstumsräume in Thüringer Klein- und Mittelstädten. In: Barbara Schönig/Lisa Vollmer (Hg.), *Wohnungsfragen ohne Ende?! Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung*. Bielefeld: transcript, 207–229.
- Schönig, Barbara/Kadi, Justin/Schipper, Sebastian (Hg.) (2017): *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Bielefeld: transcript.
- Schönig, Barbara/Rink, Dieter/Gardemin, Daniel/Holm, Andrej (2017): Paradigmenwechsel in der kommunalen Wohnungspolitik? Variationen kommunalisierter Wohnungspolitik im transformierten Wohlfahrtsstaat. In: Marlon Barbehön/Sybille Münch (Hg.), *Variationen des Städtischen – Variationen lokaler Politik*. Wiesbaden: Springer, 25–62.
- Schönig, Barbara/Vollmer, Lisa (Hg.) (2020): *Wohnungsfragen ohne Ende?! Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung*. Bielefeld: transcript.
- Sowa, Frank (Hg.) (2022). *Figurationen der Wohnungsnot: Kontinuität und Wandel sozialer Praktiken, Sinnzusammenhänge und Strukturen*. Weinheim: Beltz.
- Spellerberg, Annette (Hg.) (2018): *Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich. Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens*. Wiesbaden: Springer.
- Statista (2023): *Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte* in Hamburg von 1991 bis 2020*. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/260936/umfrage/verfuegbares-einkommen-der-privaten-haushalte-in-hamburg/> (letzter Zugriff am 1.7.2023).
- Steinführer, Annett/Großmann, Katrin/Schenkel, Kerstin (2018): Wohnen in kleinen Städten: Plädoyer für eine sozialräumliche Perspektive. *Informationen zur Raumentwicklung* 6, 68–79.
- Stephens, Mark (2020a): How Housing Systems are Changing and Why: A Critique of Kemeny’s Theory of Housing Regimes. *Housing, Theory and Society* 37/5, 521–547.
- Stephens, Mark (2020b): Towards a Multi-layered Housing Regime Framework: Responses to Commentators. *Housing, Theory and Society* 37/5, 584–596.

- Twickel, Christoph (2010): *Gentrifidingsbums oder Eine Stadt für alle*. Hamburg: Nautilus Flugschrift.
- Vogelpohl, Anne/Buchholz, Tino (2017): Breaking with Neoliberalization by Restricting the Housing Market. Novel Urban Policies and the Case of Hamburg. *International Journal of Urban and Regional Research* 41/2, 266–281.
- Voigtländer, Michael (2017): *Luxusgut Wohnen: Warum unsere Städte immer teurer werden und was jetzt zu tun ist*. Wiesbaden: Springer.
- Vollmer, Lisa (2019): *Mieter_innenbewegungen in Berlin und New York: Die Formierung politischer Kollektivität*. Berlin: Springer.
- Weingarten, Peter/Steinführer, Annett (2020): Daseinsvorsorge, gleichwertige Lebensverhältnisse und ländliche Räume im 21. Jahrhundert. *Zeitschrift für Politikwissenschaft* 30/4, 653–665.
- Wijburg, Gertjan (2021): The De-Financialization of Housing: Towards a Research Agenda. *Housing Studies* 36/8, 1276–1293.
- Wüstenrot Stiftung (Hg.) (2019): *Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten – Das Beispiel Berlin*. (Autor*innen: Fabian Beran, Henning Nuissl).
- Wüstenrot Stiftung (Hg.) (2020): *Wohnen jenseits des Standards: Auf den Spuren neuer Wohnlösungen für ein differenziertes und bedürfnisgerechtes Wohnungsangebot*. (Autor*innen: Agnes Förster, Andreas Bernögger, Bernadette Brunner).

