

Potenziale und Herausforderungen von Mixed Methods in der Wohnungsforschung

Andreas Van-Hametner & Christian Smigiel

Abstract *Der Beitrag stellt die vielfältigen methodischen und forschungspraktischen Herausforderungen und Potenziale von Mixed Methods in der Stadt- und Wohnungsforschung in den Mittelpunkt. Zu Beginn geben wir einen Überblick über Methoden und Zugänge in den Sozialwissenschaften im Allgemeinen und der Stadt- bzw. Wohnungsforschung im Spezifischen. Anschließend gehen wir konkret auf Mixed Method-Ansätze ein und skizzieren gängige methodologische Gründe für ein Mixed Methods-Forschungsdesign. Im zweiten und dritten Teil unseres Beitrags erläutern wir anhand von zwei Beispielen zu Kurzzeitvermietungen und Finanzanlagen durch Privatanleger:innen am Wohnungsmarkt, wie die Methodenintegration konkret umgesetzt wurde. Zum Abschluss formulieren wir ein kritisches Fazit zu Mixed Methods Ansätzen in der Wohnungsforschung, indem wir die jeweiligen Potenziale und Herausforderungen aufzeigen.*

Keywords *Mixed Methods; Wohnungsforschung; integrative Forschungsdesigns*

Einleitung

Wohnungsforschung ist ein multiperspektivischer, interdisziplinärer und letztlich auch transdisziplinärer Wissenschaftsbereich, in dem Veränderungsprozesse und Persistenzen des Wohnens analytisch betrachtet werden (Kogler/Hamedinger 2021). Dieser Wissenschaftsbereich, welcher im englischsprachigen Raum unter dem Begriff *housing studies* eine stärkere Tradition aufweist, rückt seit dem Ende der 2010er Jahre auch im deutschsprachigen Raum, angetrieben durch die Aktualität und Relevanz der zurückgekehrten Wohnungsfrage, in den Fokus sozial- und raumwissenschaftlicher Disziplinen. Dies schlägt sich auch in einer zunehmenden Institutionalisierung, die sich unter anderem in der Etablierung von Fachzeitschriften, Handbüchern, Tagungen und diversen Forschungsverbünden und -projekten zeigt, nieder (Schipper/Vollmer 2020).

Diese sukzessive Institutionalisierung führt auch zu einer Vervielfältigung methodischer Settings. Denn die bestehende Themenvielfalt in der Wohnungsforschung, welche von Wohnbedingungen, Wohnraumnutzungen, Wohnungspolitik, Akteur:innenbeziehungen auf Wohnungsmärkten bis zu Wohnungspreisen reichen, erfordert je nach Problemstellung unterschiedliche methodische Zugänge, die von ethnographischen Ansätzen bis zu Big Data Settings reichen können (Eckardt 2014, 2017; Jessen/Siedentop 2018; Schipper/Vollmer 2020). Aufgrund der komplexen Themenstellungen erfolgt in der Wohnungsforschung zunehmend die Integration und Kombination verschiedener qualitativer und quantitativer methodischer Settings unter dem Stichwort Mixed Methods (Eckardt 2014). Mixed Methods-Ansätze erlauben Wohnungsforschenden Stärken und Schwächen und Komplementaritäten auszugleichen, wodurch ein zusätzlicher Erkenntnisgewinn entstehen kann (Halcomb/Hickman 2015). Aufgrund dieser Effektivität erfreuen sich Mixed Methods Designs in der Wohnungsforschung im Speziellen und Stadtforschung im Allgemeinen in den letzten Jahren zunehmender Beliebtheit (Kuckartz 2014).

Zu Beginn unseres Beitrags unternehmen wir eine Bestandsaufnahme, mit der wir darstellen, welche Methoden und Zugänge aktuell in den Sozialwissenschaften und der Stadt- bzw. Wohnungsforschung im Spezifischen angewandt werden. Darüber hinaus arbeiten wir heraus, welchen methodischen Herausforderungen Forschende, die Mixed Methods Ansätze im Bereich der Wohnungsforschung im deutschsprachigen Raum ausgesetzt sind, gegenüberstehen. Gleichzeitig skizzieren wir gängige methodologische Gründe für ein derartiges Forschungsdesign. Im zweiten und dritten Teil unseres Beitrags werden wir anhand von zwei Beispielen zu *Kurzzeitvermietungen* und *Finanzanlagen durch Privatanleger:innen am Wohnungsmarkt* Potenziale und Herausforderungen von Mixed Methods konkret beleuchten und aufzeigen, wie die Methodenintegration umgesetzt wurde. Wir stützen uns hierbei auf Erkenntnisse aus eigenen Forschungsprojekten (Smigiel et al. 2020; Van-Hametner 2021). Zum Abschluss formulieren wir ein kritisches Fazit zu Mixed Methods Ansätzen in der Wohnungsforschung, indem wir die jeweiligen Potenziale und Herausforderungen aufzeigen.

Wohnungsforschung und Mixed Methods – eine Annäherung

Der Begriff der Wohnungsforschung ist im deutschsprachigen Raum im Gegensatz zu seinem angelsächsischen Pendant der housing studies erst in den letzten Jahren verstärkt in Verwendung (Clapham et al. 2012; Fernandez/Aalbers 2017). Der Forschungsgegenstand der Wohnungsforschung institutionalisiert sich allmählich erst, wie es Schipper/Vollmer (2020: 9f) ausdrücken. Wohnungsforschende bedienen sich wie Stadtforschende aufgrund »ihrer multidisziplinären Verfassung« (Jes-

sen/Siedentop 2018: 2470) einer Vielzahl von qualitativen und quantitativen Methoden, um ein umfassendes Verständnis von urbanen Phänomenen und Prozessen zu erlangen. Diese Methoden bieten unterschiedliche Ansätze zur Datenerhebung und Analyse, die es ermöglichen, komplexe soziale, wirtschaftliche und räumliche Dynamiken in urbanen Gebieten zu untersuchen.

- Qualitative Methoden konzentrieren sich auf die Erfassung und Interpretation von nicht-numerischen Daten, um Einblicke in die subjektiven Erfahrungen, Einstellungen und Verhaltensweisen von städtischen Akteur:innen zu gewinnen (Flick 2018). Sie ermöglichen es, die Nuancen und Komplexitäten des städtischen Lebens zu erfassen und tiefergehende Einblicke in soziale Interaktionen, kulturelle Praktiken und individuelle Perspektiven zu erlangen. Gängige qualitative Methoden in der Stadtforschung sind strukturierte oder halbstrukturierte Interviews mit Bewohner:innen, Stadtplaner:innen und anderen Stakeholdern, mentale Karten und visuelle Verfahren, Beobachtungen und Begehungen sowie qualitative Inhaltsanalysen (Dangschat/Kogler 2022; Haase/Eberth 2024 in diesem Band; Hammersley/Atkinson 2007; Kogler 2024 in diesem Band; Kühl 2016; Muhr et al. 2024 in diesem Band; Mayring 2015; Rogojanu/Wolfmayr 2024 in diesem Band; Weischer/Gehrau 2017).
- Quantitative Methoden zielen darauf ab, numerische Daten zu sammeln und zu analysieren, um empirische Muster, Trends und Zusammenhänge in städtischen Phänomenen zu identifizieren (Jessen/Siedentop 2018). Häufig verwendete quantitative Verfahren in Stadtforschungen sind strukturierte Fragebögen und Umfragen zur Erfassung von Meinungen, Verhaltensweisen und demografischen Merkmale von Einwohner:innen (Blasius/Barth 2022; Fowler 2013), statistische Analysen und GIS Verfahren (Blasius/Barth 2022; Longley et al. 2011). Vor allem Letztere ermöglichen es Forscher:innen, räumliche Daten über städtische Merkmale wie Bevölkerungsdichte, Infrastrukturen und Umweltbedingungen zu visualisieren.

Entwicklung und Typologie von Mixed Methods

In der sozialwissenschaftlichen Forschungspraxis war – mit Ausnahme einiger empirischer Pionier:innenarbeiten wie der Marienthalstudie (Jahoda et al. 1933), welche einen Mixed Methods Ansatz aufwies – lange Zeit eine starre Trennung zwischen quantitativen und qualitativen Forschungsarbeiten üblich. Ein Paradigmenstreit entzündete sich aufgrund unterschiedlicher Zielsetzungen und Kriterien – einerseits die »statistische Verallgemeinerbarkeit von Befunden« (Kelle 2022: 165f), andererseits die »Exploration bislang unbekannter sozialer Lebensformen« (ebd.) und führte zu einem wechselseitigen Anzweifeln von »Validität und Wissenschaftlichkeit« (ebd.). Sporadisch ab den 1960er und häufiger ab den 1980er Jahren expe-

rimentierten jedoch verschiedene Sozialwissenschaftler:innen mit Mixed Methods, zu Beginn vor allem in den Pflege- und Erziehungswissenschaften, der Lebenslauf-forschung sowie der Evaluationsforschung (Kelle 2022; Terrell 2012). Mit Fortgang der anhaltenden Diskussionen zwischen quantitativ und qualitativ orientierten Sozialwissenschaftler:innen, wie sie vorwiegend im anglo-amerikanischen Raum geführt wurden, erlangte dann die Mixed Methods Forschung mehr und mehr Legitimität. Ab den 1980er Jahren setzte zunehmender Pragmatismus gegenüber der methodischen Vorgangsweise ein. Immer mehr Sozialwissenschaftler:innen versuchten mit professionalisierten Mixed Methods Ansätzen eine Brücke zwischen den beiden Paradigmen zu schlagen (Doyle et al. 2009). Einen weiteren Meilenstein erreichte die Mixed Methods Forschung durch die Monografie »Mixed Methodology: Combining Qualitative and Quantitative Approaches« von Abbas Tashakkori und Charles Teddlie aus dem Jahr 1998. Heute sind Mixed Methods in weiten Teilen der Sozialforschung eine gängige Herangehensweise (Kuckartz 2014). Dabei spielt ein forschungspraktischer Zugang eine wesentliche Rolle, bei dem die Wahl der kombinierten Methoden am Forschungsproblem ausgerichtet ist. Doch was sind Mixed Methods nun genau?

Für Mixed Methods gibt es eine Vielzahl unterschiedlicher Definitionen. Gemein ist die Darstellung von Mixed Methods als Kombination qualitativer und quantitativer Forschungsmethoden mit ihren unterschiedlichen Zielsetzungen innerhalb eines Forschungsdesigns (Kuckartz 2014). Dieser Zugang wird als dritte methodologische Bewegung betrachtet und bietet sich als Alternative zu rein quantitativen oder qualitativen Ansätzen an. Komplexität und Vielschichtigkeit von Forschungsproblemen erfordern oft einen Ansatz, der über eine einzige methodologische Brille hinausgeht. Ein Mixed Methods Ansatz erlaubt es eine Vielzahl von Methoden zu nutzen, um die jeweiligen Stärken und Schwächen qualitativer und quantitativer Ansätze auszugleichen (Doyle et al. 2009; Kelle 2022). Dabei können verschiedene Funktionen von Mixed Methods genutzt werden, wie die Überprüfung der Geltungsreichweite qualitativer Ergebnisse, die Erklärung schwer verständlicher quantitativer Ergebnisse durch qualitative Methoden oder die Unterstützung des qualitativen Samplings durch quantitative Daten (Kelle 2022). Des Weiteren werden Mixed Methods eingesetzt, um die Erkenntnisse eines methodischen Zugangs zu bestätigen oder zu komplementieren sowie Widersprüche aufzuarbeiten und somit zur Erweiterung der Erkenntnisse beizutragen (Halcomb/Hickman 2015).

Doch nicht jede Methodenkombination ist bereits ein Mixed Methods Ansatz: Werden zwei Methoden desselben Paradigmas integriert und nicht qualitative und quantitative Methodiken miteinander innerhalb einer einzigen Studie kombiniert, handelt es sich um einen *Multi-Method-Approach* und nicht um Mixed Methods Forschung (ebd.). Neben Mixed Methods gibt es verwandte Begriffe wie Methodenin-

tegration, Triangulation und Methodenkombination, die unterschiedliche Nuancen gemixter Methodendesigns bezeichnen (Kuckartz 2014).

Mixed Methods Ansätze lassen sich je nach Zielrichtung und Vorgehen unterscheiden. Hierbei werden u.a. kombinierte oder getrennte Methodenanwendung von der Ergebnisintegration differenziert. Des Weiteren spielen die Durchführungsreihenfolge der Mixed Methods-Anwendung, ihre Priorisierung und ihre Funktion in einem Forschungsdesign eine Rolle (Halcomb/Hickman 2015; Kelle 2022; Kuckartz 2014):

- **Intensität der Verschränkung:** Eine zentrale Unterscheidung lässt sich danach treffen, ob es sich ausschließlich um einen Methodenmix bei der Datenerhebung handelt und die jeweiligen Ergebnisse getrennt interpretiert werden, oder auch eine Ergebnisintegration vorgenommen wird. Die Kombination auf der Analyseebene birgt allerdings die Gefahr einer unreflektierten Vermischung von Kodierungskonzepten. Eine Alternative dazu ist der Aufbau von Studien aus separaten qualitativen und quantitativen Teilprojekten, die dann systematisch integriert werden (Kelle 2022).
- **Durchführungsreihenfolge:** Weiter lassen sich Mixed Methods-Designs in Bezug auf die Durchführungsreihenfolge der qualitativen und quantitativen Schritte unterscheiden. Erstens kann ein paralleler Ansatz eine gleichzeitige qualitative und quantitative Datenerhebung sowie Datenanalyse vorsehen. Der zweite Typus ist ein sequenziell erklärender Mixed Methods Ansatz, der teilweise auch als Vertiefungsdesign bezeichnet wird (Kuckartz 2014: 78), bei welchem die qualitative Untersuchung der quantitativen Erhebung nachgeschaltet ist, um schwer verständliche quantitative Ergebnisse verständlicher zu machen. Der dritte Typus wird als sequenziell explorierend, teilweise auch als Verallgemeinerungsdesigns (ebd.: 81) bezeichnet und lässt einer qualitativen Erhebung und Analyse eine quantitative Methode nachfolgen. Die vierte Durchführungsreihenfolge sind eingebettete Methodensettings, bei denen zumeist eine (kleinere) qualitative Erhebung für zusätzliche Erkenntnisse in ein größeres quantitatives Untersuchungsdesign integriert wird (Doyle et al. 2009; Halcomb/Hickman 2015; Kuckartz 2014). Die Durchführungsreihenfolge kann große Auswirkungen auf die Untersuchungsdauer und die Ressourcenintensität haben.
- **Funktion der Methode:** Mixed Methods Ansätze lassen sich zudem nach der Funktion der Methode im Projekt unterscheiden: Generell können Mixed Methods Ansätze zur Bestätigung einer Methode gewählt werden, um einen Erkenntnisgewinn aus der Komplementarität zu ziehen, zur Weiterentwicklung der Ergebnisse einer Methode angewandt oder um Widersprüchlichkeiten der Ergebnisse einer anderen Methode aufzulösen bzw. ihre Erkenntnisse zu verbreitern (Halcomb/Hickman 2015).

Beispiel 1: Die Untersuchung von Kurzzeitvermietungen

Kurzzeitvermietungen (engl. short-term rentals) stellen nicht nur lokale Wohnungsmärkte vor große Herausforderungen. Auch in methodologischer Perspektive erfordert dieses Phänomen neuartige Zugänge. Im folgenden Beispiel wird gezeigt, wie einerseits aus der Kombination und Integration von qualitativen Interviews, quantitativen Surveys und datenbankgestützten Analysen (web scraping) empirische Erkenntnisse gewonnen werden und andererseits, welche analytischen Potenziale mit diesem Mixed Methods Zugang verbunden sind.

Kurzzeitvermietungen und andere flexibilisierte Formen des Wohnens (u.a. Serviced Apartments) stellen viele lokale Wohnungsmärkte seit dem Aufkommen von digitalen Plattformen vor Herausforderungen. Stetig steigende Miet- und Kaufpreise für Wohnraum, fehlende Wohnungen für einkommensschwächere Bewohner:innen oder touristifizierte Stadtviertel sind nur einige Beispiele, die mit dem Boom von Kurzzeitvermietungen seit Mitte der 2010er Jahre in vielen Stadtregionen weltweit in Verbindung gebracht werden (Duso et al. 2024; Wachsmuth/Weisler 2018). Abseits dieser Indizien ist der empirische Nachweis jedoch komplex und die analytische Nachvollziehbarkeit an viele Parameter und Akteur:innen gekoppelt, weshalb die internationale Wohnungsforschung in methodischer Hinsicht bei Kurzzeitvermietungen vor erheblichen Herausforderungen steht.

Im Zentrum der vorgestellten Projekte standen folgenden Forschungsfragen:

1. Welche Akteur:innen- und Anbieter:innenstruktur liegt in der Stadt Salzburg im Kontext von Airbnb vor?
2. Welche Anbieter:innentypologien lassen sich eruieren?
3. Welche Motivlagen kennzeichnen die Anbieter:innenstruktur von Airbnb in der Stadt Salzburg?

Ein neues Phänomen¹ verlangt nach neuen methodischen Ansätzen und insbesondere nach einer umsichtigen Integration der gewonnenen Daten, die den komplexen, multithematischen Zusammenhängen von Wohnungsmärkten Rechnung tragen. Die Wohnungsforschung steht seit dem Aufkommen von Kurzzeitvermietungsplattformen vor dem Problem, dass die Auswirkungen von Kurzzeitvermietungen zwar medial thematisiert werden, es aber an verfügbaren Daten dazu mangelt, d.h. wie viele Wohnungen, wo, von wem und für welchen Zeitraum vermietet werden. Kurzzeitvermietungsplattformen veröffentlichen weder

1 Kurzzeitvermietungen sind zwar kein gänzlich neues Phänomen. Jedoch richtet sich kurzzeitig vermieteter Wohnraum nicht wie zu Beginn des 20. Jahrhunderts an einkommensschwache Personen, sondern er wird via Kurzzeitvermietungsplattformen (Airbnb, Vrbo, Booking, Expedia etc.) breiten gesellschaftlichen Gruppen global angeboten.

georeferenzierte Daten über die Lage der Angebote noch gibt es frei verfügbare Informationen hinsichtlich der Anbieter:innen². Dieser erschwerte Feldzugang trifft nicht nur Forschende; wesentliche Daten stehen auch der öffentlichen Hand nicht zur Verfügung, was in planerischer, abgabenrechtlicher und auch stadtentwicklungspolitischer Hinsicht ein Problem darstellt. Mittlerweile gibt es kommerzielle Angebote, die das Auslesen von Daten anbieten, wodurch eine niedrigschwellige Datenakquise auch für Feldforschungen möglich ist (Katsinas 2021). Gleichwohl erhält man (nur) aggregierte Datenpakete, die zwar über die Struktur des Kurzzeitvermietungsmarktes (Auslastung, Einnahmen, Anzahl) überblicksartig Auskunft geben, aber kaum Anhaltspunkte für vertiefende Forschungen enthalten, mit denen bspw. Akteur:innenstrukturen betrachtet werden können.

Vor diesem Hintergrund haben wir für unsere Forschungsprojekte in Salzburg das Auslesen von Daten auf der Airbnb-Plattform, dem weltweit größten Kurzzeitvermietungsanbieter, mittels web scraping eigenständig durchgeführt (Smigiel et al. 2020).³ Bei diesem automatisierten Abrufen von Airbnb-Angeboten werden sämtliche Daten aller Angebote, die zu einem bestimmten Stichtag verfügbar sind, in einer Datei gesammelt. Nach einem Abgleich mit anderen Quellen (bspw. kommerziellen Datenlieferanten wie Airdna, um gravierende Abweichungen und Fehler auszuschließen) lassen sich genaue (individualisierte) Werte hinsichtlich Auslastung, Buchungsdauer und Einnahmen berechnen. In der Stadt Salzburg kommen 55 % der Angebote von Anbietenden, die zwei oder mehr Airbnb-Angebote haben (Stand 2018). Auch bei den Einnahmen sieht man eine Konzentration bei den einnahmestärksten Anbietenden, was auf kommerzielle Strukturen schließen lässt. 45 % entfallen auf Anbietende, die mehr als 4500 Euro/Monat mit Kurzzeitvermietungen verdienen. Zugleich stehen die verschlüsselten Benutzer:innendaten jedes Angebots zur Verfügung, wodurch eine direkte Kontaktaufnahme mit den Anbietenden möglich ist.

Im zweiten Schritt unseres sequenziellen Untersuchungsdesigns wurden die quantitativen Daten systematisch analysiert. Konkret erfolgte eine Typenbildung der Angebotsprofile anhand 50 unterschiedlicher Parameter (Smigiel et al. 2020). Hieraus ergab sich eine erste Übersicht hinsichtlich der Akteur:innenstruktur des Salzburger Kurzzeitvermietungsmarktes. Vier Anbieter:innentypen können unterschieden werden (siehe Tabelle 1).

2 Das Geschäftsmodell der Kurzzeitvermietungsplattformen beruht auf der Auswertung und Weiterverarbeitung von Daten, die bei Buchungsprozessen entstehen. Daten sind das zentrale Produktionsmittel dieser Plattformen (Sadowski 2020).

3 Forschungsprojekt »Wissenschaftliche Untersuchung von Kurzzeitvermietungen in der Stadt Salzburg« (gefördert vom Österreichischen Städtebund 2018–2019), Forschungsprojekt »Mikrostudie zu Auswirkungen von Kurzzeitvermietungen in Salzburg-Altstadt/Nonntal« (gefördert von Stadt Salzburg 2019).

Die erste zentrale integrative Schnittstelle dieser Mixed Methods-Forschung erfolgte zu Beginn der qualitativen Studie, indem die Kontaktaufnahme mit den Anbietenden auf Basis der Verteilung der besagten Anbieter:innentypen stattfand. Das bedeutet in methodischer Hinsicht, dass der Zweck des *Mixings* darin bestand, die Ergebnisse der quantitativen Studie für die Konzeption und Ausrichtung der qualitativen Leitfadenterviews mit den Anbietenden zu nutzen. Das Ziel der qualitativen Studie war es folglich mittels leitfadengestützter Interviews Motive der Vermietung und das sozioökonomische Profil der Anbietenden vertiefend mit einer repräsentativen Stickprobe zu untersuchen; Analyseebenen, die mittels *web scraping* nicht adressiert werden können. Die qualitative Studie war somit komplementär zur quantitativen Studie konzipiert und baute gleichzeitig auf dem Datenbestand der quantitativen Studie auf. Sie erweiterte zudem den inhaltlichen Fokus der Analyse (Kuckartz 2017: 161). Zugleich dienten die Interviews mit den Anbietenden der Kontrolle der Datenqualität des ersten Studienteils.

Tabelle 1: Typologie der Anbietenden von Kurzzeitvermietungen in Salzburg (2018–2019). Erkenntnisse der Integrationsschritte der quantitativen und qualitativen Studien

Typ 1	Typ 2	Typ 3	Typ 4
Ein Angebot (geteiltes Zimmer oder geteilte Wohnung)	Ein Angebot (Wohnung oder Haus nur für Kurzzeitvermietung)	2–5 Angebote zur dauerhaften Kurzzeitvermietung; Servicepersonal (nur für Reinigung)	Mehr als fünf Angebote zur dauerhaften Kurzzeitvermietung; Servicepersonal, Outsourcing von Dienstleistungen
Nicht dauerhaftes Angebot	Nicht dauerhaftes oder dauerhaftes Angebot	Dauerhafte Angebote	Dauerhafte Angebote
Homesharer:in	Zwischen Homesharing und kommerzieller Nutzung	Kommerzielle Nutzung	Kommerzielle Nutzung
Motiv: hohe Wohnkosten sowie Erzielung von Mehreinnahmen	Mehreinnahmen aus Vermietung Hauptmotiv	Mehreinnahmen aus Vermietung Hauptmotiv	

Typ 1	Typ 2	Typ 3	Typ 4
Lokale Vermietende (Wohnungseigentümer*in, Mieter*in)	Lokale Vermietende (Wohnungseigentümer*in)	Lokale Vermietende aus Tourismuswirtschaft, Gastronomie, Immobilienwirtschaft	Lokale Vermietende aus Tourismuswirtschaft, Gastronomie, Immobilienwirtschaft
Keine juristische Beratung bzgl. Realisierung der Vermietung in Anspruch genommen	Nur vereinzelt juristische Beratung bzgl. Realisierung der Vermietung in Anspruch genommen	Intensive juristische Beratung vor Ausbau der Vermietungen	Intensive juristische Beratung vor Ausbau der Vermietungen

Quelle: Eigene Darstellung⁴

Die weiteren Integrations- und Analyseschritte dieses sequenziellen Mixed Methods-Designs (Kuckartz 2017) fanden auf Basis eines vertieften Wissens um die generellen Veränderungen auf Wohnungsmärkten statt. D.h. konzeptionell-theoretische Kenntnisse zu zentralen Entwicklungen auf Wohnungsmärkten weltweit, die hier nur stichpunktartig mit den Schlagworten Plattformisierung, Finanzialisierung und Gentrifizierung umrissen werden sollen, spielten bei der konzeptionellen Herleitung eine wichtige Rolle (Smigiel 2024). Ebenso von Relevanz war die sukzessive Überprüfung der gewonnenen Erkenntnisse im Angesicht der lokalen Wohnungsmarktstrukturen in Salzburg, die durch konzentriertes lokales Wohnungseigentum bestimmt sind (siehe kommendes Beispiel zu Finanzanlagen am Wohnungsmarkt). Als inhaltliche Quintessenz aus diesen Zugängen und Erkenntnissen lässt sich festhalten, dass Kurzzeitvermietungen in Salzburg überwiegend von lokalen Wohnungseigentümer:innen kommerziell genutzt werden, hierfür juristische Expertise in punkto Raumordnung und Steuerrecht in Anspruch genommen wird und im Endeffekt ein erheblicher Anteil an Wohnungen der klassischen dauerhaften Miete entzogen wird, wodurch es zu einem weiteren Anstieg der Miet- und Kaufpreise kommt. Abschließend lässt sich ebenfalls festhalten, dass der gewählte Mixed Methods-Ansatz mit seinen diversen Integrationsschritten auch bei Vorstellung der Studie in der Öffentlichkeit und den anschließenden Diskussionen in etlichen Planungsausschüssen überzeugen konnte. Dies betrifft sowohl die Nachvollziehbarkeit der Untersuchungsschritte als auch die Aussagekraft der Erkenntnisse, die einem Fachpublikum aus der Stadt- und Raumplanung vermittelt werden konnten und in

4 Die Zeilen eins und zwei sind auf Erkenntnisse des *web scrapings* zurückzuführen. Die Zeilen vier bis sechs basieren hauptsächlich auf Ergebnissen der qualitativen Interviews. In Zeile 3 sind Erkenntnisse aus beiden methodischen Zugängen eingeflossen.

der Folge zu einer weiterführenden kritischen Bearbeitung dieses Themas von Seiten der Stadtpolitik beigetragen haben.

Beispiel 2: Finanzanlagen am Wohnungsmarkt

Auch empirische Untersuchungen zum Thema Finanzanlagen am Wohnungsmarkt stehen vor multiplen methodischen Herausforderungen. Die Datenerhebung ist aufgrund datenschutzrechtlicher Bedenken und privater Eigentümer:innenschaft eingeschränkt möglich. Bestehende Daten sind zudem qualitativ mangelhaft und oftmals nicht zugänglich, was die Ursachenanalyse aufgrund stark variierender Motivlagen erschwert. In diesem Abschnitt zeigen wir, wie ein Mixed Methods Zugang aus Grundbuchauswertung (Brand et al. 2024 in diesem Band) und qualitativer Expert:inneninterviews Licht ins Dunkel bringen kann.

Die Bedeutungszunahme finanzieller Verwertungsstrategien auf Immobilienmärkten und die damit einhergehende Verschränkung von Finanz- und Immobilienmarkt wurde in den letzten Jahren intensiv diskutiert (Aalbers 2017; Wijburg et al. 2018). Diese Verschränkung ist zwar ein globales Problem, bislang wurde das verstärkte Aufkommen von Finanzanlagen auf Wohnungsmärkten aber vorwiegend in Metropolen oder auf nationaler Ebene untersucht. Der Fokus lag dabei zumeist auf institutionellen Akteur:innen, obschon in den letzten Jahren neben ebendiesen auch immer mehr Privatpersonen in die Finanzanlage Wohnraum eingestiegen sind (Van-Hametner 2021, 2023). Die Untersuchung von Finanzanlagen in Wohnraum in Städten unterhalb der Metropolebene und durch Privatpersonen wurde aber bislang vernachlässigt. Dies ist insofern problematisch, als sich die Strukturen und Prozesse dieser Verschränkung auf unterschiedlichen regionalen Wohnungsmärkten divergiert ausprägen. Deshalb sind Untersuchungen auf der regionalen Ebene wesentlich, um diese unterschiedlichen Ausprägungen zu analysieren (Fields/Uffer 2016). Im nachfolgenden Beispiel (Van-Hametner/Lang 2019) wurde deshalb die Manifestation von Finanzanlagen auf den Wohnungsmärkten in Salzburg in den Mittelpunkt gesetzt (Van-Hametner 2021).

Bisherige Untersuchungen zu Finanzanlagen in Wohnraum konzentrierten sich wie beschrieben zumeist auf institutionelle Investor:innen in Metropolen. Dies liegt auch an den bisherigen methodischen Herangehensweisen, die sich in qualitativen Untersuchungen einzelner Projekte (Fields/Uffer 2016; Wijburg et al. 2018), Daten aus Firmendatenbanken und Baubewilligungen (Romainville 2017), Analysen statistischer Wohnungsmarktdaten auf nationaler Ebene (Fernandez/Aalbers 2016) oder ausgewählter Transaktionsdaten, zum Beispiel zu Verkäufen großer öffentlicher Wohnportfolios (Holm 2007) erschöpfte. Nach ersten Erkenntnissen finden Investitionen auf Haushaltsebene aber hauptsächlich in sogenannte Anlage- bzw. Vorsorgewohnungen statt, daher bedarf es einer Untersuchung in

einem anderen methodischen Rahmen. Ein Mixed Methods Ansatz ermöglicht hier die Beantwortung folgender Forschungsfragen:

1. Wie drücken sich Finanzanlagen am Wohnungsmarkt in Städten unterhalb der Metropolebene aus?
2. Welche Rolle spielen dabei Privatpersonen und mit welchen Aktivitäten und unter welcher Motivationslage agieren sie?
3. Welche Auswirkungen ergeben sich dadurch für die Akteur:innen der Angebots- und Nachfrageseite eines Wohnungsmarkts und welche Strategien entwickeln diese im Umgang mit den aktuellen Herausforderungen?

Zur Qualitätskontrolle und Evaluation des eigenen Forschungsdesigns und erster Ergebnisse wurden explorative Expert:inneninterviews mit ausgewählten Expert:innen des Salzburger Wohnungsmarkts geführt und so die Fragestellung zugespitzt sowie weitere Vorkenntnisse und Datenquellen akquiriert werden.

Aufbauend wurde ein Datensatz mit allen im Grundbuch erfassten Immobilienkäufen des Zeitraums Jänner 2016 bis Oktober 2018 im Bezirksgericht Salzburg zusammengestellt, um Zusatzinformationen aus Kaufverträgen angereichert und statistisch analysiert. Diese Form der Registerforschung eignet sich gut, um Preis-, Käufer:innen- und Verkäufer:innenstrukturen (Rechtspersönlichkeit und Herkunft) sowie die Struktur der verkauften Immobilien (Art, Größe und Zusammensetzung) zu bestimmen (Brand et al. 2024 in diesem Band). Mithilfe dieses quantitativen Datensatzes konnten die Käufer:innen nach natürlichen und juristischen Personen differenziert werden sowie mit zusätzlichen Informationen über deren wirtschaftliche Kerntätigkeiten eine grobe Einschätzung der Rolle der Unternehmen am Markt sowie deren Motive und Strategien vorgenommen werden. Dies ermöglichte eine erste Ableitung der Ausprägung institutioneller Akteur:innen und ihrer Rolle als Finanzialisierungsakteur:innen.

Neben den kodifizierten Transaktionen war das Markt- und Erfahrungswissen von Immobilienexpert:innen für die Beurteilung von Marktprozessen zentrale Erkenntnisquelle. Ihr Wissen erlaubt eine tiefergehende Bewertung der Marktdynamik. Deshalb wurden in Ergänzung der quantitativen Untersuchung 14 leitfadengestützte Expert:inneninterviews mit Vertreter:innen der gesamten Wertschöpfungskette (Ambrose 1991) des Salzburger Wohnungsmarkts durchgeführt. Sie wurden zur Zusammensetzung der Nachfrage nach Immobilieneigentum in Salzburg, zur Motivation und Finanzierung von Immobilienkäufen sowie nach ihrer Einschätzung der Marktdynamik der letzten Jahre und der zukünftigen Entwicklung befragt.

Das vorgestellte Projekt ist also durch eine Methodenintegration gekennzeichnet. Nicht nur bei der Datenerhebung, sondern auch bei der Analyse wurde eine intensive Verschränkung qualitativer und quantitativer Methoden angestrebt. Die

Durchführungsreihenfolge ist gekennzeichnet von einem sequenziell erklärenden Ansatz – auch Vertiefungsdesign genannt. Dieser Ansatz wurde angewendet, um die quantitativen Ergebnisse durch qualitative Methodenarbeit zu vertiefen und anschließend die Ergebnisse integrativ zu analysieren. Ziel dieser Reihenfolge war somit die Gewinnung zusätzlicher Erkenntnisse aus der Komplementarität der Methoden sowie die Weiterentwicklung von Ergebnissen. Grundsätzlich war eine gleichwertige Herangehensweise geplant. Konkret bedeutet dies, dass die quantitative Registerforschung allein nicht ausreichend für die Beantwortung der Forschungsfragen war, ohne das zusätzliche Erfahrungswissen der Expert:innen und vice versa. In realiter muss allerdings angemerkt werden, dass eine vollständige Gleichwertigkeit nicht erreicht werden kann. Die Durchführungsreihenfolge, aber auch die Qualität der Durchführung sowie die Erfahrung der beteiligten Forschenden spielen eine große Rolle und beeinflussen den Anspruch der Gleichwertigkeit. Im vorliegenden Fall wurden den qualitativen Experteninterviews schlussendlich mehr Gewicht eingeräumt. Gemäß Notationskonventionen kann der Mixed Methods Ansatz wie folgt typologisiert werden: QUAL → QUAN → QUAL.

Diese Mixed Methods Untersuchung verdeutlicht, dass außerhalb der exponierten Metropolen vermehrt Wohnraum von privaten Akteur:innen als Anlageobjekt genutzt wird. Diese Investitionen zielen weniger auf Spekulation und Wertsteigerung ab, sondern dienen vorrangig der privaten und familiären Vorsorge sowie der Wertsicherung. In Salzburg zeigt sich, dass bis zu einem Drittel aller Wohnungen nicht als Wohnsitz, sondern als Kapitalanlage erworben werden, wobei institutionelle Käufer:innen praktisch keine Rolle spielen und stattdessen Privatpersonen aus der Region als Immobilieninvestor:innen auftreten. Diese vermieten die Wohnungen in der überwiegenden Mehrheit. Diese Form der Finanzanlagen hat signifikante Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, der sich zunehmend auf diesen neuen Investor:innentypus ausrichtet: die Struktur der errichteten Wohnungen richtet sich auf die Nachfrage nach Anlagewohnungen aus, die Wohnungsmarktstruktur ändert sich durch die Zunahme an privaten Vermieter:innen, die steigenden Preise verdrängen sukzessive Eigennutzer:innen und die Nachfrage führt zu einer Marktüberhitzung. Immobilien werden immer mehr zu einer Anlageform für viele und sind nicht mehr institutionellen Investor:innen vorbehalten.

Methodische Herausforderungen bei quantitativen immobilienwirtschaftlichen Untersuchungen bestehen häufig in der fehlenden Datenqualität und mangelnder Vergleichbarkeit, insbesondere bei regionalen Analysen. Diese Untersuchung adressierte diese Herausforderung durch die Verknüpfung von Grundbuch- und Firmenbuchauswertungen sowie qualitativen Expert:inneninterviews, um eine neue methodische Grundlage für die Analyse von Finanzanlagen auf Wohnungsmärkten zu schaffen. Auf regionaler Ebene sind Daten oft nicht von staatlichen, sondern von privaten Stellen bereitgestellt, was die Vergleichbarkeit zusätzlich erschwert. Die Komplexität der Preisbildung, bedingt durch verschiedene Faktoren

wie Ausstattungsmerkmale, Nachbarschaftsverhältnisse und andere, erschwert eine Plausibilitätsprüfung der Daten aus dem Grundbuch. Auch eine Differenzierung zwischen Neubau- bzw. Erstbezugs- und Bestandsobjekten konnte nicht erfolgen. Nichtsdestoweniger war es durch diesen Mixed Methods Ansatz möglich eine Vielzahl an detaillierten Erkenntnissen über die Struktur von Angebot und Nachfrage des Wohnimmobilienmarktes in Salzburg zu gewinnen.

Vorteile und Herausforderungen von Mixed Methods Ansätzen

Mixed Methods Ansätze bieten den Vorteil, forschungspraktische Probleme effektiv zu bewältigen. Durch den dynamischen Einsatz können methodische Schwächen auf beiden Seiten durch die synergetische Integration von qualitativen und quantitativen Methoden ausgeglichen werden, wodurch ein zusätzlicher Erkenntnisgewinn entsteht. Allerdings stehen Mixed Methods-Forschende auch vor Herausforderungen. Die erfolgreiche Durchführung erfordert spezifische methodische Fähigkeiten (Halcomb/Hickman 2015), darunter ein tiefes Verständnis für verschiedene Durchführungs- und Analysemethoden sowie Kenntnisse über unterschiedliche disziplinäre Kontexte und Zielgruppen. Zudem müssen strenge methodische Kriterien eingehalten werden, was eine transparente Begründung der methodologischen Entscheidungen einschließt. Darüber hinaus ist mit diesen methodischen Herausforderungen häufig auch ein zeitlicher Mehraufwand verbunden, der gerade in eng getakteten Projektzusammenhängen nicht immer möglich ist. Trotz dieses organisatorischen und zeitlichen Aufwands bieten Mixed Methods Ansätze einen Mehrwert, indem sie ein reflektiertes und ganzheitliches Bild sozialer Phänomene ermöglichen. Obwohl Mixed Methods Forschung als etablierter Ansatz betrachtet werden, ist die methodologische Debatte über Designformen und ihre Funktionen noch immer im Gange.

Fazit

Die Wohnungsforschung im deutschsprachigen Raum gewinnt in den vergangenen Jahren in sozial- und raumwissenschaftlichen Disziplinen an Bedeutung. Diese Entwicklung führt zu einer allmählichen Ausweitung des Methodensettings, da die Vielfalt der Themen im Bereich der Wohnungsforschung unterschiedliche methodische Zugänge erfordert. Insbesondere die Mixed Methods-Forschungspraxis ist in diesem Zusammenhang und in Verbindung mit inter- oder transdisziplinären Zugängen von Relevanz.

Mixed Methods als forschungspraktischer Zugang richtet die Wahl der kombinierten Methoden am Forschungsproblem aus. Sie dienen nicht als Selbstzweck,

sondern sollten aus konkreten Gründen angewendet werden, wie der Bestätigung der Erkenntnisse einer Methode, der Komplementarität von Ergebnissen oder der Erweiterung der Erkenntnisse. Potenziale und Herausforderungen von Mixed Methods wurden im vorliegenden Beitrag anhand zweier Beispiele verdeutlicht: In beiden Fällen wurde ein intensiv verschränkter Zugang gewählt, der auf eine sequenziell erklärende Durchführungsreihenfolge setzt. In beiden Fällen dient der gemischte Ansatz der zusätzlichen Erklärung, der Komplementarität der Erkenntnisse und der Verbreiterung der Erkenntnisse. In beiden Fällen konnten die Forschungsfragen erst durch den Mixed Methods Ansatz hinreichend vertieft und beantwortet werden.

Die Kombination von qualitativen und quantitativen Methoden in der interdisziplinären Stadt- und Wohnungsforschung ermöglicht es Forschenden, ein Verständnis der vielschichtigen Realitäten städtischer Lebensräume zu entwickeln und evidenzbasierte Erkenntnisse für Planung, Entwicklung und Governance von Städten kritisch zu generieren.

Literatur

- Aalbers, Manuel B. (2017): *The variegated financialization of housing*, in: International journal of urban and regional research 41(4), 542–554.
- Ambrose, Peter J. (1991): *The housing provision chain as a comparative analytical framework*, in: Scandinavian housing and planning research 8(2), 91–104.
- Blasius, Jörg/Barth, Alice (2022): Quantitative Raum- und Quartiersbeobachtung, in: Nina Baur/Jörg Blasius (Hg.), *Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung*, Wiesbaden: Springer, 1653–1668.
- Clapham, David/Clark, William/Gibb, Kenneth (Hg.) (2012): *The Sage handbook of housing studies*. London: Sage.
- Dangschat, Jens/Kogler, Raphaela (2022): Qualitative Raum- und Quartiersbeobachtung, in: Nina Baur/Jörg Blasius (Hg.), *Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung*, Wiesbaden: Springer, 1643–1651.
- Doyle, Louise/Brady, Anne-Marie/Byrne, Gobnait (2009): *An overview of mixed methods research*, in: Journal of research in nursing 14(2), 175–185.
- Duso, Tomaso/Michelsen, Claus/Schäfer, Maximilian/Ducbao Tran, Kevin (2024): *Airbnb and rents: Evidence from Berlin*, in: Regional Science and urban economics 106, 1–31.
- Eckardt, Frank (2014): *Stadtforschung: Gegenstand und Methoden*. Wiesbaden: Springer VS.
- Eckardt, Frank (Hg.) (2017): *Schlüsselwerke der Stadtforschung*. Wiesbaden: Springer VS.

- Fernandez, Rodrigo/Aalbers, Manuel (2016): *Financialization and housing: Between globalization and varieties of capitalism*, in: *Competition & change* 20(2), 71–88.
- Fernandez, Rodrigo/Aalbers, Manuel (2017): *Housing and capital in the twenty-first century: realigning housing studies and political economy*, in: *Housing, Theory and Society* 34(2), 151–158.
- Fields, Desiree/Uffer, Sabina (2016): *The financialisation of rental housing: A comparative analysis of New York City and Berlin*, in: *Urban Studies* 53(7), 1486–1502.
- Flick, Uwe (2018): *An introduction to qualitative research*. London: Sage.
- Fowler, Floyd (2013): *Survey research methods*. Thousand Oaks: Sage.
- Halcomb, Elizabeth/Hickman, Louise (2015): *Mixed methods research*, in: *Faculty of Science, Medicine and Health – Papers, part A*, 2656.
- Hammersley, Martyn/Atkinson, Paul (2007): *Ethnography: Principles in practice*. London/New York: Routledge.
- Holm, Andrej (2007): Privatisierung des kommunalen Wohnungsbestandes, in: Norbert Gestring/Herbert Glasauer/Werner Petrowsky/Christine Hannemann/Jörg Pohlen (Hg.), *Jahrbuch StadtRegion 2006/07. Schwerpunkt: Arme reiche Stadt*, Leverkusen: Verlag Barbara Budrich, 101–109.
- Jahoda, Marie/Lazarsfeld, Paul/Zeisel, Hans (2003 [1933]): *Die Arbeitslosen von Marienthal. Ein soziographischer Versuch über die Wirkungen langandauernder Arbeitslosigkeit*. Frankfurt a.M.: Suhrkamp.
- Jessen, Jens/Siedentop, Stefan (2018): Stadtforschung, in: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hg.), *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung*, Hannover: ARL-Akademie für Raumforschung und Landesplanung, 2465–2476.
- Katsinas, Philipp (2021): *Professionalisation of short-term rentals and emergent tourism gentrification in post-crisis Thessaloniki*, in: *Environment and Planning A – Economy and Space* 53(7), 1652–1670.
- Kelle, Udo (2022): *Mixed methods*, in: Nina Baur/Jörg Blasius (Hg.), *Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung*, Wiesbaden: Springer, 163–177.
- Kogler, Raphaela/Hamedinger, Alexander (Hg.) (2021): *Interdisziplinäre Stadtforschung. Themen und Perspektiven*. Bielefeld: transcript.
- Kuckartz, Udo (2014): *Mixed methods: Methodologie, Forschungsdesigns und Analyseverfahren*. Wiesbaden: Springer.
- Kuckartz, Udo (2017): *Datenanalyse in der Mixed-Methods-Forschung*, in: *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie* 69, S. 157–183.
- Kühl, Jana (2016): *Walking Interviews als Methode zur Erhebung alltäglicher Raumproduktionen*, in: *Europa Regional* 23(2), 35–48.
- Longley, Paul/Goodchild, Michael/Maguire, David/Rhind, David (2011): *Geographic information: systems and science*. Hoboken: John Wiley & Sons.
- Mayring, Philipp (2015): *Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken*. Weinheim: Beltz.

- Romainville, Alice (2017): *The financialization of housing production*, in: Brussels, in: International journal of urban and regional research 41(4), 623–641.
- Sadowski, Jathan (2020): *The internet of landlords: Digital platforms and new mechanisms of rentier capitalism*, in: Antipode 52(2), 562–580.
- Schipper, Sebastian/Vollmer, Lisa (Hg.) (2020): *Wohnungsforschung: Ein Reader*. Bielefeld: transcript.
- Smigiel, Christian (2024): *Touristification, rent gap and the local political economy of Airbnb in Salzburg (Austria)*, in: Urban Geography 54(4), 713–733.
- Smigiel, Christian/Hof, Angela/Kautzschmann, Karolin/Seidl, Roman (2020): *No Sharing! Ein Mixed-Methods-Ansatz zur Analyse von Kurzzeitvermietungen und ihren sozialräumlichen Auswirkungen am Beispiel der Stadt Salzburg*, in: Raumforschung und Raumordnung 78(2), 153–170.
- Tashakorri, Abbas/Teddle, Charles (1998): *Mixed methodology: Combining qualitative and quantitative approaches*. Sage.
- Terrell, Steven (2012): *Mixed-methods research methodologies*, in: Qualitative report 17(1), 254–280.
- Van-Hametner, Andreas (2021): *Privatanleger als Beschleuniger urbaner Wohnkrisen. Bedeutung und Motive von Privatanlegern auf Wohnungsmärkten abseits der Metropolen am Beispiel Salzburg*, in: Raumforschung und Raumordnung 79(6), 557–573.
- Van-Hametner, Andreas (2023): *Die Kosten der Niedrigzinspolitik am Wohnungsmarkt. Immobilienpreisblasen in B-Lagen am Beispiel Salzburg*, in: Standort 47(4), 356–362.
- Van-Hametner, Andreas/Lang, Martin (2019): (Verträglicher) Höhenflug am Immobilienmarkt? Untersuchung der Nachfrage nach Immobilieneigentum in Salzburg, Salzburg: Endbericht, https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/Documents/Vertraeglicher_Hoehenflug_am_Immobilienmarkt.pdf [Zugriff: 19.07.2024].
- Wachsmuth, David/Weisler, Alexander (2018): *Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy*. Environment and Planning A – Economy and Space 50(6), 1147–1170.
- Weischer, Christoph/Gehrau, Volker (2017): *Die Beobachtung als Methode in der Soziologie*. Konstanz: UVK.
- Wijburg, Gertjan/Aalbers, Manuel/Heeg, Susanne (2018): *The financialisation of rental housing 2.0: Releasing housing into the privatised mainstream of capital accumulation*, in: Antipode 50(4), 1098–1119.