

# Soziale Diversität in angespannten Wohnungsmärkten?

Wohnungsleerstand trifft Lebenswelt – partizipativ gewonnene  
Skizzen zu polarisierender Wohnraumnutzung

Ulrike Fettke, Mona Bergmann und Elisabeth Wacker

*Beitrag zur Ad-Hoc-Gruppe »Druck auf dem Wohnungsmarkt – Polarisierungsdynamiken im  
Zeichen marktförmiger Organisation des Wohnens«*

## Wohnungsmärkte in deutschen Metropolregionen verstehen

Die Wohnungsmärkte in Deutschland sind vielerorts angespannt. Besonders in Großstädten kann die Nachfrage nach Wohnraum seit Längerem nicht annähernd gedeckt werden (Henger et al. 2015). In wirtschaftlich prosperierenden Großstädten, wie Berlin, Frankfurt am Main und München, strahlen demographische und wirtschaftliche Entwicklungen auch auf das (vormals) oft ländlich geprägte Umland aus. Wohnraumknappheit und wohnräumliche Verdrängung motivieren mehr und mehr zur dezentralen Wohnraumsuche. Mit der Nachfrage steigen auch im Umland Miet- und Bodenpreise an (Beran und Nuissl 2019).

Die drängende Wohnraumversorgung in großen Städten fordert also auch die umliegenden Kommunen heraus (Ehrhardt et al. 2022, S. 527). Auf dem Wohnungsmarkt geraten bestimmte Personengruppen je nach sozioökonomischem Status, sozialer Ähnlichkeit und gesellschaftlicher Erwünschtheit (Lukes et al. 2018) ins Hintertreffen. Der Wohnungsmarkt beeinflusst die soziale Komposition der Kommunen. Der steigende Druck bei der Wohnraumsuche trifft zusammen mit wichtigen Wünschen nach mehr Effizienz und Zurückhaltung beim Ausweisen von Bauland (Ehrhardt et al. 2022). Die Kommunen müssen zeitnah tragfähige Konzepte finden (Brokow-Loga und Neßler 2020), um örtlich Wohnungsbedarf und -angebot auszutariieren. Es bietet sich daher an, nach bestehenden Wohnungsüberhängen (BBSR 2014, S. 34) und Wohnungsleerständen (Schmidt et. al. 2017, S. 20) zu suchen, auch wenn hier vor allem private Eigentümer:innen die Vergabe von Wohnraum nach eigenen Logiken entscheiden. Oft verzichten sie ganz auf eine Vermietung, etwa wegen erforderlicher Sanierungen oder generell negativen Assoziationen und Vorbehalten (Schmidt et. al. 2017, S. 235).

In der Metropolregion München, konkret im Landkreis Dachau, beobachtet die partizipativ ausgerichtete Feldstudie „WohL – Wohnungsleerstand wandeln! Partizipative Entwicklung neuer Konzepte zum Umgang mit un(ter)genutztem Wohnraum“ diese Phänomene von Mismatch nicht nur, sondern

deckt Hintergründe auf und skizziert Lösungsoptionen. Gleichzeitiger Wohnungsleerstand und Wohnungsnotstand ist dort bereits als Problem erkannt worden. Deswegen suchen nun alle 17 Kommunen im Verbund mit Wissenschaftlerinnen der Technischen Universität München (TUM) nach neuen Passungen. Das Potenzial ungenutzter Wohneinheiten soll im Multi Method-Design beschrieben, besser verstanden und (wieder) erschlossen werden. Dabei geht es auch um „Türöffner“, die es erlauben, der sozialen Selektivität der Wohnraumvergabe in den Kommunen mit neuen Mitteln der Wohnraumversorgung zu begegnen. Entsprechende Chancen sozialer Diversität werden bedacht.

In partizipativen Verfahren nach Maßgabe der Handlungsforschung (action research) (Lewin 1948; Whyte et al. 1991) sind Interessengruppen umfassend beteiligt, um Bewusstsein und Wissen über Aufgaben und Lösungen anzureichern (Zuber-Skerritt 2015). Als ein Element aktiver Beteiligung wurde auch eine qualitative Delphi-Studie durchgeführt. Sie liefert Hinweise, dass der Wohnungsmarkt im Landkreis Dachau im Hinblick auf soziale Diversität restriktiver ist, als es die einschlägige Literatur bislang nahelegt. Entsprechend wurde die Suche nach „gatekeeping“ und wirksamen Türöffnern aufgenommen, um Zusammenhänge von Exklusion oder Wechselwirkungen in angespannten Wohnungsmärkten besser zu verstehen.

Im Folgenden werden Wohnraumnutzung in Zusammenhängen und Mechanismen von Vielfalt, Vulnerabilität und Verdrängung näher betrachtet. Den Umgang mit sozialer Diversität zu analysieren wird als ein Lösungsweg aus bestehenden Mauern und Festungen bei der Wohnraumvergabe geprüft. Die Ergebnisse der Wohl Delphi-Studie zu den Grenzen sozialer Diversität auf dem Wohnungsmarkt im Landkreis Dachau sowie die daraus hervorgehenden Impulse für die Förderung lebendiger und zukunftsfähiger Gemeinwesen werden vorgestellt.

## Wohnraumnutzung und soziale Diversität – Wohl überlegt

Deutsche Kommunen sind verpflichtet, für ein funktionierendes Gemeinwesen zu sorgen. Dazu garantieren sie u. a. Infrastrukturleistungen wie Wasser- und Energieversorgung, Abwasser- und Müllbeseitigung sowie die Sorge um Gesundheit, Pflege und Betreuung (KAB und FES 2021). Wie dies gelingt und für wen diese Leistungen bereitstehen sollen, hängt eng zusammen mit unbeweglichen Sachgütern: den Immobilien. Grundstücke (unbebaut Liegenschaften und bebaut Anwesen genannt) oder Bauwerke (Wohnungen, Häuser, Gebäude) bringen also Verpflichtungen mit sich. Die kommunale Daseinsvorsorge hat mit schwer Beweglichem und Veränderbarem umzugehen. Umso wesentlicher ist es, entsprechende Maßnahmen auch im Blick auf ihr Beharrungsvermögen und ihre Nachhaltigkeit zu reflektieren. Aus wissenschaftlicher Sicht stellen sich gerade in angespannten Wohnungsmärkten Fragen zur Flächennutzung, zu möglicher Wohnqualität oder zu gelingender Daseinsvorsorge im Bestand sowie nach Mechanismen der Zuteilung und Verteilung von Wohnraum für die Bevölkerung. Denn nicht alle Personengruppen haben in einer sozialen Marktwirtschaft gleiche Wohnchancen, der vorhandene Wohnraum ist ungleich zugänglich und verteilt. Wohnungsleerstand gilt als Begleitfolge. Diese Fakten werden daher zunächst im Rahmen relevanter Verstehenszusammenhänge für den Wohnungsmarkt in Deutschland sowie im Landkreis Dachau näher betrachtet.

## Vielfalt, Vulnerabilität und Verdrängungsrisiken im deutschen Wohnungsmarkt

Deutschland ist ein Land der Mieter:innen (Kohl 2016). Mit über 50 Prozent ist der Mieter:innenanteil im Vergleich zu anderen westeuropäischen Ländern und den USA (Rottwilm 2017) sehr hoch. Auch wenn in Deutschland insgesamt ausreichend Wohnfläche vorhanden ist, passt ihre Verteilung vielerorts nicht

zu lokalen Bedarfen (BBSR 2014, S. 5). Dies verstärkt sich mit dem demographischen Wandel, der Pluralisierung der Lebensstile sowie der Veränderung von Geschlechterverhältnissen und Beschäftigungsstrukturen (Harth und Schelter 2012). Generationenübergreifende Wohnformen sind auf dem Rückzug, während Ein- und Zweipersonenhaushalte zunehmen. Gleichzeitig vergrößern sich seit Jahrzehnten die Wohnungsflächen (+2,9 % von 2006 bis 2018) und die Pro-Kopf-Wohnfläche (+4,7 % von 2006 bis 2018) (nach Holm et al. 2021, S. 21). Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch in Deutschland liegt aktuell bei 47,7 m<sup>2</sup> pro Einwohner:in (Umweltbundesamt 2022). Hintergründe sind der ungebrochene Trend zum Einfamilienhaus, die Bedeutung von Wohnfläche als Statussymbol und schrumpfende Haushaltsgrößen. All diese Entwicklungen verstärken die Wohnraumknappheit. Wachsende Zahlen alleinlebender Menschen und die geburtenstarken Jahrgänge, die nun in Rente gehen, kommen hinzu. Miet- und Immobilienpreise steigen. Wohnräumliche Verdrängungsprozesse verschärfen sich (Egner et al. 2021). Wanderungen zur Wohnraumsuche werden üblicher.

Bestimmte Personengruppen geraten bei der Wohnraumvergabe ins Hintertreffen. Sie finden entweder keinen oder nur mit viel Aufwand Zugang zum Markt, müssen vergleichsweise höhere Preise bezahlen oder erhalten nur Wohnraum mit niederen Standards. Dies betrifft im Besonderen Personen, die generell wegen ihres sozioökonomischen Status oder spezifisch durch eine oder mehrere Dimensionen von Diversität von Vermieter:innen als weniger passend eingestuft werden.

Über Vermietungen entscheiden zunächst Angebot und Nachfrage (FRA 2007). Darin eingebettet findet soziale Selektion und Exklusion statt, die besonders für privatwirtschaftliche Kleinanbieter:innen dokumentiert sind (Beran und Nuissl 2019). So bestätigt sich auch in der Gegenwart, dass Wohnen immer den Ein- und Ausschluss von Lebensbereichen, Tätigkeiten und Personen bedeutet (Häußermann und Siebel 1996, S. 20), soziale Ungleichheit reproduziert und soziale Diversität maßgeblich beeinflusst (s. Abbildung 1). Im deutschsprachigen Raum sind wohnräumliche Verdrängung und Vulnerabilität sowie zugehörige Auswahlmuster in einigen Studien erforscht und beschrieben (Beran und Nuissl 2019; Holm 2014; Jensen und Schipper 2018; Meuth und Reutlinger 2021; Schönig und Vollmer 2018). Über Studien zu Wohnungsmärkten in europäischen und weiteren Ländern des globalen Nordens (Atkinson 2000, S. 158 ff.; Beran und Nuissl 2019, S. 158 ff.; Elliott et al. 2021; FRA 2007; Hinz und Auspurg 2017; Ratcliffe 2010) lässt sich eine Vielzahl von vulnerablen Gruppen auf dem Wohnungsmarkt bestimmen. Haushalte, die in der Stadt verankert sind, sind den Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt stärker ausgeliefert und häufiger auch hoch verschuldet (Dewilde 2022).



Abbildung 1: Vulnerable Gruppen auf dem Wohnungsmarkt, Quelle: eigene Darstellung

Der (soziale) Wohnungsneubau galt für Kommunen lange Zeit als Lösung sozialer Ungleichheit beim Wohnen. Heute wissen die Kommunen um weitere Verteilungskonflikte (von Einem 2016): Materielle Ressourcen und Bauland sind begrenzt, Zeitspannen für Planung und Umsetzung dauern lange und Bauen wird immer kostspieliger. Neues Bauland auszuweisen führt zudem zu Zielkonflikten mit Anliegen der Nachhaltigkeit, ökologischer Landnutzung und Ortsbilderhaltung. Flächensparen erzeugt Spannungen zwischen Landwirtschaft und industriellen Interessen (Ehrhardt et. al. 2022; Vollmer und Michel 2020). Selbst die lange Zeit favorisierte Nachverdichtung erweist sich kaum als Königsweg, wenn über (teure) Investorenmodelle verfügbare Wohnflächen kompakt und hochpreisig ausgestaltet werden. Denn dies schließt die ohnehin im Wettbewerb chancenärmeren Nutzer:innen aus.

Städte und Gemeinden müssen sich folglich bei der Wohnraumversorgung facettenreichen Debatten stellen. Die erforderlichen Ziele, sozialer Gerechtigkeit zu folgen, werden zur Kärnerarbeit, sind also anstrengend, zäh und nur mit Ausdauer zu bewältigen. Als ein möglicher Ausweg in verfahrenere Lage erscheint daher der Zugriff auf bereits bestehende Bauwerke, die nicht, oder nur teilweise bzw. mit geringer Frequenz, genutzt werden. Die Frage des Wohnungsleerstands rückt in den Fokus.

Definitionen und Bewertungen von nicht genutztem oder untergenutztem Wohnraum unterscheiden sich. Häufig genannte Gründe für nicht (voll) genutzten Wohnraum sind

- (1) baulich: Wohneinheiten passen nicht, eine Nutzung ist nicht (anders) möglich,
- (2) wettbewerblich: Wohnungsbau ist Investment, Verknappung hat Marktgründe wie Spekulation,
- (3) sozial-kulturell: multilokales Wohnen (Zweitwohnungen, durch berufliche oder private Umstände) oder eingelebte Gewohnheiten.

Auffällig ist, dass solcher Wohnungsleerstand als eine Verknappung von verfügbarem Wohnraum einerseits kritisiert wird, andererseits aber oft stattfindet, ohne als solcher gewertet zu werden. Beispiele sind Dienstwohnungen, Zweitwohnungen an mehreren Dienstorten der Familienmitglieder, Ferienwohnungen, getrenntlebende Familien mit geteilter Kindersorge oder Lebensmodelle des *living apart together*. Wohnungsleerstand ist daher nicht einfach zu erheben (Schmidt et al. 2017, S. 6). Die (Wieder)Erschließung ungenutzten Wohnraums steht folglich vor Wahrnehmungs- und Auffindungsproblemen mit hoher Komplexität.

Einigkeit besteht aber weitgehend, dass sich die Aufmerksamkeit lohnt.<sup>1</sup>

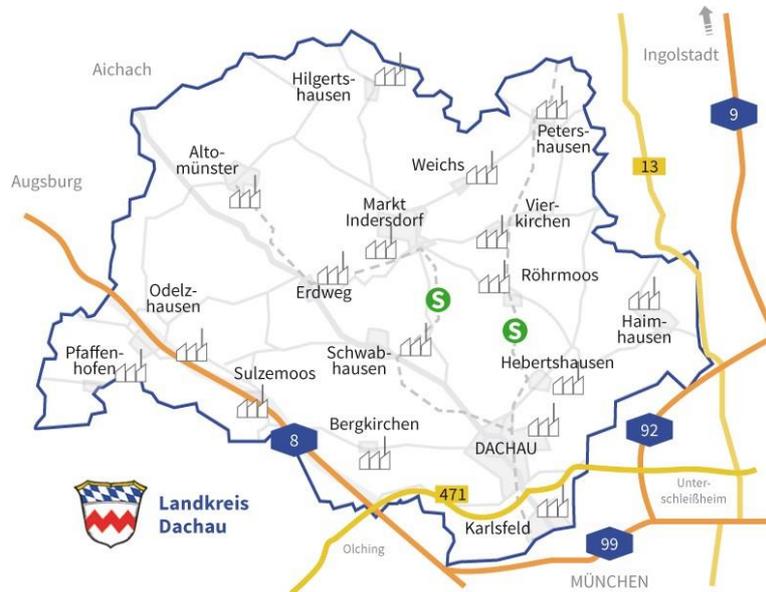
## Ungenutzten Wohnraum im Landkreis Dachau entdecken und verstehen

Auch im Landkreis Dachau zeigen sich die beschriebenen Wechselwirkungen zwischen sozialen und demographischen Entwicklungen einerseits, sowie geplanten Strukturen und relevanten Prozessen im Umgang mit Wohnraum andererseits, ergänzt um die Effekte einer Metropolregion. In den Grenzgemeinden intensiviert sich die Wohnungssuche der Beschäftigten aus angrenzenden Münchner Unternehmen. Dort finden sich auch häufiger Mehrfamilienhäuser und Mietangebote. In den rural geprägten Siedlungen und kleinstädtischen Lokalzentren im Landkreis (s. Abbildung 2) dominieren Einfamilienhäuser, wie es kreisübergreifend in Bayern als Wohngebäudestruktur, insbesondere in den bevölkerungsärmeren Gemeinden, üblich ist (Bayerisches Landesamt für Statistik 2018).

Eine ausgeprägte Eigentumsstruktur ist verbunden mit kapitalintensivem Hauserwerb oder -bau. Die gängige Praxis des Einheimischenmodells mit bindenden und selektiven Kontexten verstärkt dies ebenso, wie die in ländlichen Gegenden besonders übliche Eigennutzung privaten Wohneigentums (Krieger et al. 2021, S. 262 f.). Dies wirkt auf den Mietmarkt. Wenn Eigenheimbesitzer:innen vermieten,

<sup>1</sup> Leerstandsquoten gelten erst als problematisch, wenn ihre Höhe die sogenannte Fluktuationsreserve übersteigt. Denn diese Reserve ermöglicht Umzüge und handlungsfähige Mieter- oder Käufermärkte (Wolff und Rink 2019, S. 277). Üblicherweise liegt die Fluktuationsreserve im Landkreis Dachau bei um zwei bis drei Prozent. Die Gemeinden gehen jedoch von einer deutlich höheren Leerstandsquote aus.

unterscheiden sich ihre Erwartungen in der Regel von denen professioneller Wohnungsunternehmen. Entsprechend treten die von privaten Kleinanbieter:innen ausgehenden, vergleichsweise ausgeprägten Tendenzen zu wohnräumlicher Verdrängung zutage (Beran und Nussl 2019, S. 151).



**Abbildung 2: Der Landkreis Dachau, Quelle: Landkreis Dachau 2022, in: [www.dachauer-land.com](http://www.dachauer-land.com), aufgerufen am 15.09.2022**

Offizielle Schätzungen lassen im Landkreis Dachau einen eher geringen Wohnungsleerstand erwarten. Dennoch existieren nach Meinung der Kommunen mehr ungenutzte Wohneinheiten, als sich mit einer üblichen Fluktuationsreserve erklären lassen. Vor Beginn der Feldstudie wurden insgesamt über 2.000 ungenutzte Wohnungen vermutet. Dies entspricht ungefähr der Bevölkerungsgröße einer der kleineren Gemeinden im Landkreis.

Vorhandener Wohnraum wird nach Einschätzung der Gemeinden zögerlich vermietet. Denkbare Gründe sind mangelndes Problembewusstsein, aber auch fehlender finanzieller Druck. Bemerkenswert ist die Präferenz sozialer Ähnlichkeit und Homogenität bei gleichzeitig großer Auswahlmöglichkeit zwischen Mietbewerber:innen als ein weiterer retardierender Faktor. Strukturell ist im Landkreis Dachau zugleich die sozial homogenisierende Wirkung von Wohnungsleerstand in Form von „Witwenstraßen“ zu beobachten, wie es für ländliche Räume typisch ist (Hensold 2013, S. 82). Entsprechende Wohnformate entstehen, wenn Kommunen bei insgesamt geringer Fluktuation der Bewohnerschaft neue Baugrundstücke (meist für Reihenhäuser) zeitlich und räumlich gebündelt an Menschen in ähnlichen Lebensphasen vergeben. Sind dies vor allem junge Familien, dann bleiben nach dem Auszug der nächsten Generation oder anderer Familienmitglieder oft wegen ihrer längeren Lebenserwartung Frauen alleine zurück (Kolland et al. 2018).

Die Rahmenbedingungen lassen die oben skizzierten Herausforderungen von sozialer Vielfalt, Vulnerabilität und Ungleichheit auch in den teilnehmenden Dachauer Gemeinden erwarten.

## Die partizipative Feldstudie „Wohnungsleerstand wandeln!“ (WohL)

In der WohL-Studie werden neue Konzepte zum Umgang mit ungenutztem Wohnraum<sup>2</sup> gesucht. In einem Aushandlungs-, Forschungs- und Reflexionsprozess von Kommunen, Interessengruppen und Wissenschaftlerinnen sollen Möglichkeiten der Restrukturierung der zukünftigen Wohnraumverteilung deutlich werden.

Der gemeinsame Suchprozess folgt einem partizipativen Forschungsdesign der Community Based Participatory Research (CBPR), verbunden mit einem Multi Method-Design, in dem eine Delphi-Studie als Element eingesetzt wurde.

### Community Based Participatory Research (CBPR) mit Multi Method-Design

Bei der CBPR spielen alle Projektbeteiligten eine aktive Rolle. Ein gemeinsam durchlaufener Lernprozess soll geteilten Wissens- und Erkenntnisgewinn sowie Zusammengehörigkeit schaffen (Zuber-Skerrit 2015) und für unterschiedliche Perspektiven sensibilisieren. Dabei generiert die CBPR auch gegenseitiges Vertrauen und lehrt den konstruktiven Umgang mit Interessen- und Ressourcenvielfalt. Sowohl eher randständige, als auch etablierte und privilegierte Gruppen sollen einbezogen werden, um Lösungen zu finden, die für alle Beteiligten tragbar sind. Mit der gelebten Teilhabe werden nachhaltige Ergebnisse erreichbar (von Unger 2012).

Zum intendierten Zusammenschluss der Kräfte (Community Based Inclusion: CBI) baut die CBPR Kapazitäten auf, beispielsweise über lokale Stakeholder:innen, und gewinnt so Impulse und Strukturen für die dauerhafte Umsetzung von Maßnahmen vor Ort (bspw. im Gesundheitswesen; Tung et al. 2021). Die WohL-Studie setzt trotz der erschwerenden Bedingungen während der Corona-Pandemie auf Gemeinschaftlichkeit im Feld, strukturiert über Vertretungsgremien der 17 Kommunen, laufende Beratung und Koordination. Es gibt einen Rat der Gemeinden, über den die Bürgermeister Handlungswissen und Deutungshoheit einbringen (von Unger 2012) und den Zugang zu kommunalen Verwaltungen sowie zu Sichtweisen der Menschen vor Ort auf ungenutzten Wohnraum ermöglichen. Ein Lenkungsausschuss, dem örtliche Interessenvertreter:innen aus Zivilgesellschaft, Politik und Verwaltung angehören, berät das Forschungsteam zwei Mal im Jahr.

Als Herausforderung bleibt, dass zwei relevante und gegensätzliche Gruppen schwer einzubinden sind, nämlich

- (1) diejenigen, die kaum Zugang zu bezahlbarem Wohnraum haben und
- (2) diejenigen, die auf die Vermietung oder anderweitige Nutzung ihres ungenutzten Wohnraums verzichten.

Beide Gruppen sind im öffentlichen Diskurs über ungenutzten Wohnraum unterrepräsentiert, aber auch in der Feldstudie schwer erreichbar und einzubinden. Immobilienbesitzer:innen wollen nicht in Rechtfertigungszwang kommen. Vom Wohnungsmarkt Verdrängte vermeiden oft aus Scham, ihre Notlage öffentlich anzusprechen. Wer Schwierigkeiten mit bezahlbarem Wohnraum hat, ist nicht nur von Risiken wohnräumlicher Verdrängung betroffen, sondern häufig auch nicht (mehr) lokal verankert. In einem prekären Alltag bleiben kaum Ressourcen, um eine Teilnahme durchzusetzen.

In der WohL-Studie stellen kombinierte Formate und Methoden die gewünschte Multiperspektivität und Erreichbarkeit her: Eine Panoramastudie, eine zweistufige qualitative Delphi-Befragung sowie qua-

---

<sup>2</sup> Die Projektbeteiligten definieren ungenutzten Wohnraum als abtrennbare Wohneinheiten, die länger als sechs Monate nicht dauerhaft von mindestens einer Person als Wohnraum, Arbeitsraum, Lagerraum oder anderweitig genutzt werden. Die Nutzung von gebautem Raum für Wohnzwecke setzt voraus, dass der Raum die Kriterien für Wohnraum im Sinne des deutschen Rechts erfüllt.

litative Interviews mit Eigentümer:innen von ungenutztem Wohnraum werden verzahnt mit abschließenden Fokusgruppen (s. Abbildung 3). Die Forschungsschritte bauen aufeinander auf. Gruppen in prekären Positionen auf dem Wohnungsmarkt sowie Mechanismen von Vielfalt, Vulnerabilität und Verdrängung sollen berücksichtigt werden.



**Abbildung 3: Multiperspektivische Forschungsformate und -methoden mit Gemeinwesen- und Lebensweltbezug, Quelle: eigene Darstellung**

## Die Wohl Delphi-Studie

In der zweistufigen Wohl Delphi-Studie brachten 15 lokale Stakeholder aus verschiedenen Bereichen der Wohnraumversorgung ihr Wissen über die Hintergründe von ungenutztem Wohnraum im Landkreis Dachau ein und diskutierten Maßnahmenvorschläge für die kommunale Ebene (zum Ablauf: Fettke und Wacker i. E.). In Abstimmung mit den Kommunen wurden die Expert:innen aus den Bereichen Zivilgesellschaft, Soziales, Politik, Verwaltung, Recht und Wirtschaft zusammengestellt.<sup>3</sup>

In der ersten Befragungsstufe beantworteten die Expert:innen einzeln und schriftlich offene Fragen, die die Wissenschaftlerinnen gemeinsam mit den Kommunen auf Grundlage der Panoramastudie konzipiert und in Themenblöcke gegliedert hatten. Hypothesen waren, dass

- (1) Zusammenhänge beim Wohnungsleerstand im Landkreis Dachau mit dem Wohnraumangel in der Metropolregion München bestehen,
- (2) Mieter:innen Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt als Erste im täglichen Leben spüren, wenn auch unterschiedlich nach Zugehörigkeit zu bestimmten sozialen Gruppen,
- (3) Eigentümer:innen von Wohnraum das Geschehen auf dem Wohnungsmarkt beeinflussen,
- (4) Gemeinden dabei Möglichkeiten gegeben und Grenzen für Aktionen und Reaktionen gesetzt sind (s. Abbildung 4).

Die einzelnen Texte aus der ersten Befragungsstufe (100 % Rücklauf) wurden mit einer zusammenfassenden Inhaltsanalyse (nach Mayring 2000) auf knapp ein Viertel des Umfangs komprimiert.

Für die zweite Befragungsstufe erhielten die Expert:innen den verdichteten Text zusammen mit vertiefenden Fragen zu aktuellen Trends auf dem Wohnungsmarkt, drängenden Problemen der Wohnraumversorgung und Maßnahmenvorschlägen im regionalen Blick. Dabei wurden vor allem Bereiche näher beleuchtet, zu denen besonders unterschiedliche, weit auseinanderliegende Einschätzungen abgegeben wurden (s. Abbildung 5). Die Beteiligung an der zweiten Stufe lag bei 85 Prozent.

Die ausgewerteten Rückmeldungen wurden den Expert:innen in einer Ergebnispräsentation zur abschließenden Analyse und Diskussion vorgelegt.

Damit trägt die Delphi-Studie in der Wohl-Studie als ein Format und methodisches Element dazu bei, Lösungswege für den Umgang mit sozialer Diversität zu identifizieren, die möglichst passgenau für

<sup>3</sup> Dies waren Mieter:innenvertretung, Grundbesitzer:innenvertretung, Wirtschaftsförderung, Jugendarbeit, Senior:innenbeauftragte, kommunale Verwaltungsebene, Planungsebene, Landratsamt, Ehrenamtliche, Kirche und Bauernverband, Erbrechtsanwält:in sowie Regionale Handwerkskammer.

den Landkreis Dachau sind.

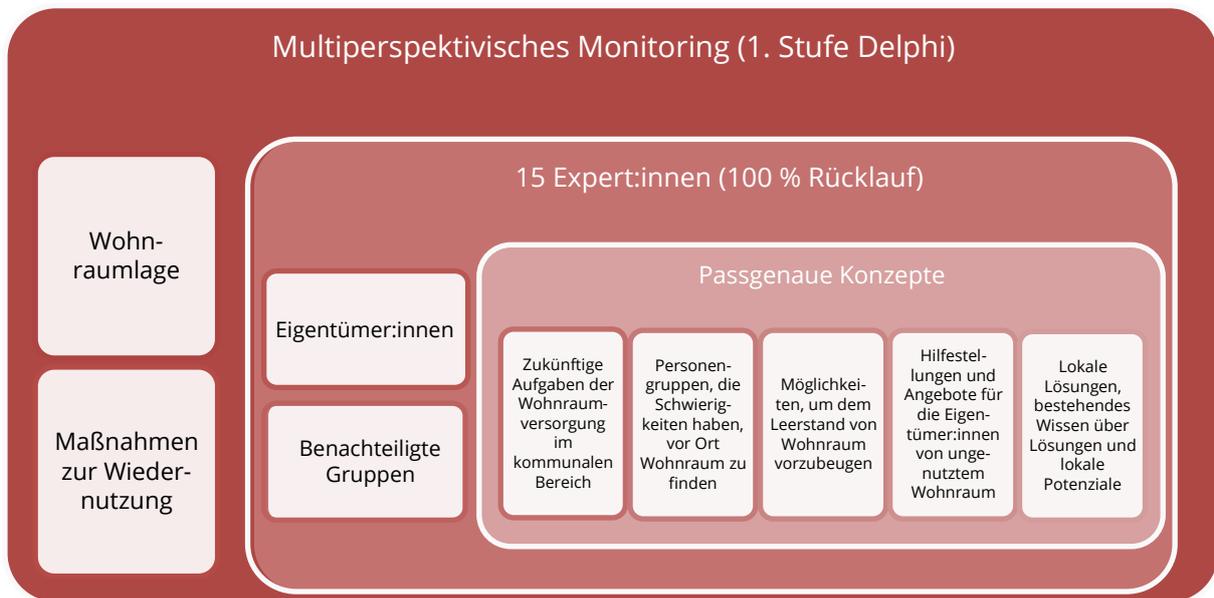


Abbildung 4: Delphi-Studie – Design und Erste Befragungsstufe, Quelle: eigene Darstellung

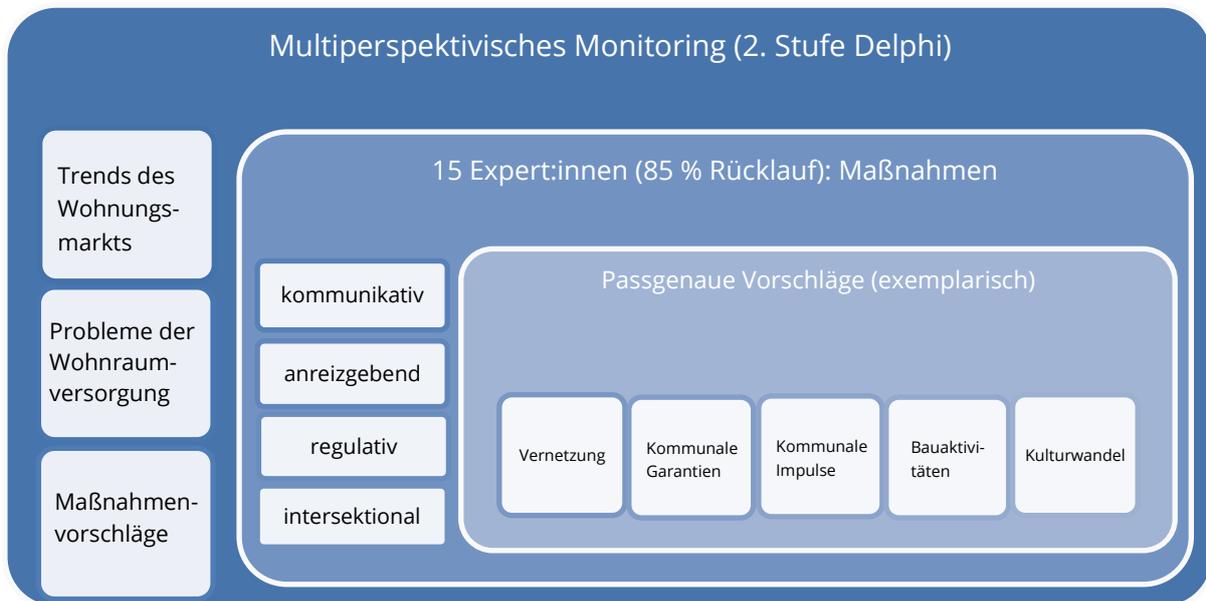


Abbildung 5: Delphi-Studie – Zweite Befragungsstufe, Quelle: eigene Darstellung

## Wahl-Nachbarschaften? Grenzen sozialer Diversität auf dem Wohnungsmarkt

Die Erkenntnisse der WohL-Studie zum Wohnungsmarkt im Landkreis Dachau, zu bestehenden Mechanismen und erwartbaren Folgen für die Bürger:innen und Kommunen, bringen mehr Klarheit über polarisierende Wohnraumnutzung und -vergaben sowie denkbare töffnende Schritte. Wie bei chemischen Prozessen finden sich Verbindungen, die sich anziehen oder abstoßen. Es zeigen sich auch Affinitäten, die Wohnungssuchende und Vermieter:innen wie bei Wahl-Verwandtschaften in Einklang bringen. Die davon ausgehende Selektionswirkung steht aber tendenziell in Spannung zu kommunalen Aufgaben chancengerechter Daseinsvorsorge für alle Bürger:innen.

Das spezifische Wohnungsmarkt-Profil im Landkreis Dachau prägen, wie oben dargestellt, Kleinei-gentümer:innen, gepaart mit einem überdurchschnittlichen pro-Kopf Wohnflächenverbrauch, bei ver-hältnismäßig geringer Zahl von Mehrfamilienhäusern.<sup>4</sup> Die Nachbarschaft zur Metropole München führt zu einer ausgeprägt hohen Nachfrage nach Wohnraum. Zugleich fühlen viele Eigentümer:innen weder wirtschaftlichen Druck, noch eine sozial motivierte Neigung zu vermieten.

Die Tür zum gesuchten Wohnraum öffnet sich vor allem für als zugehörig erkannte und für beson- ders gut situierte Haushalte mit überdurchschnittlichem Einkommen. Wer im sozioökonomischen Sta- tus und bei weiteren Kriterien gesellschaftlicher Erwünschtheit (s. Abbildung 1) benachteiligt ist, hat auch auf dem örtlichen Wohnungsmarkt schlechtere Karten. Prekäre, migrantische oder einkommens- schwache Gruppen gehören zu den am stärksten Verdrängten. Auch Berufsanfänger:innen oder kinder- reiche Familien haben nur erschwerten Zugang. Dies gilt auch für Personengruppen, die von Vermie- ter:innen als sozial ungleich wahrgenommen werden, also als von einer erwarteten Normalität abwei- chend. Im Landkreis Dachau zählen dazu auch Personen mit großen Haustieren sowie Personen, die kaum über finanzielle Puffer verfügen, um beispielsweise Miet- und Nebenkostensteigerungen zu be- wältigen. Ebenso zeigt sich, dass aus der urbanen Kultur Zuziehende ihre Alltagsorientierung und Le- bensstile eher beibehalten. Gerade solche Haushalte werden bei der Vermietung aber bevorzugt. Vor Ort treffen sie dann auf alteingesessene, oft rural geprägte Wohnungsanbieter:innen. Spannungen lie- gen nahe.

Den Ergebnissen der Delphi-Studie zufolge sind die aus der Literatur bekannten Listen der auf dem Wohnungsmarkt unerwünschten oder weniger erwünschten sozialen Merkmale noch zu erweitern. Die Wohnexpert:innen bestätigen, dass Vermieter:innen häufig nach sozialer Ähnlichkeit wählen. Wenn es zu erwarten ist, dass die Distanzierung von als „anders“, „fremd“ oder „nicht zugehörig“ eingruppierten Personen kaum auf Dissonanz im vertrauten Umfeld trifft, ist Abgrenzung von der selbstgewissen Norm des Vertrauten eher ortsüblich. Die „Anderen“ bleiben dabei machtlos, solange sie nicht als willkom- mene Bereicherung erlebt werden. Die „VerÄnderung“ (Othering; Reuter 2002) fördert entsprechend „gatekeeping“ im Wohnungsmarkt, jenseits von materiellen Anreizen. Ungleiche Chancen scheinen legi- timiert. Das bedeutet nach Robbins und Judge (2018), dass als sozial ähnlich eingestufte Mieter:innen eher positiv und somit als vergleichsweise sympathisch und vertrauenswürdig wahrgenommen werden.

Personen, die als sozial gleich oder ähnlich wahrgenommen werden (nach Herkunft, Sprache, kultu- rellen Gewohnheiten oder körperlicher Erfahrung) oder einen anerkannten sozialen Status (einer ange- sehenen Position oder gesicherten Finanzlage) haben, werden bevorzugt. Entsprechende Kategorisierungen, Stereotypisierungen, Reduktionen von Komplexität und Hierarchisierungen erwünschter Nach- barschaften führen zu einer ungerechten Verteilung von Lebenschancen durch einen zugeschriebenen

<sup>4</sup> Die durchschnittliche Anzahl von Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen im Landkreis Dachau liegt unter dem gesamt-bayerischen Durchschnittswert (Rindsfüßer 2020, S. 69).

Status. In der Summe verengt sich der Wohnungsmarkt für sozioökonomisch schlechter gestellte und von diskriminierenden Zuschreibungen betroffene Personengruppen damit weiter. Bei großem Andrang potenzieller Bewerber:innen kann soziale Diversität nur schwer Fuß fassen oder geht verloren, während sich soziale Ungleichheit verstärkt. Grundlegende Haltungen von solidarischer Verantwortungsübernahme kommen von Eigentümer:innenseite bei der Delphi-Studie nicht spezifisch zur Sprache.

Um die kommunale Daseinsvorsorge in den Gemeinden des Landkreises Dachau gerecht zu ermöglichen sowie lebenswerte und zukunftsfähige Gemeinden zu schaffen, müssen vermutlich neue Wege gefunden werden. Je mehr nämlich bei der Wohnraumvergabe die Wahl auf die aus der Münchner Metropole hereindrängenden Personenkreise fällt, umso mehr sind singularisierende Tendenzen vorprogrammiert. Das häufige Nebeneinander von den als alteingesessenen bezeichneten versus den als zugewandert wahrgenommenen Bürger:innen stellt zusätzlich eine Herausforderung für die Gemeinden dar. Dennoch bleibt deren Auftrag bestehen, im Kontext von Wohnungsknappheit und sozialer Homogenisierung soziale Ungleichheit abzubauen und allen Gemeindemitgliedern Identität, Lebenserfahrung, Wertschätzung und Teilhabe zu ermöglichen, eingebettet in eine Wohn-, Lern-, Mobilitäts-, Sicherheits-, Gesundheits-, Arbeits- und Freizeitwelt, die ihnen je individuell zusteht. Welche Türöffner den auf dem Wohnungsmarkt nachrangig behandelten Personenkreisen diesen Zugang ermöglichen, ist damit weiter zu erkunden.

Lösungsoptionen werden von der WohL-Studie erwartet, und es besteht die Hoffnung, dass sich zugleich Aspekte als übertragbar erweisen. Denn insgesamt handelt es sich um eine deutschlandweit relevante Frage. In mindestens 54 Großstädten gibt es entsprechend angespannte Wohnungsmärkte (Lebuhn et al. 2017, S. 23). Dort steigt die Wohnungsknappheit, die Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt ist groß und relativ hohe Preise dominieren den örtlichen Wohnungsmarkt. Für 21 Großstädte ist bereits eine Ausstrahlung auf das Umland nachgewiesen (Voglmann et al. 2021, S. 404). Wenn die Wohnraumvergabe in diesen Regionen ähnlich sozial selektiv verläuft, dann stellen sich die beschriebenen Herausforderungen einer sozialen Homogenisierung der Bevölkerung deutschlandweit. Das kann tiefgreifende Konsequenzen für das öffentliche und soziale Leben und Einschnitte bei Leistungen der kommunalen Ebene mit sich bringen. Während nämlich die vulnerablen Bevölkerungsgruppen sich darauf konzentrieren müssen, ihren Umgang mit Mangel (Reckwitz 2017, S. 352) weiter zu etablieren, können die Kommunen die wachsenden Wohnraumprobleme nicht mehr durch neue Wohnflächen lösen. Dabei ist es wenig hilfreich, wenn sich in den Speckgürteln materielles Kapital der erfolgreich Wohnungssuchenden mit urbanem Lebensstil und kulturelles Kapital der eher defensiv ausgerichteten alteingesessenen ruralen Eigentümer:innengruppen verbinden und Wohnvergaben dominieren. Denn so bleiben kaum Raum und Anreiz für einen routinierten, gelingenden Umgang mit Diversität in der Gesellschaft oder für soziale Innovation, um hieraus Gewinne zu ziehen.

Gleichzeitig gibt es viele Gemeinden, die finanziell und personell nicht in der Lage sind, aktiv zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Eventuell könnten hier Maßnahmen von übergeordneten politischen Ebenen helfen, um die Wohnungsknappheit und die damit einhergehenden Probleme auf der Gemeindeebene zu mildern. Der aktuell erkennbare Weg, durch die zuverlässige kommunale Bereitstellung von Leistungen der Grundversorgung das Risiko einer „Kulturalisierung der Ungleichheit“ (Reckwitz 2017, S. 350 ff.) zu fördern, fordert in nachhaltiger Perspektive einen hohen Preis, weil die Polarisierung voranschreitet.

## Wohnungsleerstand erkennen – Teilhabe im lebensweltlichen Geben und Nehmen?

Wohnungsleerstand zu wandeln ist Mittel zum Zweck: Dringend benötigte räumliche Ressourcen können schneller und passgenau nutzbar werden, und das Wagnis neuer Nachbarschaften lässt sich dabei moderieren. Allerdings sind – wie die WohL-Studie zeigt – direkte Szenarien von Aufspüren der Angebote und Organisieren der Wohnraumvermittlung nicht einfach umzusetzen. Es ist klar erkennbar, dass es nicht nur Marktabläufe sind, denen die Wohnraumnutzung folgt. Vielmehr erscheinen Menschen und ihre Lebenswelt Hinweise geben zu können, denen man mit geeigneten Methoden nahekommen sollte. Hierzu werden in einem dritten und abschließenden Studienteil leitfadengestützte Einzelinterviews geführt. Es zeichnet sich ab, dass es auf Seiten der Wohnungsanbietenden mehr als ein Motiv gibt, um über Wohnraumvergabe oder Nicht-Vergabe zu entscheiden. Ein doppelter Zugang soll die diversen Hintergründe aufdecken. Es geht

- (1) Zum einen um die (Selbst-)Wahrnehmung derjenigen, die über Wohnraum verfügen (Habe ich Wohnraum zu vergeben? Was bedeutet dies in meinem Leben?),
- (2) zum anderen um die mögliche Bereitschaft, von den Kommunen für eine Wohnraumvergabe gewonnen zu werden (Sehe ich auch die Vorteile einer erneuten oder veränderten Nutzung des verfügbaren Wohnraums? Was hält mich von der Wohnraumvergabe ab?).

Es werden dabei Wechselwirkungen zu bedenken sein und sich zusammenhängende Fragen stellen, beispielsweise:

Wenn es zusätzlich gilt, mit der möglichen Diversität der Bewohner:innen offener umzugehen,

- wäre es denkbar, beispielsweise Berufsgruppen wie Gesundheits- oder Sicherheitsdienste als attraktive Mietergruppe zu etablieren?
- Was behindert die Vergabe von Wohnraum an bspw. alleinerziehende Personen?

Wenn es gelingen kann, dass Gemeinden verringerten Wohnungsleerstand als Gewinn wahrnehmen,

- baut sich dann der Zuzugsdruck ab?
- Verändert sich der Wohnraumbedarf und Neubaudruck?

Wenn die Gemeinden mit den verschiedenen Gruppen von Mieter:innen und Eigentümer:innen eine lebendige Gemeinschaft formen könnten, die mehr ist als die gebotene Daseinsvorsorge für viele Einzelne,

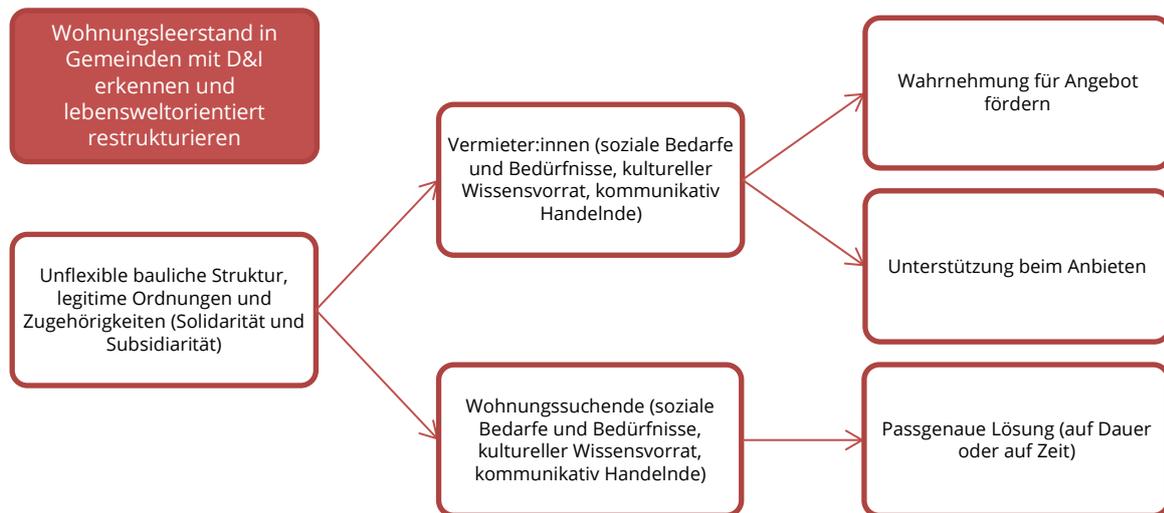
- gelingt dann Geben und Nehmen unter Singularisierungsbedingungen?
- Verstärkt die demografische Entwicklung kleinteilige Haushaltsstrukturen?

Im Umgang mit den verfügbaren Immobilien und bestehenden Wohnertwartungen zeigen sich Dissonanzen. Der Fokus auf das Individuum plausibilisiert auch die Probleme des Umgangs mit sozialer Diversität (s. Abbildung 6).

Am Beispiel des Wohnungsleerstands in Ballungsräumen zeigt sich die Relevanz eines vorausschauenden Monitorings, um Diskriminierungen entgegenzuwirken. Denn die Wechselwirkungen von Wohnen mit demographischen und sozialen Entwicklungen entfalten sich über lange Zeitstrecken. Relativ unflexible bauliche Infrastrukturen (Häußermann und Siebel 1996) treffen auf eine Bevölkerung mit Individualbiographien, für die es tragfähige Lösungen zu finden gilt.

Die WohL-Studie liefert darüber hinaus Ansatzpunkte, um dem Negativszenario von sozialer Homogenisierung vorzubeugen, indem sie Handlungsmöglichkeiten auch auf kommunaler Ebene aufzeigt. Wohnungswandel kann bedeuten, nicht nur „Leerstand“ (wieder) zu nutzen, sondern auch eine Reflexion gängiger Auswahlentscheidungen anzustoßen. Bereits Neugierde auf den Umgang mit anderen Personengruppen ist eine förderliche Emotion, Pflicht zur Gemeinschaftlichkeit eine solide Basis für die

Entwicklung von Handlungskorridoren. Die Scheu vor Unbekanntem und Unerprobtem schwindet bei wachsender Diversitätskompetenz. Entsprechende Strategien sind in der Ökonomie bekannt (bspw. Diversity and Inclusion; Church et al. 2014). So lassen sich traditionelle Gruppenbildungen Schritt für Schritt aufheben und auch „übergangene“ Gruppen auf dem Markt des ungenutzten Wohnraums besser „ins Spiel“ bringen. Freude könnte entstehen, wenn im Rahmen der Umsetzungsgestaltungen nicht nur Kulturen der Isolation und Gemeinschaftsferne bewusstwerden, sondern auch positive Erfahrungen entlang der eigenen Grenzen gelingen.



**Abbildung 6: Entpolarisierung mit Diversity & Inclusion (D&I), Quelle: eigene Darstellung**

Die entsprechende Ausrichtung der Interviewphase der WohL-Studie an einem lebensweltorientierten Ansatz steht noch auf dem Prüfstand. Nahe am erlebten individuellen Alltag und in einer soziokulturellen Umwelt, der fraglos gegebenen Alltagswelt des „common sense“ (Schütz und Luckmann 1975) werden individuelle Haltungen, Befürchtungen und Neigungen bewusst und können trotz ihrer Doppelbödigkeit wohlwollend in den Blick genommen werden. Im direkten Gespräch werden in der Studie individuelle Alltagspläne erfasst und ein Alltagsverständnis zugrunde gelegt, das jenseits der Lebenslagen individuelle Lebensentwürfe respektiert und in die gemeinsam zu entwickelnden Planungen und Zielsetzungen des Wohnungswandels einbettet, um die Alltagswirklichkeit in den Gemeinden mitzugestalten. Sowohl Forschung und ihre Methoden, als auch die Akteur:innen in Gemeinde und Zivilgesellschaft sind Teil dieses kommunikativen Handelns (Habermas 1981). Teilhabe entsteht dabei, wenn Geben und Nehmen zusammenkommen. Hierzu kann Wissenschaft mit ihren empirischen Kompetenzen einen Erkenntnisbeitrag leisten und zum Training locken, im gelebten Raum der Gemeinden diese Reziprozität zu reflektieren. In der sensiblen Welt der Wohnraumnutzung wird Bewegung entstehen, wenn dort Menschen nicht nur als Träger von Strukturen gesehen werden, sondern auch als Träger:innen von Wissen zum Wandel.

## Literatur

- Atkinson, Ron. 2000. Measuring Gentrification and Displacement in Greater London. *Urban Studies* 37(1):149–165.
- Bayerisches Landesamt für Statistik. 2018. Statistik kommunal 2018. Landkreis Dachau 09174. [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de) (Aufgerufen 30. November 2022).

- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung. 2014. *Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands*. Bonn: BBSR.
- Beran, Fabian, und Henning Nuisl. 2019. *Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten. Das Beispiel Berlin*. Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung.
- Brokow-Loga, Anton, und Miriam Neßler. 2020. Eine Frage der Flächengerechtigkeit! Kommentar zu Lisa Vollmer und Boris Michel, Wohnen in der Klimakrise. Die Wohnungsfrage als ökologische Frage. *sublurban. zeitschrift für kritische stadtforschung* 8(1/2):183–192.
- Church, Allan H., Christopher T. Rotolo, Amanda C. Shull und Michael D. Tuller. 2014. Inclusive organization development: An integration of two disciplines. In *Diversity at work: The practice of inclusion*, Hrsg. Bernardo M. Ferdman und Barbara R. Deane, 260–295. San Francisco: Jossey-Bass/Wiley.
- Dewilde, Caroline. 2022. How housing affects the association between low income and living conditions-deprivation across Europe. *Socio-Economic Review* 20(1):373–400.
- Egner, Björn, Stephan Grohs und Tobias Robischon. 2021. *Die Rückkehr der Wohnungsfrage. Ansätze und Herausforderungen lokaler Politik*. Wiesbaden: Springer VS.
- Ehrhardt, Denise, Sebastian Eichhorn, Martin Behnisch, Mathias Jehling, Angelika Münter, Christoph Schünemann und Stefan Siedentop. 2022. Stadtregionen im Spannungsfeld zwischen Wohnungsfrage und Flächensparen. Trends, Strategien und Lösungsansätze in Kernstädten und ihrem Umland. *Raumforschung und Raumordnung* 80(5):522–541.
- Elliott, Stacy, Stacia M. West und Amy B. Castro. 2021. Rent Burden and Depression Among Mothers: an Analysis of Primary Caregiver Outcomes. *Journal of Policy Practice and Research* 2:285–300.
- Fettke, Ulrike, und Elisabeth Wacker, im Erscheinen. Housing vacancy outlined with Delphi Survey. Contributions of Participatory Research to a just transformation process on trial. *New Trends in Qualitative Research*.
- FRA – European Union Agency for Fundamental Rights. 2007. *Report on Racism*. [https://fra.europa.eu/sites/default/files/fra\\_uploads/11-report\\_racism\\_0807\\_de.pdf](https://fra.europa.eu/sites/default/files/fra_uploads/11-report_racism_0807_de.pdf). (Aufgerufen: 13. September 2022).
- Habermas, Jürgen. 1981. *Theorie des kommunikativen Handelns*. Band 2: Zur Kritik der funktionalistischen Vernunft. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Harth, Annette, und Gitta Schelter. 2012. *Das Wohnerlebnis in Deutschland. Eine Wiederholungsstudie nach 20 Jahren*. Wiesbaden: VS für Sozialwissenschaften.
- Häußermann, Hartmut, und Walter Siebel. 1996. *Soziologie des Wohnens: Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens*. Weinheim: Juventa-Verlag.
- Henger, Ralph, Michael Schier und Michael Voigtländer. 2015. *Der künftige Bedarf an Wohnungen: Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise*. Working Paper. Köln: Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW).
- Hensold, Claus. 2013. Klimarelevanz von Siedlungsstrukturen. In *Klimawandel und Nutzung von regenerativen Energien als Herausforderungen für die Raumordnung*, Hrsg. Walter Kufeld, 78–88. Hannover: Arbeitsbericht der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL).
- Hinz, Thomas, und Katrin Auspurg. 2017. Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. In *Handbuch Diskriminierung*, Hrsg. Albert Scherr, Aladin El-Mafaalani und Gökçen Yüksel, 387–406. Wiesbaden: Springer VS.
- Holm, Andrej. 2014. Strategien für den Wohnungsbau sind nicht genug ... *Forum Wohnen und Stadtentwicklung* 4:179–182.
- Holm, Andrej, Valentin Regnault, Maximilian Sprengholz und Sebastian Schipper. 2021. *Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme. Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten*. Düsseldorf: Hans-Böckler-Stiftung.
- Jensen, Inga, und Sebastian Schipper. 2018. Jenseits von schwäbischen Spätzlemanufakturen und kiezigen Kneipen – polit-ökonomische Perspektiven auf Gentrifizierung. *Prokla. Zeitschrift für Kritische Sozialwissenschaft* 48(191):317–324.

- KAB, und FES – Kommunal Akademie Bayern und Friedrich-Ebert-Stiftung. 2021. Was ist kommunale Daseinsvorsorge?  
[https://www.fes.de/index.php?elD=dumpFile&t=f&f=52808&token=fa4818687f1630125199cf1426c6d0a864d72b2b#:~:text=Kommunale%20Daseinsvorsorge%20fasst%20alle%20Aufgaben,Einwohner\\_innen%20die%20Grundversorgung%20zu%20gew%C3%A4hrleisten.&text=Sie%20versorgen%20St%C3%A4dte%20und%20Gemeinden.mit%20Gas%2C%20Strom%20und%20W%C3%A4rme](https://www.fes.de/index.php?elD=dumpFile&t=f&f=52808&token=fa4818687f1630125199cf1426c6d0a864d72b2b#:~:text=Kommunale%20Daseinsvorsorge%20fasst%20alle%20Aufgaben,Einwohner_innen%20die%20Grundversorgung%20zu%20gew%C3%A4hrleisten.&text=Sie%20versorgen%20St%C3%A4dte%20und%20Gemeinden.mit%20Gas%2C%20Strom%20und%20W%C3%A4rme). (Zugegriffen: 03. Mai 2022).
- Kohl, Sebastian. 2016. Urban History Matters: Explaining the German-American Homeownership Gap. *Housing Studies* 31(6):694–713.
- Kolland, Franz, Rebekka Rohner, Stefan Hopf und Vera Gallistl. 2018. *Wohnmonitor Alter 2018. Wohnbedürfnisse und Wohnvorstellungen im Dritten und Vierten Lebensalter in Österreich*. Innsbruck: StudienVerlag.
- Krieger, Sascha, Kerstin Kortmann, Kristina Kott und Cordula Schöneich. 2021. Wohnen. Auszug aus dem Datenreport 2021. Destatis. [https://www.destatis.de/DE/Service/Statistik-Campus/Datenreport/Downloads/datenreport-2021-kap-7.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Service/Statistik-Campus/Datenreport/Downloads/datenreport-2021-kap-7.pdf?__blob=publicationFile). (Zugegriffen: 29. September 2022).
- Landkreis Dachau. [www.dachauer-land.com](http://www.dachauer-land.com). (Zugegriffen: 15. September 2022).
- Lebuhn, Henrik, Andrej Holm, Stephan Junker und Kevin Neitzel. 2017. Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnungsbedarf“. <https://www.boeckler.de/pdf/fof/99313.pdf>. (Zugegriffen: 03. Mai 2022).
- Lewin, Kurt. 1948. Aktionsforschung und Minderheitenprobleme. In *Die Lösung sozialer Konflikte*, Hrsg. Kurt Lewin, 278–298. Bad-Nauheim: Christian-Verlag.
- Lukes, Sue, Nigel de Noronha und Nissa Finney. 2018. Slippery discrimination: a review of the drivers of migrant and minority housing disadvantage. *Journal of Ethnic and Migration Studies* 45(1):1–19.
- Mayring, Philip. 2000. *Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken*. 7. Auflage. Weinheim: Deutscher StudienVerlag.
- Meuth, Miriam, und Christian Reutlinger. 2021. Von Gentrifizierung betroffen. Ein exemplarischer Beitrag zur Diskussion konzeptioneller und methodologischer Fragen qualitativer Verdrängungsforschung. *suburban. zeitschrift für kritische stadtforschung* 9(1/2):11–30.
- Ratcliffe, Peter. 2010. 'Race', Housing and Social Exclusion. *Housing Studies* 13(6):807–818.
- Reckwitz, Andreas. 2017. *Die Gesellschaft der Singularitäten. Zum Kulturwandel der Moderne*. Berlin: Suhrkamp Verlag.
- Reuter, Julia. 2002. *Ordnungen des Anderen. Zum Problem des Eigenen in der Soziologie des Fremden*. Bielefeld: transcript Verlag.
- Rindsfüßer, Christian. 2020. *Sozialraumanalyse für den Landkreis Dachau 2017–2019*. Hrsg. Landratsamt Dachau. SAGS: Dachau.
- Robbins, Stephen P., und Timothy A. Judge. 2018. *Essentials of Organizational Behavior*. Harlow/Munich: Pearson Education.
- Rottwilm, Christoph. 2017. Wie sich die USA zum Land der Wohnungsmieter wandeln. <https://www.manager-magazin.de/finanzen/immobilien/wohneigentumsquote-usa-werden-zum-landder-wohnungsmieter-a-1140761.html>. (Zugegriffen: 23. Januar 2023).
- Schmidt, Holger, Maximilian Vollmer, Thomas Ossig, Dennis Christmann und Thomas Fischer. 2017. *Fokus Wohnungsleerstand. Ausmass – Wahrnehmung – Kommunale Reaktionen*. Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung.
- Schönig, Barbara, und Lisa Vollmer. 2018. Wohnungsnot gestern und heute. *Informationen zur Raumentwicklung* 4:8–21.
- Schütz, Alfred, und Thomas Luckmann. 1975. *Strukturen der Lebenswelt*. Darmstadt, Neuwied: Luchterhand.
- Tung Nguyen, T., Nina Wallerstein, Rina Das, Melanie D. Sabado-Liwag und Valeria B. Bird. 2021. Conducting Community-based Participatory Research with Minority Communities to Reduce Health Disparities. In *The Science of Health Disparities Research*, Hrsg. Irene Dankwa-Mullan, Eliseo J. Pérez Stable, Kevin L. Gardner, Xinzhi Zhang und Adelaida M. Rosario, 171–186. New Jersey: John Wiley & Sons.

- Umweltbundesamt. 2022. Wohnfläche. <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushaltekonsum/wohnen/wohnflaeche#zahl-der-wohnungen-gestiegen>. (Zugegriffen: 13. Januar 2023).
- Voglmann, Kati, Anna Growe, Angelika Münter und Frank Osterhage. 2021. Profitiert das Umland vom Boom der Großstädte? Reichweite und funktionale Differenzierung von Ausstrahlungseffekten in den deutschen Stadtregionen. *Raumforschung und Raumordnung* 80(4):397–413.
- Vollmer, Lisa, und Boris Michel. 2020: Wohnen in der Klimakrise. Die Wohnungsfrage als ökologische Frage: Aufruf zur Debatte. *suburban. zeitschrift für kritische stadtforschung* 8(1/2):163–166.
- Von Einem, Eberhard. 2016. Einführung: Der Markt wird es richten .... oder doch nicht? In *Wohnen. Politik in Schiefelage – Markt in Not*, Hrsg. Eberhard von Einem, 1–16. Wiesbaden: Springer VS.
- Von Unger, Hella. 2012. Partizipative Gesundheitsforschung: Wer partizipiert woran? *Forum Qualitative Sozialforschung* 13(1):1–21.
- Whyte, William F., David F. Greenwood und Peter Lazes. 1991. Participatory action research: Through practice to science in social research. In *Participatory action research*, Hrsg. William F. Whyte, 19–55. Newbury Park, CA
- Wolff, Manuel, und Dieter Rink. 2019. Strukturen von Wohnungsleerstand in Deutschland. Eine Analyse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 in deutschen Gemeinden. *Raumforschung und Raumordnung* 77:273–290.
- Zuber-Skerritt, Ortrun. 2015. Participatory Action Learning and Action Research (PALAR) for Community Engagement: A Theoretical Framework. *Educational Research for Social Change* 4(1):5–25.