



Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis

Ein wissenschaftliches Journal der EBZ Business School – University of Applied Sciences

In dieser Ausgabe:

DR. ROBERT KITZMANN

Über den Bestand hinaus: Kommunale Wohnungsunternehmen im Quartier

DR. MARTIN CHAUMET

Berechnung der Altersabhängigkeit der internen Umverteilungen am Wohnungsmarkt als strategische Grundlage für Optimierungsmaßnahmen

DR. HOLGER BLISSE

Wohnen nicht nur unter Renditeaspekten betrachten: Wie werden wir in Zukunft „leistbar“ wohnen? – Entwicklungen in Österreich

DR. ROBERT KITZMANN

Über den Bestand hinaus: Wohnungsgenossenschaften als sozialer Akteur im Quartier!?

Herausgeber:
Prof. Dr. Michael Pannen
Prof. Dr. Viktor Grinewitschus

Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer
Prof. Dr. Michael Worzalla



**EBZ Business
School**
University of Applied Sciences



Die EBZ BUSINESS SCHOOL ist eine staatlich anerkannte Hochschule in gemeinnütziger Trägerschaft. Träger ist das EBZ, das seit mehr als 50 Jahren erstklassige Bildungsangebote für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft anbietet. Mit der EBZ BUSINESS SCHOOL bietet das Haus nun auch die Möglichkeit zum Studium im Bereich der Immobilienwirtschaft. Die Praxisorientierung garantieren der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, der VdW Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen sowie der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen.

Die EBZ BUSINESS SCHOOL ist von der FIBAA – Internationale Agentur zur Qualitätssicherung und Akkreditierung von Studiengängen und Institutionen – akkreditiert worden. Standort der EBZ BUSINESS SCHOOL ist das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Impressum

ZIWP | Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis
Ein wissenschaftliches Journal der EBZ BUSINESS SCHOOL
– University of Applied Sciences.

ISSN:
2196-6028

Verantwortliche Herausgeber:
EBZ BUSINESS SCHOOL – Prof. Dr. Michael Pannen,
Prof. Dr. Viktor Grinewitschus, Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer,
Prof. Dr. Michael Worzalla

Springorumallee 20
44 795 Bochum
Tel.: +49 234 9447 606 | Fax: +49 234 9447 199
E-Mail: bs@e-b-z.de
Internet: www.ebz-business-school.de

Wissenschaftlicher Beirat:
Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand, Prof. Dr. Armin Just,
Prof. Dr. Tobias Keller, Prof. Dr. Jürgen Keßler,
Prof. Dr. Markus Knüfermann, Prof. Dipl.-Ing. Architekt Andreas M. Krys,
Prof. Dr. Ulrich Nack, Prof. Dipl.-Ing. Architekt Björn Nolte,
Prof. Dr. Christian E. Ostermann, Prof. Dr. Norbert Raschper,
Prof. Dr. Volker Riebel, Prof. Dr. Philipp Schade, Prof. Dr. Peter Schörner,
Prof. Dr. Raphael Spieker, Prof. Dr. Guido Stracke,
Prof. Dr. Günter Vornholz.

Schriftleitung:
Dipl. Volkswirt Ulrich Berhorst (v. i. S. d. P.)

Redaktion und Lektorat:
Dipl. Volkswirt Ulrich Berhorst

Layout/Satz:
Quantum Networks, Laatzen

Druck:
viaprinto, CEWE Stiftung & co. KGaA
Otto-Hahn-Str. 21, D-48161 Münster

© Copyright 2019 by: EBZ BUSINESS SCHOOL GMBH

Das Werk und seine Teile sind urheberrechtlich geschützt. Jede Nutzung in anderen als den gesetzlich zugelassenen Fällen bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung der EBZ Business School GmbH. Hinweis zu §52a UrhG: Weder das Werk noch seine Teile dürfen ohne seine Einwilligung eingescannt und in ein Netzwerk eingestellt werden. Dies gilt auch für Intranets von Schulen und sonstigen Bildungseinrichtungen.

Editorial



Ende des vergangenen Jahres feierte mit der EBZ Business School die Hochschule der Wohnungswirtschaft ihr 10-jähriges Bestehen. Auch die ZIWP gratuliert an dieser Stelle sehr herzlich zu diesem Jubiläum, ist sie doch nun auch schon seit fünf Jahren ein Teil der Hochschule. Ohne deren erfolgreiche Entwicklung wäre auch die Veröffentlichung einer wissenschaftlichen Zeitschrift wie der ZIWP kaum möglich.

Diese Entwicklung belegt das Wachstum der Studierendenzahl. Starteten zum Wintersemester 2008/2009 171 Studierende, ist deren Zahl auf 1.200 Studierende angestiegen. Parallel dazu wurde auch das Angebot an Studiengängen und Vertiefungsrichtungen stetig – orientiert an den Bedürfnissen der Branche – ausgebaut. Neben den Bachelorprogrammen haben sich so auch die Masterstudiengänge etabliert. Dem wachsenden Bedarf an zeit- und ortsunabhängigen Lehrangeboten trägt die Hochschule durch ihre Distance Learning Studiengänge Rechnung. In Kooperation mit dem EBZ Berufskolleg wird das Angebot zudem durch ein ausbildungsbegleitendes Studium erweitert werden.

Die stetige Weiterentwicklung der Business School wurde und wird auch in Zukunft durch die hier arbeitenden Menschen getragen. Trotz des dynamischen Wachstums verstehen die Beschäftigten der Business School sich als Hochschulteam, von der Professorenschaft bis hin zu den studentischen Hilfskräften, egal ob akademischer Bereich oder Verwaltung.

Neben den überzeugenden Leistungen in der Lehre stellten sich auf dieser Basis auch in der Forschung Erfolge ein. Exemplarisch seien hier das Projekt „Urban Quarters – Quartiere im sozialen, ökonomischen und ökologischen Wandel“ oder die Energieforschung, die sich bspw. mit Energiekonzepten und -systemen sowie der Energieeffizienz von Wohngebäuden und Quartieren beschäftigt, genannt. Daneben ist die Business School Teil des Forschungskollegs in NRW. Dieses finanziert wissenschaftliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf dem Weg zu einer strukturierten Promotion.

Die weitere Entwicklung der EBZ Business School soll dem eingeschlagenen Weg treu bleiben. Es gilt das branchenspezifische Profil zu schärfen. Hierzu leisten innovative inter- und transdisziplinäre Lehr- und Forschungsaktivitäten einen wichtigen Beitrag. Daneben gilt es, die Internationalisierung der Hochschule voranzutreiben. Wichtige Schritte hierzu sind durch die RICS Akkreditierung, die Mitgliedschaft in der FIABCI (zusammen mit etwa siebzig weiteren immobilienwirtschaftlichen Bildungseinrichtungen) und die Arbeit des International Office bereits unternommen worden.

Die Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und -praxis steht auch in Zukunft gerne als Plattform für Veröffentlichungen aus der EBZ Business School zur Verfügung und freut sich auf eine auch weiterhin gute Zusammenarbeit!

Herzliche Grüße aus Bochum,
Ihr Ulrich Berhorst (Redaktion ZIWP)

Inhalt

Kundengruppen und Innovationen

6 **Über den Bestand hinaus: Kommunale Wohnungsunternehmen im Quartier**

DR. ROBERT KITZMANN

Der vorliegende Beitrag thematisiert das Engagement kommunaler Wohnungsunternehmen in Berliner Quartieren über deren Kernkompetenz als Wohnungsverwalter und Bestandsbewirtschafter hinaus.

Kundengruppen und Innovationen

19 **Berechnung der Altersabhängigkeit der internen Umverteilungen am Wohnungsmarkt als strategische Grundlage für Optimierungsmaßnahmen**

DR. MARTIN CHAUMET

Der Beitrag entwickelt ein Modell zur Darstellung und Analyse der altersabhängigen, wohnungsmarktinternen Umverteilungsmechanismen und zeigt deren Potenzial für die Wohnraumversorgung.

Management und Organisation

28 **Wohnen nicht nur unter Renditeaspekten betrachten: Wie werden wir in Zukunft „leistbar“ wohnen? – Entwicklungen in Österreich**

DR. HOLGER BLISSE

Auch in Österreich zeigt sich in den Großstädten zunehmend der Konflikt zwischen der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum und der tatsächlichen Entwicklung am Wohnungsmarkt.

Kundengruppen und Innovationen

33 **Über den Bestand hinaus: Wohnungsgenossenschaften als sozialer Akteur im Quartier!?**

DR. ROBERT KITZMANN

Herr Dr. Kitzmann untersucht das Engagement von Wohnungsgenossenschaften in Berliner Quartieren über deren Wohnungsbestand und -umfeld hinaus.

46 **EBZ Business School – Intern**

Kundengruppen und Innovationen

DR. ROBERT KITZMANN

Über den Bestand hinaus: Kommunale Wohnungsunternehmen im Quartier

Das Quartier besitzt nach wie vor als Handlungs- und Interventionsebene für städtische Planung und Entwicklung hohe Bedeutung. Durch den zunehmenden Rückzug der öffentlichen Hand, auch aus Fragen der Stadtplanung, werden jedoch nichtstaatliche Akteure für die zukünftige Entwicklungsplanung und -steuerung immer relevanter. Hierbei wird der Gruppe der Wohnungseigentümer – insbesondere den kommunalen Wohnungsunternehmen – eine enorme Bedeutung im Quartier beigemessen. Der vorliegende Beitrag analysiert – auch vor dem Hintergrund bisher oft fehlender wissenschaftlicher Analysen einzelner Eigentümergruppen – die Rolle der kommunalen Wohnungsunternehmen in Berliner Quartieren. Die Ergebnisse zeigen, dass bisher gängige Thesen von kommunalen Wohnungsunternehmen als wichtigen Partnern der Städte und Gemeinden zu hinterfragen sind.

1 Einführung

Das Quartier als städtische Planungsebene erfährt seit Ende der 1990er Jahre in Politik, Planung und Wissenschaft deutschlandweit eine vertiefte Auseinandersetzung. So wurden um die Jahrtausendwende die drei großen Bund-Länder-Programme Soziale Stadt (1999), Stadtumbau Ost (2002) und Stadtumbau West (2004) – letztgenannte mittlerweile zum Stadtumbauprogramm zusammengefasst – initiiert. Alle drei Städtebauförderprogramme thematisieren, trotz unterschiedlicher Schwerpunktsetzungen, lokale Handlungserfordernisse, um somit Entwicklungen in den einzelnen Programmquartieren zu steuern (vgl. BMU 2018a, 2018b). Zudem beleuchteten zahlreiche deutschsprachige Forschungsbeiträge und Publikationen das Quartier sowohl aus theoretischer als auch aus praktischer Perspektive und trugen somit maßgeblich zur Verankerung des Quartiers in der deutschen sozialwissenschaftlichen und geographischen Forschungslandschaft bei (siehe hierzu insbesondere die Arbeiten von Schnur (u. a. 2005, 2010, 2012, 2013) sowie zahlreiche Sammelbände (u. a. Deinet/Gilles/Knopp 2006; Drilling/Schnur 2009, 2012a; Schnur 2014; Fabian et al. 2017). Neben der theoretischen Rahmung werden des Weiteren auch verschiedene Akteure und Einflussfaktoren diskutiert, welche die Entwicklung der Quartiere prägen und beeinflussen (vgl. u. a. Schnur/Markus 2010), wobei vermehrt die Gruppe der Wohnungseigentümer in den Fokus wissenschaftlicher Arbeiten rückt (vgl. u. a. Fryczewski 2014; Grzesiok/Ast/Sweers 2014; Grzesiok/Hill 2014; Kitzmann 2017a; Grzesiok 2018). Diese Schwerpunktsetzung quartiersorientierter Forschung erscheint folgerichtig, da der seit den 1980er Jahren stattfindende Rückzug der öffentlichen Hand aus vielen Bereichen der gesellschaftlichen Fürsorge (vgl. Bofinger 2008, S. 351 ff.) auch zu einer „Neoliberalisierung von Stadtentwicklung“ (Heeg/Rosol 2007, S. 492) führte (vgl. auch Altrock 2014, S. 159; Heeg 2016, S. 12 ff.). Es entwickelte sich zunehmend das Leitbild des „aktivierenden Sozialstaates“ (Drilling/Schnur 2012b, S. 16), welcher Leistungen und Engagement reduziert und die Eigenverantwortung sowie die Ressourcen

Dr. Robert Kitzmann

Wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Abteilung Wirtschaftsgeographie, Geographisches Institut, Humboldt-Universität zu Berlin

Kontakt:
robert.kitzmann@geo.hu-berlin.de



anderer Akteure aktiviert, welche die zukünftige lokale Entwicklungsplanung übernehmen (sollen/müssen). Hierbei sind es vor allem Wohnungseigentümer, welchen für die zukünftige Quartiersentwicklung aufgrund der lokalen Verankerung ihrer Bestände eine besondere Bedeutung zugesprochen wird (vgl. Schnur/Markus 2010, S. 184 ff.; Grzesiok/Hill 2014, S. 8). Auch die erwähnten Städtebauförderprogramme sehen Wohnungsunternehmen als wichtige Akteure und Kooperationspartner an (vgl. u. a. DIFU 2002, S. 5f.; BMVBS/BBR 2006, S. 50ff.; BMVBS 2012, S. 12f.). Die aktuelle wissenschaftliche Diskussion um Wohnungseigentümer im Quartierskontext steht bisher jedoch noch am Anfang und weist somit enorme Potentiale für weitere Forschungsarbeiten auf. So wird die Rolle von Wohnungseigentümern in den Quartieren noch zu oft mit Bezug auf den Bestand bewertet und eine systematische Debatte über die Rolle der Wohnungseigentümer als Bestandsbewirtschafter und Vermieter von Wohnraum hinaus steht bisher noch aus (vgl. Grzesiok/Ast/Sweers 2014, S. 331). Ferner fehlt es der Quartiersforschung, welche sich mit Wohnungseigentümern auseinandersetzt, an einer nötigen Differenzierung der einzelnen Eigentümer. So finden sich zum Teil noch immer zu einfache Unterscheidungen in private Kleineigentümer und professionelle/institutionelle Wohnungsunternehmen (vgl. Wiezorek 2009, S. 24). Eine solch schlichte Einteilung der Wohnungseigentümer kann im Sinne einer fundierten wissenschaftlichen Auseinandersetzung nicht genügen. Noch zu wenig wissenschaftliche Arbeiten befassen sich differenziert mit ausgewählten Eigentümern wie internationalen Finanzinvestoren (vgl. u. a. Kaufmann 2014), Genossenschaften (vgl. u. a. Habermann-Nieße/Klehn 2007) oder kommunalen Wohnungsunternehmen (KWU) (vgl. u. a. Haller 2016).

Aufgrund dieser bisher recht überschaubaren, sowie wenig systematisierten und differenzierten Forschung über Wohnungseigentümer im Quartierskontext geht der vorliegende Beitrag der Frage nach, inwiefern sich kommunale Wohnungseigentümer über ihre Rolle als Bestandsbewirtschafter hinaus im Quartier engagieren, um somit bewerten zu können, inwiefern sie einen aktiven Beitrag zur Entwicklung lokaler Strukturen leisten (können).

2 (Kommunale) Wohnungseigentümer und Quartiersentwicklung

Wenngleich die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit Wohnungseigentümern, insbesondere ab der zweiten Hälfte der 1990er Jahre, aufgrund der zunehmenden Privatisierung öffentlicher Wohnungs-

unternehmen zu einer Vielzahl wissenschaftlicher Arbeiten führte, wurde das Quartier als Handlungsebene größtenteils außenvorge lassen. Vielmehr standen die Folgen dieses Transformationsprozesses für Wohnungsbestand und Mieterschaft vor dem Hintergrund der Bestandsbewirtschaftungsstrategien der neu auf dem Wohnungsmarkt auftretenden Finanzinvestoren, welche sich deutlich von denen der kommunalen Unternehmen unterschieden, im Fokus der Diskussion (vgl. u. a. Borst 1996, 1997; Sautter 2005; Holm 2005, 2010a, 2010b; Hesse/Prechwinkel 2009). Aspekte der Quartiersentwicklung wurden erst ab Mitte der 2000er in der Auseinandersetzung mit dem sich entwickelnden „Discountwohnen“ (Holm 2010c, S. 53) bzw. dem „Geschäftsmodell Hartz IV“ (Landtag NRW 2013, S. 268) privater Investoren thematisiert. Hierbei wurde insbesondere die räumliche Konzentration einkommensschwacher Haushalte kritisch bewertet, welche zu einer zunehmenden Stigmatisierung der Quartiere sowie zur Bildung von Problemstandorten (vgl. Müller/Spars 2012, S. 331) bzw. einer „Ghettoisierung“ (Portz/Lüdtke/Krüger 2007, S. 12) führen könnte. In Abgrenzung zu den Finanzinvestoren, welchen keinerlei Interesse an stadtentwicklungspolitischer Verantwortung (vgl. Holm 2008, S. 107) sowie die Unterlassung quartiersbezogener Maßnahmen attestiert wurde (vgl. Kaufmann 2014, S. 86), wurden kommunale Wohnungsunternehmen hinsichtlich ihrer Rolle in der Stadt- und Quartiersentwicklung als die „wichtigsten Partner der Städte“ (Kiepe/Kraemer/Sommer 2011, S. 667) sowie als „Garanten für eine nachhaltige Quartiersentwicklung“ (Rips 2007, S. 23) bewertet. Diese Sichtweise wurde zum einen durch deren lokale Bindung und das damit einhergehende größere Interesse an einer stabilen Quartiersentwicklung (vgl. Müller/Spars 2012, S. 332) zum anderen durch deren generell gegebene Gemeinwohlorientierung (vgl. Harms 2007, S. 58) begründet. Wenngleich im Rahmen dieser Debatte die Rolle der Wohnungseigentümer für das Quartier thematisiert wurde, geschah dies ausgehend von deren Bestandsbewirtschaftungsstrategien und das Quartier als erweiterter Handlungsrahmen wurde kaum beachtet. Jüngste Arbeiten weisen jedoch zumindest in Ansätzen eine zunehmende Orientierung auf wohnungswirtschaftliches Engagement im Quartier über die eigentliche wohnungswirtschaftliche Kernkompetenz hinaus auf (vgl. Besecke/Enbergs 2008; Beckmann/Magnin 2013; Grzesiok/Hill 2014; Grzesiok 2018). Jenen Studien fehlt es bisher jedoch entweder an einer Verallgemeinerbarkeit, da den Untersuchungen eine meist geringe Anzahl ausgewählter Wohnungsunternehmen oder Quartiere zugrunde lag und/oder an einer nötigen Differenziertheit, wobei die generierten Ergebnisse nicht systematisch genug nach verschiedenen Wohnungseigentümern ausgewertet wurden.

Gerade mit Bezug auf die kommunalen Wohnungsunternehmen muss die Einschätzung hinsichtlich ihrer Gemeinwohlorientierung zunehmend in Frage gestellt werden, da beispielsweise für die kommunalen Wohnungsunternehmen Berlins eine graduelle Transformation sowie strategische Neuausrichtung nachgewiesen wurde. So konnte Uffer herausarbeiten, dass Berlins kommunale Wohnungsunternehmen Strategien der selektiven Bestandsbewirtschaftung aus punktueller Aufwertung einerseits sowie Instandhaltungseinsparungen andererseits durchführten und sich in dieser Hinsicht kaum noch von wertschöpfenden Finanzinvestoren unterschieden, sodass hier eine „*entrepreneurial housing provision*“ (Uffer 2011, S. 132) attestiert werden konnte. Bereits 2008 konnte Hallenberg durch einen Vergleich der Mietpreise kommunaler Wohnungsunternehmen sowie privater Finanzinvestoren in Berlin aufzeigen, dass in beiden Gruppen eine preisdämpfende Mietpolitik nicht zu erkennen war und eine Anpassung der Mieten an die lokalen Mietniveaus angestrebt wurde (vgl. Hallenberg 2008, S. 114). Somit wurden die kommunalen Wohnungsunternehmen ihrem „*politischen Auftrag, mit niedrigen Mieten die sozial schwächsten Haushalte auch weiterhin zu versorgen, [...] durch eine Umsetzung einer derartigen Mietpolitik nur in begrenztem Umfang gerecht*“ (ebd., S. 114). Beide Untersuchungen kamen im Ergebnis zu dem Schluss, dass auch kommunale Wohnungsunternehmen in Berlin durch ihre Bestandspolitik zu einer zunehmenden sozialen Segregation beitrugen (vgl. ebd., S. 128 f.; Uffer 2011, S. 156 f.). Diese Ergebnisse wurden durch Erkenntnisse gestützt, welche die zunehmende Öffnung Berlins kommunaler Wohnungsunternehmen für einkommensstärkere Bevölkerungsschichten herausarbeiteten (vgl. Kitzmann 2017b, S. 4 ff.). Ein wesentlicher Grund für diese zeitweilige ökonomisch orientierte Bestandsbewirtschaftung kann in einer Senatspolitik gesehen werden, welche nicht nur einen strikten wirtschaftlichen Konsolidierungskurs der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen einleitete, sondern darüber hinaus auch das Ziel verfolgte, Dividenden für den Berliner Haushalt aus den eigenen Wohnungsunternehmen zu generieren (vgl. Wowereit/Junge-Reyer 2007, S. 5 ff.). Auch für andere Kommunen weist Holm darauf hin, dass (zumindest zeitweilig) die Wohnungsunternehmen einem Renditedruck durch die öffentlichen Eigentümer ausgesetzt waren, sodass diese in ein Spannungsfeld zwischen Renditeerbringung und sozialem Auftrag gerieten (vgl. Holm 2010c, S. 56).

Angeichts solcher Entwicklungen kommt Uffer zu dem Schluss, dass mit Bezug auf die Bestandsbewirtschaftung eine „*dualistic distinction between the state and the private domain needs to be abandoned in fa-*

vor of a more complex analysis“ (Uffer 2011, S. 219). Auch Holm weist darauf hin, dass hier pauschale Wirkungszusammenhänge in Frage gestellt werden müssen (vgl. Holm 2010c, S. 54 f.). Somit ergibt sich auch die Notwendigkeit, pauschale Thesen von kommunalen Wohnungsunternehmen als wichtige Partner in der Stadt- und Quartiersentwicklung zu hinterfragen und deren Rolle in einem erweiterten Quartierskontext systematisch zu untersuchen und zu bewerten.

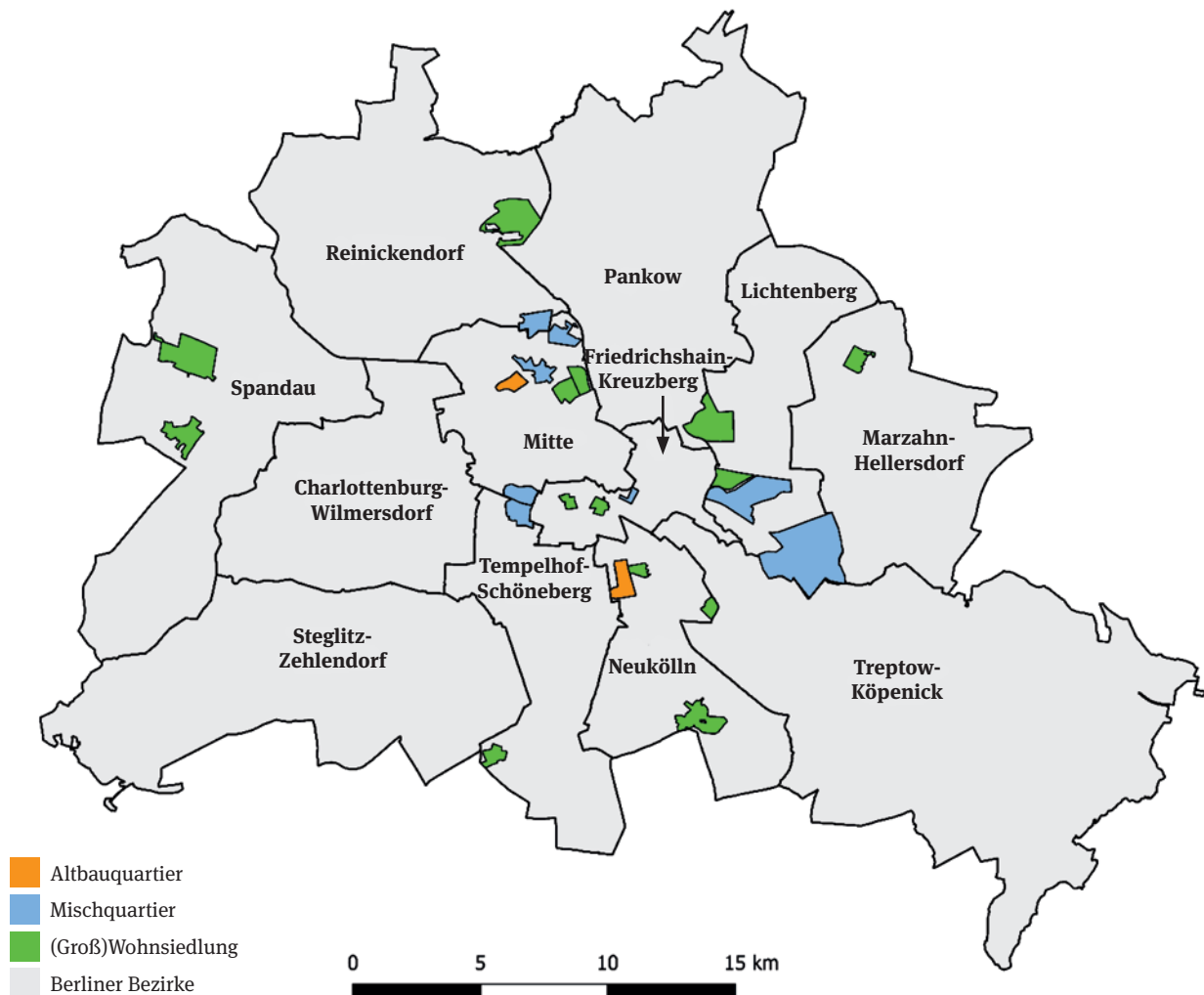
3 Methodisches Vorgehen

Für die Analyse wurde die Stadt Berlin als Untersuchungsraum gewählt, da hier zum einen die kommunalen Wohnungsunternehmen 2011 mit ca. 15% am Gesamtwohnungsbestand im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt deutlich überrepräsentiert waren (vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2013; GDW 2015) und darüber hinaus der Wohnungsbestand der sechs städtischen Wohnungsunternehmen seit 2012 konstant bis auf ca. 295.000 Wohneinheiten anstieg (vgl. Kitzmann 2018, S. 164 f.). Dieser Wohnungsbestand findet sich aufgrund der wohnungspolitischen Entwicklungen Berlins zudem in verschiedenen Siedlungsstrukturtypen und ist darüber hinaus auch räumlich über große Teile der Stadt gestreut. Des Weiteren verabschiedete Berlin 2008 eine Rahmenstrategie Soziale Stadtentwicklung, in welcher eine „*[a]ktivere Einbindung der Wohnungswirtschaft in die Entwicklungsprozesse von Stadtteilen*“ (SenStadt 2008, S. 47) angestrebt wird. Zudem verfügt Berlin über eine große Anzahl an Quartieren, welche durch städtebauliche Entwicklungsprogramme geplant werden. Hier sollen Wohnungseigentümer als „*starke [...] Partner*“ (SenStadt 2010, S. 7) der Stadtteilentwicklung aktiv in die Programme mit eingebunden werden. Somit eignete sich Berlin als Untersuchungsraum für eine quartiersorientierte Untersuchung kommunaler Wohnungsunternehmen. Insgesamt konnten 24 Quartiere¹ mit kommunalem Wohnungsbestand in die Analyse einbezogen werden (siehe Abb. 1).

Aufgrund des bisher recht überschaubaren wissenschaftlichen Erkenntnisstandes bezüglich Wohnungseigentümern im Quartierskontext, wurde ein exploratives Vorgehen gewählt, um die Rolle der kommunalen Wohnungsunternehmen in Berlin in einem weiteren Quartierskontext bewerten zu können. Hierbei eignete sich insbesondere das problem-

¹ Diese 24 Quartiere waren Bestandteil einer breiter angelegten Arbeit, welche in 33 Berliner Quartieren das Engagement verschiedener Wohnungseigentübertypen untersuchte. Diese Quartiere verfügten jedoch nicht alle über kommunalen Wohnungsbestand (für detailliertere Information siehe Kitzmann 2017a).

Abb. 1: Untersuchte Quartiere mit Wohnungsbestand kommunaler Wohnungsunternehmen

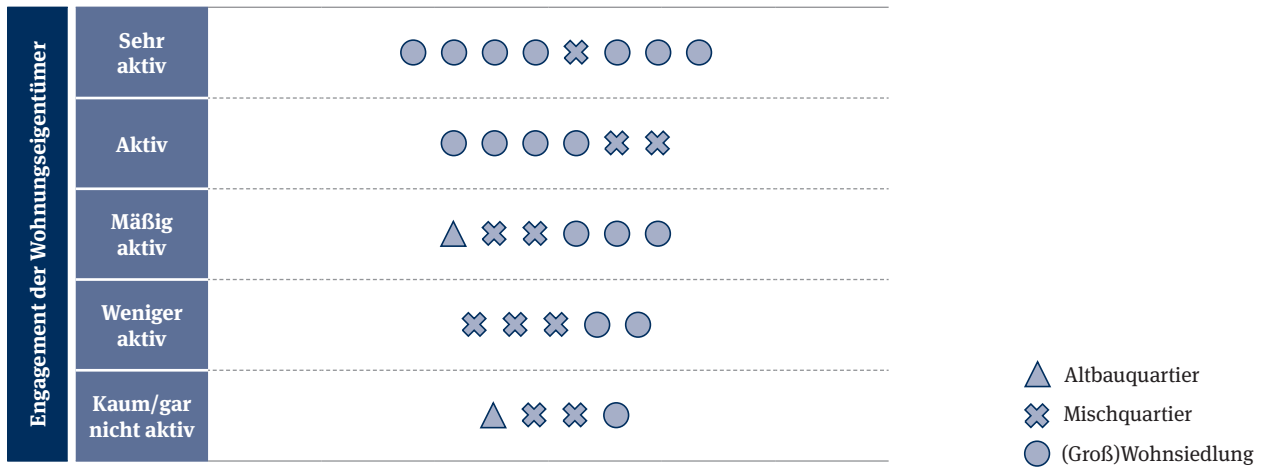


Quelle: Eigene Darstellung

zentrierte Interview als Erhebungsmethode, da dieses durch die vorhandene Offenheit gegenüber dem Thema die Befragten möglichst frei zu Wort kommen lässt und sich lediglich an einer bestimmten Problemstellung ausrichtet (vgl. Mayring 2002, S. 67 ff.). Somit eignet es sich zur Aufdeckung neuer Erkenntnisse und Konzepte (vgl. Lamnek 2010, S. 336). Insgesamt wurden 32 Interviews mit 42 Teilnehmenden geführt. Dies waren zum einen die in allen untersuchten Quartieren vorhandenen Quartiers- bzw. Stadtteilmanagements sowie Verantwortliche der Berliner Bezirksämter sowie der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. In den Interviews wurden insbesondere folgende Problemstellungen diskutiert: Inwiefern beteiligen sich Wohnungseigentümer konkret an der Quartiersentwicklung? Warum beteiligen sich einzelne Wohnungseigentümer (nicht) an der Quartiersentwicklung?

4 Ergebnisse der Untersuchung

Zunächst einmal lässt sich feststellen, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen insgesamt auf recht diverse Weise über ihre Kernkompetenz hinaus im Quartier aktiv sind. Hierbei lässt sich ihre Aktivität in ideelles und praktisches Engagement gliedern. Während sich Ersteres nicht durch konkrete monetäre Investitionen bzw. Maßnahmen auszeichnete, sondern „lediglich“ zeitliche Ressourcen im Sinne von Arbeitsstunden der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aufgewendet wurden, erforderte das praktische Engagement entweder konkrete monetäre Investitionen bzw. Maßnahmen oder direkten monetären Verzicht. Es konnten insgesamt drei Formen ideellen Engagements identifiziert werden: kooperatives Verhalten gegenüber den Stadtteilmanagements, Teilnahme an (strategischen) Diskussionen über das Quartier mit

Abb. 2: Quartiersengagement städtischer Wohnungsunternehmen nach Siedlungsform²

Quelle: Eigene Darstellung

den Stadtteilmanagements sowie Teilnahme an Quartiersgremien. Die sechs herausgearbeiteten Formen des praktischen Engagements wurden durch Maßnahmen im (halb-)öffentlichen Raum, Unterstützung von sozial-kulturellen Projekten, Aktionen und Veranstaltungen, Unterstützung von (Stadtteil)Festen, Bereitstellung von Räumen/Flächen, Kooperation mit lokalen Akteuren sowie durch die Finanzierung von Personal für das Quartier realisiert³ (für eine ausführliche Charakterisierung der einzelnen Formen vgl. Kitzmann 2017a, S. 186 ff.). Um das Engagement der Wohnungsunternehmen zu systematisieren, wurde dieses für jedes einzelne Wohnungsunternehmen in jedem Quartier einzeln ausgewertet und jeweils den fünf Kategorien (sehr aktiv, aktiv, mäßig aktiv, weniger aktiv und kaum/gar nicht aktiv) zugeordnet (für genauere Ausführungen zu den Klassifikationen vgl. ebd., S. 212 ff.). Dabei zeigte sich deutlich, dass die Aktivitäten durch die verschiedenen Wohnungs-

unternehmen in den einzelnen Quartieren recht selektiv stattfanden (siehe Abb. 2).

In acht von 29 Fällen (28%) konnte das Engagement als sehr aktiv und darüber hinaus in sechs Fällen (21%) als aktiv charakterisiert werden. Demgegenüber wird jedoch auch deutlich, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen in einzelnen Quartieren in vier Fällen (14%) als kaum/gar nicht aktiv sowie in fünf Fällen (17%) jeweils als wenig aktiv in Erscheinung traten.

Ein erster Erklärungsansatz für diese selektiven Aktivitäten kann in der Siedlungsstruktur der einzelnen Quartiere gesehen werden. So waren kommunale Wohnungsunternehmen in 11 von 17 Fällen (65%) in (Groß)Wohnsiedlungen aktiv oder sehr aktiv, wohingegen lediglich in drei von zehn Fällen (30%) in Mischquartieren sowie in keinem der beiden Fälle in Altbauquartieren ein solch intensives Engagement identifiziert wurde. Hierbei kann das Verhalten kommunaler Wohnungsunternehmen mit dem sogenannten Trittbrettfahrerverhalten bei der Bereitstellung öffentlicher Güter erklärt werden. Die zwei zentralen Merkmale öffentlicher Güter (keine Rivalität und keine Exklusivität bei der Nutzung der Güter) (vgl. Varian 1992, S. 414; Beermann 2006, S. 115) führen zu einer mangelhaften freiwilligen Erstellung durch den Markt bzw. private Akteure, da ihre Her- und Bereitstellung positive externe Effekte für andere Akteure hervorruft (vgl. Dybvig/Spatt 1983, S. 231). In diesem Zusammenhang kann die Erbringung der verschiede-

² Jedes Symbol repräsentiert einen Eigentümer mit Wohnungsbestand in einem Quartier. Da die kommunalen Wohnungsunternehmen in den untersuchten Quartieren unterschiedlich häufig über Bestände verfügten (maximal in elf Quartieren), sind einige Wohnungsunternehmen durch die Vielzahl an Quartieren in der Analyse häufiger vertreten. Zudem verfügten in fünf der 24 Quartiere jeweils zwei kommunale Wohnungsunternehmen über Wohnungsbestand. Hierbei wurde dann das Engagement der beiden Unternehmen jeweils einzeln bewertet.

³ Eine im Rahmen der Untersuchung realisierte Form des Engagements war das Bereitstellen von Fördertöpfen. Diese Form des Engagements wurde jedoch von den kommunalen Wohnungsunternehmen gar nicht erbracht.

nen Formen des Engagements im Sinne einer solchen Bereitstellung öffentlicher Güter verstanden werden, da auch hier keine Exklusivität sowie Rivalität hinsichtlich der Nutzung besteht. Denn der Mehrwert, welcher durch das Engagement der Wohnungseigentümer geschaffen wird, bleibt nicht auf die eigene Mieterschaft beschränkt, sondern ist prinzipiell allen Quartiersbewohnern zugänglich. Somit ergeben sich auch hier positive externe Effekte. Hierbei ist es das Interesse der verschiedenen Eigentümer an den positiven Externalitäten zu partizipieren, ohne eigene Ressourcen aufzuwenden. Die Annahme von Wiezorek (vgl. Wiezorek 2009, S. 29), dass das Trittbrettfahrerproblem in Quartieren mit einer homogenen Eigentümerstruktur ((Groß)Wohnsiedlungen) eher geringer ausgeprägt ist als in heterogenen Altbauquartieren, da dort weniger potentielle Trittbrettfahrer vorhanden wären, kann hier mit Bezug auf Aktivitäten im weiteren Quartierskontext bestätigt werden.

Jedoch zeigte sich, dass zum Teil auch in (Groß)Wohnsiedlungen das Engagement der kommunalen Wohnungsunternehmen gar nicht bzw. nur recht gering ausgeprägt war. Ein weiterer Erklärungsansatz, welcher über die reine Siedlungsstruktur der Quartiere hinausgeht, kann in der Wohnungsbestandsgröße der Unternehmen in den einzelnen Quartieren gesehen werden. So wurde von den Interviewten ein klarer Zusammenhang zwischen Bestandsgröße und Engagement im Quartier hergestellt: „Die KWU#6 [...] hat allerdings nur ein Hochhaus dort im Gebiet. Dadurch interessiert sie das Gebiet einfach nicht so stark – deshalb auch sehr zurückhaltend“ (Exp#6). Demgegenüber wurde ein vergleichsweise großer Bestand der kommunalen Wohnungseigentümer als wichtige Voraussetzung für ein aktives Engagement im Quartier angesehen: „Es ist halt natürlich viel einfacher, wenn ich wie im [Quartier] die KWU#1 habe mit einem riesen Besitz, die dann noch Interesse daran haben, die sich engagieren, die sich einbringen und die dann auch im Quartiersrat sind“ (Exp#17).

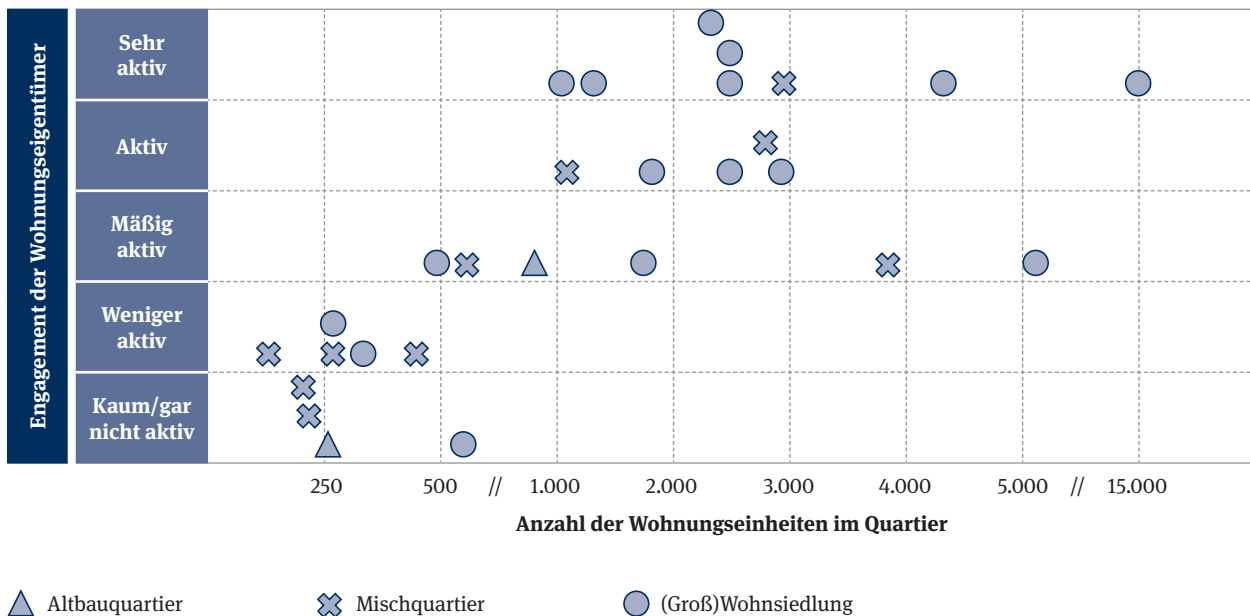
Um diesen subjektiv wahrgenommenen Zusammenhang systematisch zu belegen, wurde das Engagement der kommunalen Wohnungseigentümer in Abhängigkeit von der Größe ihrer Wohnungsbestände in den einzelnen Quartieren dargestellt (siehe Abb. 3).

Auch hier lässt sich das Trittbrettfahrerproblem zur Erklärung heranziehen: Je mehr Wohneinheiten ein einzelner Wohnungseigentümer in einem Quartier hat und je größer somit dessen Anteil am Gesamtwohnungsbestand jenes Quartiers ist, desto weniger potentielle Trittbrettfahrer gibt es. Somit ist es wahrscheinlicher, dass sich ein Wohnungseigentümer aktiv engagiert. Je kleiner jedoch der eigene Wohnungs-

bestand im Quartier und je kleiner somit der eigene Anteil am Gesamtwohnungsbestand ist, desto mehr potentielle Trittbrettfahrer gäbe es im Falle des Engagements. Dabei zeigte sich, dass die Größe des eigenen Wohnungsbestandes für das Engagement der Wohnungseigentümer bedeutender war als die generelle Siedlungsstruktur des jeweiligen Quartiers, da auch in (Groß)Wohnsiedlungen kommunale Unternehmen mit kleineren Beständen gar nicht bzw. nur wenig aktiv waren. Jedoch konnte dieses Trittbrettfahrerverhalten auch zu positiven Effekten führen. So konnten im Falle zweier kommunaler Wohnungseigentümer mit jeweils Wohnungsbeständen in denselben zwei Quartieren Zuständigkeiten für diese beiden Quartiere gezielt abgestimmt werden, sodass die einzelnen Wohnungsunternehmen ihr Engagement bewusst auf eines der beiden Quartiere konzentrieren konnten. In zwei der untersuchten Quartiere verfügten dieselben zwei kommunalen Wohnungsunternehmen jeweils über einen großen sowie jeweils über einen recht kleinen Wohnungsbestand: „Bei der KWU#4 ist es so, dass die halt gesagt haben, die sind ganz stark im [Quartier] aktiv und sie arbeiten auf einer anderen Ebene sozusagen auch mit der KWU#1 zusammen und sagen: ‚Ok, das hier ist Gebiet KWU#1, da macht die KWU#1 viel und wir halten uns hier raus‘“ (Exp#39). Im anderen der beiden Quartiere dagegen engagierte sich wiederum „[...] die KWU#1 eigentlich gar nicht [...]“. Sie sagen: „Das ist KWU#4-Terrain“ (Exp#14). Somit agierten beide Akteure in jeweils einem der beiden Quartiere sehr aktiv, während sie im anderen Quartier als Trittbrettfahrer auftraten. Für die Wohnungsunternehmen ergab sich der Vorteil, dass sie ihre Ressourcen gezielt auf ein Quartier konzentrieren und im anderen Quartier ohne eigenen Ressourceneinsatz von den Maßnahmen des jeweils anderen Wohnungsunternehmens profitieren konnten. In beiden Quartieren resultierte diese Strategie in einem sehr aktiven Engagement der Wohnungseigentümer generell – getragen jeweils durch das sehr aktive Engagement eines der beiden kommunalen Unternehmen.

Ein zweiter Erklärungsansatz, welcher das unterschiedlich aktive Engagement je nach Bestandsgröße erklärt, kann in der Erzielung von Skaleneffekten gesehen werden. Die Realisierung dieses aus der industriellen Produktion abgeleiteten Prinzips (vgl. hierzu Kulke 2017, S. 118) wurde in einer Vielzahl von Arbeiten für Wohnungseigentümer im Rahmen des Portfoliomanagements sowie der Bewirtschaftung der Bestände bestätigt (vgl. u. a. Lammerskitten 2007, S. 90; Holm 2010c, S. 48; Trübstein/Walldorf 2012, S. 400; Niermann/Jochimsen 2014, S. 54). Die Ergebnisse der Untersuchung sind jedoch ein Hinweis darauf, dass Skaleneffekte auch mit Bezug auf das Engagement im Quartier einen Erklärungsansatz liefern. So können

Abb. 3: Engagement städtischer Wohnungsunternehmen in Abhängigkeit von der Wohnungsbestandsgröße im Quartier⁴



Quelle: Eigene Darstellung

beispielsweise durch die Realisierung eines Nachbarschaftsfestes in einem Quartier, in welchem ein Wohnungsunternehmen beispielsweise 1.000 Wohnungseinheiten besitzt, prinzipiell 1.000 Haushalte der eigenen Mieterschaft von diesem Angebot profitieren. Um in Quartieren, in welchen das Wohnungsunternehmen nur über jeweils kleinere Wohnungsbestände verfügt, ein solches Angebot einer ähnlichen Anzahl von Haushalten zur Verfügung zu stellen, müssten in einer Vielzahl dieser Quartiere jeweils Nachbarschaftsfeste veranstaltet werden. Somit wären durch die Realisierung mehrerer Feste in Quartieren mit jeweils kleineren Wohnungsbestandsgrößen die durchschnittlichen Kosten pro zu erreichendem Haushalt deutlich höher, da bestimmte unabhängige Festkosten (z. B. Logistik, ggf. Einkauf von Kulturprogramm, Organisationsaufwand) für alle organisierten Feste anfallen würden. Dies würde eine größere Ressourcenbelastung für das Unternehmen bedeuten. Insgesamt ergibt sich für das Wohnungsunternehmen eine Situation, in welcher es –

um die gleiche Anzahl von Haushalten zu erreichen – ökonomisch lohnender ist, Nachbarschaftsfeste dort durchzuführen, wo es die größten Wohnungsbestände hat, da es mit einer Maßnahme eine potentiell größere Anzahl von eigenen Haushalten erreichen kann.

5 Diskussion

Die dargelegten Befunde hinsichtlich der Rolle der kommunalen Wohnungsunternehmen in Berlin über deren Kernkompetenz als Wohnungsvermieter hinaus zeigen, dass sich deren Aktivitäten in einem weiteren Quartierskontext durchaus recht vielfältig darstellen und sie in einer Reihe von Quartieren lokale Prozesse bewusst steuern und entwickeln. Somit scheinen sie auf den ersten Blick dazu in der Lage, das zunehmende Verantwortungsvakuum, welches durch den Rückzug der öffentlichen Hand in den Quartieren entsteht, auszufüllen. Jedoch wurde auch deutlich herausgearbeitet, dass die Übernahme von Verantwortung und Steuerung von Quartiersentwicklung nur sehr selektiv stattfindet. In einer Reihe von Quartieren stehen kommunale Wohnungseigentümer somit nicht zur Verfügung, um Aufgaben der öffentlichen Hand zu übernehmen. Hierbei ergeben sich Unterschiede der Aktivitäten weniger zwischen den ein-

⁴ Die vertikale Position der Symbole innerhalb der einzelnen Kategorien des Engagements stellt keine weitere Abstufung des Engagements dar, sondern ist lediglich der graphischen Darstellbarkeit geschuldet. Für einen Wohnungsbestand war die Größe nicht ermittelbar, weshalb nur 28 Bestände berücksichtigt werden konnten.

zelen Unternehmen, sondern vielmehr in Hinblick auf die verschiedenen Wohnungsbestände einzelner Unternehmen. Diese Befunde widerlegen die bisher oft pauschalisierenden Annahmen von per se im Stadt- und Quartierskontext aktiven kommunalen Wohnungsunternehmen.

Die dargelegten Erklärungszusammenhänge für das unterschiedlich aktive Engagement in einzelnen Quartieren (Trittbrettfahrerverhalten, Realisierung von Skaleneffekten) verdeutlichen eine Ausrichtung der Quartiersaktivitäten an ökonomischen Aspekten. In Anlehnung an Uffer, die mit Bezug auf die kommunalen Wohnungsunternehmen Berlins und deren Bestandsbewirtschaftung „*the move to a more entrepreneurial housing provision*“ (Uffer 2011, S. 140) feststellte, zeugen die hier vorgestellten Ergebnisse von einer unternehmerischen Quartiersentwicklung bzw. von einer Quartiersentwicklung, welche sich an ökonomischen Interessen und Zielen der Unternehmen ausrichtet. Neben den zuvor erläuterten Faktoren, welche die Aktivitäten in den einzelnen Quartieren bestimmen, konnten auch weitere Erklärungen herausgearbeitet werden, welche diese Schlussfolgerung stützen. So profitierten die Unternehmen beispielsweise bei der Realisierung von Maßnahmen im (halb-)öffentlichen Raum von Fördergeldern aus den Stadtentwicklungsprogrammen: „[...] *Wir haben zu Beginn unseres Quartiers auch so eine Hofgestaltungsmaßnahme gemacht [...]. Damals war zum Beispiel auch KWU#4 aktiv, hat auch einige seiner Höfe bis zu 75% finanziert bekommen*“ (Exp#36). Für die Wohnungseigentümer ergeben sich somit Vorteile durch zum Teil erhebliche finanzielle Einsparungen bei gleichzeitiger Realisierung von Maßnahmen, welche der Aufwertung des Umfeldes und somit der Vermarktungsfähigkeit der eigenen Bestände dienen. Darüber hinaus wurde auch deutlich, dass die Unternehmen ihre Aktivitäten im Quartier direkt am Entwicklungsbedarf der eigenen Bestände hinsichtlich deren Vermietung ausrichteten: „*Und vor allem, die [KWU#2] haben ja einen minimalen Leerstand hier. Die Wohnungen gehen weg wie warme Semmeln. Und das ist ja der Grund, warum sozusagen die finanzielle Förderung für unsere Feste runtergefahren wurde und wird von der KWU#2. Die haben es nicht nötig hier*“ (Exp#38).

Aufgrund dieser insgesamt stark an wirtschaftlichen Überlegungen ausgerichteten Quartiersaktivitäten, welche in einem sehr unterschiedlichen Engagement in verschiedenen Quartieren resultieren, müssen die kommunalen Wohnungsunternehmen hinsichtlich ihrer Rolle als zentrale Akteure zukünftiger Quartiersentwicklung hinterfragt werden. So scheinen sie zwar geeignet – und sicherlich auch benötigt –, um die öffentliche Hand punktuell zu entlasten, indem sie Ent-

wicklungen ergänzend begleiten und unterstützen, jedoch erscheinen sie nicht in jedem Fall geeignet, um vormals öffentliche Aufgaben in der Quartiersentwicklung vollumfänglich zu übernehmen, da – wie gezeigt – nur selektiv Verantwortung in den Quartieren übernommen wird.

Hierbei sind jedoch nicht nur die Unternehmen zu hinterfragen, sondern auch die Rolle des Berliner Senats ist zu diskutieren, da dieser als Eigentümer seine Entscheidungs- und Steuerungskompetenz hinsichtlich des Engagements der Gesellschaften nicht hinreichend nutzt, beispielsweise durch eine übergeordnete Strategie zur Quartiersentwicklung. Stattdessen überträgt der Senat Verantwortlichkeiten und Entscheidungen zur Quartiersentwicklung auf die eigenen Wohnungsunternehmen und trägt somit zur Unterordnung von Quartiersentwicklung unter unternehmerische Interessen bei. Dies kann als Ausdruck einer zunehmend neoliberalen Stadtentwicklungspolitik hin zu einer „*unternehmerischen Stadt*“ (Heeg 2016, S. 12) bewertet werden.

Auch die zunehmende Inanspruchnahme der kommunalen Wohnungsunternehmen für eine weiterhin sozialverträgliche Wohnraumversorgung auf dem aktuell sehr angespannten Berliner Wohnungsmarkt (vgl. Kitzmann 2018, S. 163 ff.), welche die wirtschaftlichen Spielräume der Unternehmen massiv einschränkt, lässt ein vollumfängliches Engagement der Unternehmen in den Quartieren kaum zu. Zwar wurden die Unternehmen durch das aktuelle Berliner Wohnraumversorgungsgesetz von ihrer wirtschaftlichen Bringpflicht entlastet, da „*die von den landeseigenen Wohnungsunternehmen im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit erzielten Überschüsse in den Unternehmen [verbleiben]*“ (SenJuV 2015, S. 424), jedoch sind diese Überschüsse ausschließlich für Zwecke der sozialen Wohnraumversorgung zu nutzen (vgl. ebd., S. 423 f.) und stehen somit nicht für Aktivitäten im Quartiersumfeld zur Verfügung.

6 Ausblick

Die präsentierten Ergebnisse verdeutlichen, dass die Auseinandersetzung mit der Eigentümergruppe der kommunalen Wohnungsunternehmen zukünftig einer erhöhten wissenschaftlichen Aufmerksamkeit bedarf. Da pauschale Thesen von im Stadt- und Quartiersumfeld aktiven kommunalen Wohnungsunternehmen vor dem Hintergrund wirtschaftlicher Logiken sowie einer zunehmenden Inanspruchnahme der Unternehmen durch die Eigentümer (finanziell, wohnungspolitisch) nicht mehr haltbar sind, muss in der Debatte zwingend eine zunehmende Differenzierung in der Bewertung kommunaler Wohnungsunterneh-

men in der Stadt- und Quartiersentwicklung erfolgen. Dies ist auch aufgrund des Spannungsfeldes zwischen Renditeerbringung und sozialem Auftrag, welchem kommunale Wohnungsunternehmen auch in anderen Gemeinden ausgesetzt sind, bedeutsam.

Ferner wird die zukünftige systematische und differenzierte wissenschaftliche Auseinandersetzung mit kommunalen Wohnungsunternehmen auch deshalb relevant, da nach der Phase massiver Wohnungsprivatisierungen auf nationaler Ebene nicht nur in Berlin eine sowohl quantitative als auch qualitative Aufwertung der eigenen Wohnungsunternehmen stattfindet. Das 2011 beschlossene „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ sah ab 2012 den Neubau von jährlich 1.000 Wohnungen durch das einzige städtische Wohnungsunternehmen (SAGA) vor (vgl. BSW 2011, S. 6) und selbst in Dresden, wo 2006 das einzige städtische Wohnungsunternehmen verkauft wurde, wird mittlerweile wieder über die Schaffung einer eigenen kommunalen Wohnungsbaugesellschaft debattiert (vgl. Seifert/Müller 2016, S. 58 ff.).

Forschung, welche sich zukünftig mit dem Handeln kommunaler Wohnungsunternehmen in einem weiteren Quartiersumfeld befasst, sollte sich in differenzierter Weise mit den verschiedenen Formen des Engagements sowie den Determinanten für dessen Erbringung auseinandersetzen, um zum einen zu einer differenzierten Bewertung kommunaler Wohnungsunternehmen zu gelangen sowie zum anderen den Kenntnisstand an der Schnittstelle von Wohnungseigentümer- und Quartiersforschung zu erweitern. Auch eine weitere räumliche Differenzierung, beispielsweise um Kommunen mit einem eher nachfragedominierten Wohnungsmarkt, wäre hierzu hilfreich.

Literatur/Quellen

ALTROCK 2014 – Altröck, Uwe: *Ökonomisierungstendenzen in der Stadtentwicklungspolitik. Die schleichende Neoliberalisierung der deutschen Städte*. In: Schaal, Gary S.; Lemke, Matthias; Ritz, Claudia (Hrsg.): *Die Ökonomisierung der Politik in Deutschland. Eine vergleichende Politikfeldanalyse. Kritische Studien zur Demokratie*. Wiesbaden: Springer VS, 2014, S. 151–173.

AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG 2013 – Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.): *Sonderauswertung AA_312_0035_2013_BE „GWZ 2011: Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum und bewohnten Unterkünften nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude, Eigentumsform des Gebäudes, Planungsräumen, Bezirksregionen und Prognoseräumen in Berlin am 09.05.2011 (Stand VÖT1, Mai 2013)“*. Ausgewählte Auswertung, Potsdam, 2013.

BECKMANN/MAGNIN 2013 – Beckmann, Frank; Magnin, Chantal: *Gesellschaftliche Verantwortung in der Wohnungswirtschaft. Ergebnisse einer Studie zu Selbstverständnissen von Unternehmen mit öffentlichen, genossenschaftlichen und kirchlichen Trägern*. IFS Working Paper, Nr. 1. Frankfurt am Main: Institut für Sozialforschung, 2013. URL: <https://www.deutsche-digitale-bibliothek.de/binary/GNLI71TSQCIMTDKHFWP02POSYSBBNA/full/1.pdf> (Letzter Zugriff: 23.05.2018).

BEERMANN 2006 – Beermann, Frank: *Kooperativer Wohnungsrückbau – Strategien zur Überwindung des free-rider-Problems bei Stadtumbaumaßnahmen*. In: Michels, Winfried; van Suntum, Ulrich (Hrsg.): *Beiträge zum Siedlungs- und Wohnungswesen*, Bd. 225, Göttingen: V&R unipress, 2006.

BESECKE/ENBERGS 2008 – Besecke, Anja; Enbergs, Claus: *Professionelle Wohnungsunternehmen und soziales Engagement. Duett oder Dissonanz – Das Beispiel Berlin*. In: Forum Stadt- und Regionalplanung e.V. (Hrsg.): *Graue Reihe des Instituts für Stadt- und Regionalplanung*, H. 11, Berlin: Technische Universität Berlin, 2008. URL: https://depositonce.tu-berlin.de/bitstream/11303/2095/1/Dokument_6.pdf (Letzter Zugriff: 23.05.2018).

BMU 2018A – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (Hrsg.): *Soziale Stadt*. 2018. URL: <http://www.bmu.de/themen/stadt-wohnen/staedtebauforderung/soziale-stadt-biwaq/soziale-stadt/> (Letzter Zugriff: 23.05.2018).

BMU 2018B – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (Hrsg.): *Stadtumbau*. 2018. URL: <http://www.bmu.de/themen/stadt-wohnen/staedtebauforderung/stadtumbau/> (Letzter Zugriff: 23.05.2018).

Abstract

The neighborhood remains a highly important scale for actions and interventions in urban planning and development. Due to the ongoing withdrawal of the public domain from urban planning, non-state actors are becoming more and more relevant for governing local developments. First and foremost, housing owners, particularly municipal housing companies, are discussed as central actors. Against the backdrop of a lacking systematic investigation of particular housing owners, the paper at hand analyzes the role of Berlin's municipal housing companies in a neighborhood context. The results reveal that assumptions have to be challenged, which see municipal housing owners as important partners of cities and municipalities.

- BMVBS 2012 – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.): *Stadtumbau West – Evaluation des Bund-Länder-Programms*. Berlin, 2012. URL: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Sonderveroeffentlichungen/2012/DL_StadtumbauWestEvaluation.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (Letzter Zugriff: 23.05.2018).
- BMVBS/BBR 2006 – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): *Stadtumbau Ost – Stand und Perspektiven. Erster Statusbericht der Bundestransferstelle*. Berlin, 2006. URL: http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/StadtumbauOst/Statusbericht1.pdf?__blob=publicationFile&v=1 (Letzter Zugriff: 23.05.2018).
- BOFINGER 2008 – Bofinger, Peter: *Das Jahrzehnt der Entstaatlichung*. In: *WSI Mitteilungen*, H. 7 (2008), S. 351–357. URL: www.boeckler.de/wsimit_2008_07_bofinger.pdf (Letzter Zugriff: 23.05.2018).
- BORST 1996 – Borst, Renate: *Volkswohnungsbestand in Spekulantenhand? Zu den möglichen Folgen der Privatisierung von ehemals volkseigenen Wohnungen in den neuen Bundesländern*. In: Häußermann, Hartmut; Neef, Rainer (Hrsg.): *Stadtentwicklung in Ostdeutschland – Soziale und räumliche Tendenzen*. Opladen: Westdeutscher Verlag, 1996, S. 107–128.
- BORST 1997 – Borst, Renate: *Verfahren und Wirkungen der Privatisierung von Mietwohnungen in den neuen Bundesländern seit 1990*. In: Schäfer, Uta (Hrsg.): *Städtische Strukturen im Wandel. Beiträge zu den Berichten der Kommission für die Erforschung des sozialen und politischen Wandels in den neuen Bundesländern e.V.*, Bd. 5.2, Wiesbaden: Springer VS, 1997, S. 117–215.
- BSW 2011 – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Hamburg (Hrsg.): *Bündnis für das Wohnen in Hamburg. Hamburg, 2011*. URL: <http://www.hamburg.de/contentblob/3459978/data/buendnis-fuer-das-wohnen.pdf> (Letzter Zugriff: 23.05.2018).
- EINET/GILLES/KNOPP 2006 – Deinet, Ulrich; Gilles, Christoph; Knopp, Reinhold (Hrsg.): *Neue Perspektiven in der Sozialraumorientierung: Dimensionen – Planung – Gestaltung*. Berlin: Frank & Timme, 2006.
- DIFU 2002 – Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.): *Fachgespräch „Wirtschaften im Quartier“. Dokumentation der Veranstaltung am 2. und 3. Juli 2001 in Bochum*. Berlin: DIFU 2002. (Arbeitspapiere zum Programm Soziale Stadt, Bd. 6). URL: http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/SozialeStadt/Arbeitspapiere/AP_Band6.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (Letzter Zugriff: 23.05.2018).
- DRILLING/SCHNUR 2009 – Drilling, Matthias; Schnur, Olaf (Hrsg.): *Governance der Quartiersentwicklung. Theoretische und praktische Zugänge zu neuen Steuerungsformen*. Wiesbaden: Springer VS, 2009.
- DRILLING/SCHNUR 2012A – Drilling, Matthias; Schnur, Olaf (Hrsg.): *Nachhaltige Quartiersentwicklung. Positionen, Praxisbeispiele und Perspektiven*. Wiesbaden: Springer VS, 2012.
- DRILLING/SCHNUR 2012B – Drilling, Matthias; Schnur, Olaf: *Nachhaltigkeit in der Quartiersentwicklung – einführende Anmerkungen*. In: Drilling, Matthias; Schnur, Olaf (Hrsg.): *Nachhaltige Quartiersentwicklung. Positionen, Praxisbeispiele und Perspektiven*. Wiesbaden: Springer VS, 2012, S. 11–41.
- DYBVIG/SPATT 1983 – Dybvig, Philip H.; Spatt, Chester S.: *Adoption externalities as public goods*. In: *Journal of Public Economics*, Vol. 20, Iss. 2, 1983, S. 231–247.
- FABIAN ET AL. 2017 – Fabian, Carlo; Drilling, Matthias; Niermann, Oliver; Schnur, Olaf (Hrsg.): *Quartier und Gesundheit. Impulse zu einem Querschnittsthema in Wissenschaft, Politik und Praxis*. Wiesbaden: Springer VS, 2017.
- FRYCZEWSKI 2014 – Fryczewski, Iris: *Kooperative Quartiersentwicklung*. In: Schnur, Olaf; Drilling, Matthias; Niermann, Oliver (Hrsg.): *Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt. Quartiere als Wohn- und Investitionsorte*. Wiesbaden: Springer VS, 2014, S. 103–122.
- GDW 2015 – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.): *Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt nach Zensus 2011*. Berlin: GdW, 2015. URL web.gdw.de/uploads/pdf/infografiken/15.10.2014/Anbieterstruktur.pdf (Letzter Zugriff: 18.04.2018).
- GRZESIOK 2018 – Grzesiok, Svenja: *Bündnisse für Wohnen im Quartier. Ein Format integrierter und kooperativer Quartiersentwicklung*. Wiesbaden: Springer VS, 2018.
- GRZESIOK/AST/SWEERS 2014 – Grzesiok, Svenja; Ast, Verena; Sweers, Jan-Christian: *Wohnungsunternehmen und der Preis Soziale Stadt. Die Rolle der Wohnungswirtschaft im Rahmen von Best-Practice-Beispielen der integrierten Quartiersentwicklung*. In: *vhw (FWS)*, H. 6 (2014), S. 331–334.
- GRZESIOK/HILL 2014 – Grzesiok, Svenja; Hill, Alexandra: *Wohnungswirtschaftliches Engagement für Bildungsinfrastruktur – Herausforderungen und Mehrwerte neuer Kooperationen einer integrierten Quartiersentwicklung*. In: *Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis*, Jg. 2, H. 1, 2014, S. 6–20.

- HABERMANN-NIESSE/KLEHN 2007 – Habermann-Nieße, Klaus; Klehn, Kirsten: *Der Beitrag von Wohnungsgenossenschaften zur Quartiersentwicklung*. In: *Informationen zur Raumentwicklung*, H. 4 (2007), S. 223–232.
- HALLENBERG 2008 – Hallenberg, Bernd: *Die Transformation der Wohnangebotslandschaft – Folgen für Mietbelastung und Sozialstrukturen. Ergebnisse des Projektes für entspannte Wohnungsmärkte*. Berlin: Vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V., 2008.
- HALLER 2016 – Haller, Christoph: *Die Rolle kommunaler Wohnungsgesellschaften im Stadtumbau Ost*. In: *vhw (FWS)*, H. 2 (2016), S. 97–100.
- HARMS 2007 – Harms, Bettina: *Brauchen wir eigentlich kommunale Wohnungsunternehmen?* In: Steinert, Jürgen (Hrsg.): *Kommunale Wohnungsunternehmen – Tafel silber oder Saatkartoffeln?* Berlin, 2007, S. 54–62. (Positionen des Arbeitskreises Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung), URL: library.fes.de/pdf-files/stabsabteilung/04267.pdf (Letzter Zugriff: 23.05.2018).
- HEEG 2016 – Heeg, Susanne: *Zur Neuordnung des Städtischen im neoliberalen Zeitalter. Eine wissenschaftliche Debatte*. In: Oehler, Patrick; Thomas, Nicola; Drilling, Matthias (Hrsg.): *Soziale Arbeit in der unternehmerischen Stadt. Kontexte, Programmatiken, Ausblicke*. Wiesbaden: Springer Fachmedien, 2016, S. 11–22.
- HEEG/ROSOL 2007 – Heeg, Susanne; Rosol, Marit: *Neoliberale Stadtpolitik im globalen Kontext. Ein Überblick*. In: *Prokla – Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, Jg. 37, Nr. 4, 2007, S. 491–509.
- HESSE/PRECHWINKEL 2009 – Hesse, Markus; Prechwinkel, Wiebke: *Globalisierung der Wohnungswirtschaft. Konfliktpotentiale zwischen Mieterschaft und internationalen Finanzinvestoren im Zuge der Privatisierung kommunaler Wohnungsunternehmen in Berlin*. In: *Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie*, Jg. 53, H. 3, 2009, S. 156–171.
- HOLM 2005 – Holm, Andrej: *Verlauf, Umfang und Folgen der Privatisierung der Berliner Wohnungsbaugesellschaften 1995–2005. Teilstudie 2: Entwicklung in Privatisierungsbeständen – Fallbeispiele*. Studie im Auftrag der PDS im Berliner Abgeordnetenhaus, Berlin, 2005.
- HOLM 2008 – Holm, Andrej: *Privatisierung des kommunalen Wohnungsbestandes*. In: Gestring, Norbert; Glasauer, Herbert; Hannemann, Christine; Petrowsky, Werner; Pohlan, Jörg (Hrsg.): *Jahrbuch StadtRegion 2006/07 – Arme reiche Stadt*. Opladen/Farmington Hills: Verlag Barbara Budrich, 2008, S. 101–108.
- HOLM 2010A – Holm, Andrej: *Institutionelle Anbieter auf deutschen Wohnungsmärkten – neue Strategien der Wohnungsbewirtschaftung*. In: *Informationen zur Raumentwicklung*, H. 5/6 (2010), S. 391–402.
- HOLM 2010B – Holm, Andrej: *Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände und neue Verwertungsstrategien in Frankfurt am Main*. In: Heeg, Susanne; Pütz, Robert (Hrsg.): *Wohnungs- und Büroimmobilienmärkte unter Stress: Deregulierung, Privatisierung und Ökonomisierung. Rhein-Mainische Forschungen, Bd. 129*. Frankfurt am Main: Rhein-Mainische Forschung des Instituts für Humangeographie der Johann-Wolfgang-Goethe-Universität, 2010, S. 39–55.
- HOLM 2010C – Holm, Andrej: *Private heißt Rauben. Zur Ökonomie von Wohnungsprivatisierungen*. In: *Zeitschrift marxistische Erneuerung*, Jg. 21, H. 83, 2010, S. 46–59.
- KAUFMANN 2014 – Kaufmann, Kristin K.: *Was kommt nach dem Verkauf? Kommunikation und Handeln lokaler Akteure nach der Komplettveräußerung kommunaler Wohnungsbestände*. In: Schnur, Olaf; Drilling, Matthias; Niermann, Oliver (Hrsg.): *Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt. Quartiere als Wohn- und Investitionsorte*. Wiesbaden: Springer VS, 2014, S. 77–101.
- KIEPE/KRAEMER/SOMMER 2011 – Kiepe, Folkert; Kraemer, Dieter; Sommer, Gordona: *§ 58 Kommunale Wohnungsunternehmen*. In: Mann, Thomas; Püttner, Günter (Hrsg.): *Handbuch der kommunalen Wissenschaft und Praxis*. Bd. 2: Kommunale Wirtschaft. 3., völlig neu bearbeitete Aufl., Berlin/Heidelberg: Springer-Verlag, 2011, S. 661–691.
- KITZMANN 2017A – Kitzmann, Robert: *Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung Berlins – Eine resilienz-analytische Untersuchung unter besonderer Berücksichtigung kommunaler Wohnungsunternehmen und privater Finanzinvestoren*. Berlin: Humboldt-Universität zu Berlin, Mathematisch-Naturwissenschaftliche Fakultät, 2017.
- KITZMANN 2017B – Kitzmann, Robert: *Private versus state-owned housing in Berlin: changing provision of low-income households*. In: *Cities*, Vol. 61 (2017), S. 1–8.
- KITZMANN 2018 – Kitzmann, Robert: *Zurück in die Zukunft!? Die Wiederkehr kommunaler Wohnungspolitik*. In: *vhw (FWS)*, H. 3 (2018), S. 162–167.
- KULKE 2017 – Kulke, Elmar: *Wirtschaftsgeographie*. 6., aktualisierte Aufl., Paderborn: Ferdinand Schöningh, 2017.
- LAMMERSKITTEN 2007 – Lammerskitten, Peter: *Private-Equity-Fonds (PEF) in der Wohnungswirtschaft und ihr unternehmerisches Handeln*. In: Steinert, Jürgen (Hrsg.):

- Kommunale Wohnungsunternehmen – Tafelsilber oder Saatkartoffeln?*, Berlin, 2007, S. 77–104. (Positionen des Arbeitskreises Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung) URL: library.fes.de/pdf-files/stabsabteilung/o4267.pdf (Letzter Zugriff: 23.05.2018).
- LAMNEK 2010 – Lamnek, Siegfried: *Qualitative Sozialforschung*. 5., überarbeitete Aufl., Weinheim/Basel: Beltz Verlag, 2010.
- LANDTAG NRW 2013 – Landtag Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): *Abschlussbericht der Enquetekommission I in der 16. Wahlperiode. Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren in NRW*. Düsseldorf, 2013. URL: http://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/GB_1/I.1/EK/16.WP/EK_I/LT_2013_03_25_Endbericht_insgesamt-Druckfassung.pdf (Letzter Zugriff: 23.05.2018).
- MAYRING 2002 – Mayring, Philipp: *Einführung in die qualitative Sozialforschung*. 5., überarbeitete und neu ausgestattete Aufl., Weinheim/Basel: Beltz Verlag, 2002.
- MÜLLER/SPARS 2012 – Müller, Anja; Spars, Guido: *Auswirkungen von Wohnungsverkäufen auf die Stadtentwicklung*. In: *vhw (FWS)*, H. 6 (2012), 2012, S. 329–332.
- NIERMANN/JOCHIMSEN 2014 – Niermann, Oliver; Jochimsen, Kerstin: *Die Internationalisierung der Wohnungsanbieter in Nordrhein-Westfalen und die politischen Folgen*. In: Schnur, Olaf; Drilling, Matthias; Niermann, Oliver (Hrsg.): *Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt. Quartiere als Wohn- und Investitionsorte*. Wiesbaden: Springer VS, 2014, S. 47–64.
- PORZ/LÜDTKE/KRÜGER 2007 – Portz, Norbert; Lüdtke, Claudia; Krüger, Agneta: *Privatisierung kommunaler Wohnungen. Hintergründe, Risiken und Möglichkeiten*. In: Deutscher Städte- und Gemeindebund (Hrsg.): *DStGB Dokumentation*, No. 70, 2007. URL: http://www.hogareal.de/Priv_Wohnungen-doku70.pdf (Letzter Zugriff: 23.05.2018).
- RIPS 2007 – Rips, Franz-Georg: *Rolle und Aufgaben der kommunalen Wohnungsunternehmen aus der Sicht des deutschen Mieterbundes*. In: Steinert, Jürgen (Hrsg.): *Kommunale Wohnungsunternehmen – Tafelsilber oder Saatkartoffeln?* Berlin, 2007, S. 9–25. (Positionen des Arbeitskreises Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung) URL: library.fes.de/pdf-files/stabsabteilung/o4267.pdf (Letzter Zugriff: 23.05.2018).
- SAUTTER 2005 – Sautter, Heinz: *Auswirkungen des Wegfalls von Sozialbindungen und des Verkaufs öffentlicher Wohnungsbestände auf die Wohnversorgung unterstützungsbedürftiger Haushalte*. In: Institut für Wohnen und Umwelt (Hrsg.): *Teilabschlussbericht im Rahmen des vom BMBF geförderten Forschungsverbundes „Wohnungslosigkeit und Hilfe in Wohnungsnotfällen“*. Darmstadt, 2005. URL: http://www.iwu.de/forschde/dateien/FV_AS2_Bericht.pdf (Letzter Zugriff: 23.05.2018).
- SCHNUR 2005 – Schnur, Olaf: *Exploring social capital as an urban neighborhood resource: empirical findings and strategic conclusions of a case study in Berlin-Moabit*. In: *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, Vol. 96, Iss. 5, 2005, S. 488–505.
- SCHNUR 2010 – Schnur, Olaf: *Demographischer Impact in städtischen Wohnquartieren. Entwicklungsszenarien und Handlungsoptionen*. Wiesbaden: Springer VS, 2010.
- SCHNUR 2012 – Schnur, Olaf: *Nachbarschaft und Quartier*. In: Eckardt, Frank (Hrsg.): *Handbuch Stadtsoziologie*. Wiesbaden: Springer VS, 2012, S. 449–474.
- SCHNUR 2013 – Schnur, Olaf: *Resiliente Quartiersentwicklung? Eine Annäherung über das Panarchie-Modell adaptiver Zyklen*. In: *Informationen zur Raumentwicklung*, H. 4 (2013), 2013, S. 337–350.
- SCHNUR 2014 – Schnur, Olaf (Hrsg.): *Quartiersforschung zwischen Theorie und Praxis*. 2. Aufl., Wiesbaden: Springer VS, 2014.
- SCHNUR/MARKUS 2010 – Schnur, Olaf; Markus, Ilka: *Quartiersentwicklung 2030: Akteure, Einflussfaktoren und Zukunftstrends-Ergebnisse einer Delphi-Studie*. In: *Raumforschung und Raumordnung*, Vol. 68, Iss. 3, 2010, S. 181–194.
- SEIFERT/MÜLLER 2016 – Seifert, Rainer; Müller, Alexander: *Warum eine neue Wohnungsbaugesellschaft für Dresden eine gute Idee ist*. In: *vhw (FWS)*, H. 2 (2016), S. 58–62.
- SENJU 2015 – Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz, Berlin (Hrsg.): *Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln) vom 24. November 2015*. In: *Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin*, Jg. 71, Nr. 25, 2015, S. 422–426. URL: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/wohnen/gvbl_71-25_c_wolter-kluever.pdf (Letzter Zugriff: 23.05.2018).
- SENSTADT 2008 – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin (Hrsg.): *Rahmenstrategie Soziale Stadtentwicklung – auf dem Weg zu einer integrierten Stadt(teil)entwicklung in Berlin. Ergebnisbericht März 2008*. Berlin, 2008. URL: https://digital.zlb.de/viewer/content?action=application&sourcepath=33337370/rahmenstrat_soz-stadtentwickl.pdf&format=pdf (Letzter Zugriff: 23.5.2018).

- SENSTADT 2010 – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin (Hrsg.): *Das Berliner Quartiersmanagement. Informationen zum Programm „Soziale Stadt“*. Berlin, 2010. URL: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/quartiersmanagement/download/qm_broschuere_de.pdf (Letzter Zugriff: 23.05.2018).
- TRÜBESTEIN/WALLDORF 2012 – Trübestein, Michael; Walldorf, Stefan: *Real Estate Private Equity Funds*. In: Trübestein, Michael (Hrsg.): *Praxishandbuch Immobilieninvestments. Anlagevehikel, Märkte, Strategien in Deutschland und Österreich*. Wiesbaden: Springer Fachmedien, 2012, S. 367–403.
- UFFER 2011 – Uffer, Sabina: *The uneven development of Berlin's housing provision*. London: The London School of Economics and Political Science (LSE), 2011. URL: http://etheses.lse.ac.uk/204/1/Uffer_The_Uneven_Development_of_Berlins_Housing_Provision.pdf (Letzter Zugriff: 23.05.2018).
- VARIAN 1992 – Varian, Hal R.: *Microeconomic analysis*. 3. Aufl., New York/London: W. W. Norton & Company, 1992.
- WIEZOREK 2009 – Wiezorek, Elena: *Stadtentwicklung mit Eigentümerstandortgemeinschaften in Deutschland – Erste Einschätzungen über Hemmnisse, Erfolgsfaktoren und Realisierungschancen*. In: *ifo Dresden berichtet*, 6/2009, S. 23–31. URL: http://www.cesifo-group.de/DocDL/ifodb_2009_6_23_31.pdf (Letzter Zugriff: 23.05.2018).
- WOWEREIT/JUNGE-REYER 2007 – Wowereit, Klaus; Junge-Reyer, Ingeborg: *Gesamtkonzept für die Städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin*. Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 16/0747, 11.07.2007, Berlin, 2007. URL: <https://www.parlament-berlin.de/ados/16/IIIPlen/vorgang/d16-0747.pdf> (Letzter Zugriff: 23.05.2018).

Kundengruppen und Innovationen

DR. MARTIN CHAUMET

Berechnung der Altersabhängigkeit der internen Umverteilungen am Wohnungsmarkt als strategische Grundlage für Optimierungsmaßnahmen

Der Wohnungsmarkt steht derzeit erheblich unter Druck. Gleichzeitig legen die verfügbaren Daten nahe, dass die internen Umverteilungsmechanismen des Marktes stark vom Alter abhängig sind. Um Strategien zur Wohnungsmobilisierung zu identifizieren, wird daher in diesem Beitrag die altersabhängige Umverteilung am Markt berechnet. Hierfür wird zuerst der Haushaltsanteil als neue wohnungsdemographische Größe definiert. Er erlaubt eine altersabhängige Gruppierung der Marktteilnehmer in „virtuellen Haushalten“ und damit die Berechnung der gesuchten Umverteilungsmechanismen. Gleichzeitig liefert er eine Beschreibung des altersabhängigen Wohnflächenverbrauchs. Die aufwändige Berechnung basiert auf vorhandenen Bevölkerungsdaten und deren Prognosen sowie der Veränderung des altersabhängigen Wohnverhaltens. Die Berechnung liefert sowohl die Wohnungs- und Wohnflächenbedarfe bzw. -abgaben einzelner Altersgruppen als auch gleichzeitig den über alle Altersgruppen resultierenden Gesamtbedarf, der sehr gut zu vorhandenen Prognosen und historischen Daten passt. Eine erste Ergebnisauswertung legt nahe, dass kurzfristige Potenziale am Wohnungsmarkt durch eine stärkere Gewinnung von Seniorinnen und Senioren für neue Wohnformen mobilisiert werden könnten.

1 Einführung und Problemstellung

Der Begriff des Wohnraummangels beherrscht derzeit nicht nur die fachpolitische, sondern auch die allgemeinpolitische Diskussion in Deutschland, so beschäftigen sich z. B. im Koalitionsvertrag der Regierungsparteien mehrere Kapitel mit diesem Thema. Derzeit setzen alle Bedarfsberechnungen im Wesentlichen auf die – ggf. regional differenzierte – Prognose der Haushaltsanzahl auf und gleichen diese mit der Gesamtzahl der Wohnungen ab, um auf Basis der Differenz einen Bedarf zu ermitteln. Wie das nachstehende Beispiel der Betrachtung einer kürzeren Zeitstrecke des Wohnungsmarktes zeigt, hat die vorgenannte Betrachtungsweise Grenzen hinsichtlich der Aussagekraft. Wird diese Methode auf die Entwicklung der letzten Jahre angewandt, so sind rechnerisch pro zusätzlichem Einwohner alleine zwischen 2010 und 2015 nahezu zwei Wohnungen pro Haushalt und 289 qm Wohnfläche pro Kopf hinzugekommen (vgl. Tab. 1).

Tab. 1:

in Mio.	2010	2015	Differenz
Wohnungen*	40,48	41,45	0,97
Wohnfläche*	3682,8	3798,3	115,6
Haushalte	40,3	40,8	0,5
Bevölkerung	82,2	81,8	– 0,4

*inkl. Wohnungen in Nichtwohngebäuden

Quelle: Statistisches Bundesamt 2017c, S. 6 sowie
Statistisches Bundesamt 2018c

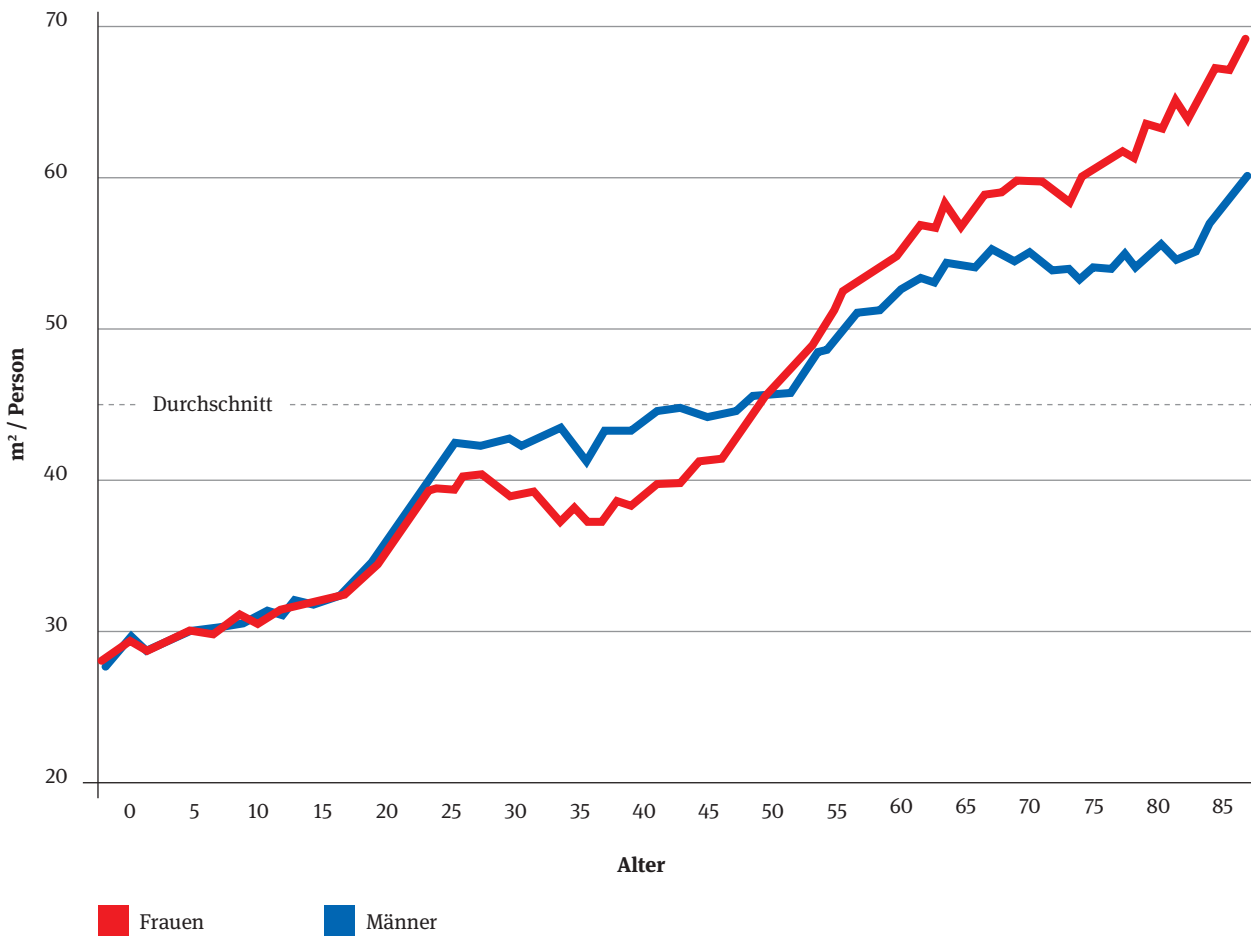
Dr. Martin Chaumet

Gastwissenschaftler am InWIS /
Dozent der EBZ-Business School
– University of Applied Sciences

Kontakt: martin@chaumet.de



Qualitativ ist klar, dass diese zusätzlichen Wohnungen und Wohnflächen sich in irgendeiner Weise auf dem Gesamtmarkt verteilen. Um quantitativ zu ver-

Abb. 1: Pro-Kopf Wohnfläche nach Lebensalter und Geschlecht

Quelle: Mikrozensus, Berechnungen BiB

stehen, wie diese Verteilungsmechanismen wirken, wurde ein Modell entwickelt, das die Wohnungsaufnahme und -freisetzung in Abhängigkeit des Lebensalters der Bewohner beschreibt. Der vom Lebensalter abhängige Pro-Kopf-Flächenverbrauch zeigt deutlich, wie groß der Einfluss des Lebensalters auf den Wohnungsmarkt ist (BiB 2013, S. 1).

Wie die im vorliegenden Beitrag beschriebenen Berechnungen zeigen werden, ist das Lebensalter der dominierende Einflussfaktor auf die internen Umverteilungsmechanismen am Wohnungsmarkt. Ziel ist es, Potenziale zu ermitteln, wie durch eine Unterstützung von Umverteilungsmechanismen ggf. auch kurzfristig ungenutzte Flächen zur Abdeckung von Wohnungsbedarfen genutzt werden können.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es von hohem Interesse ist, die marktinternen Zu- und Ab-

flüsse quantitativ zu verstehen, um einen ersten Schritt in Richtung besonderer nachfrageseitiger Strategien und Maßnahmen, welche eine Optimierung der internen Umverteilungsmechanismen adressieren, gehen zu können.

2 Die altersabhängige Wohnungs- und Wohnflächen-nachfrageberechnung

2.1 Die derzeitige Berechnungsmethodik und ihre Grenzen

Die üblichen Methoden für die Ermittlung des Wohnungsbedarfes im Sinne einer Wohnungsanzahl, ermitteln die Gesamtzahl aller Haushalte zu einem bestimmten, meist in der Zukunft gelegenen, Zeit-

punkt T und vergleichen diese mit dem jetzigen Bestand. Die Differenz ergibt dann den Wohnungsbedarf bis zum Zeitpunkt T (vgl. Waltersbacher/Held 2015, S. 6). Eine weitere Untergliederung dieses Bedarfes ist daher stets an die gewählte und mögliche Untergliederung der Haushaltszahl gebunden, z.B. Ein-/Zwei-/Mehrpersonenhaushalte oder Haushalte mit Wohnungen in Eigentum oder Anmietung. Für eine Prognose wird im Regelfall eine Bevölkerungsprognose und eine Prognose der Veränderung der Haushaltsgröße verwendet. Eine Detaillierung der Wohnungsbedarfsberechnung in Abhängigkeit vom Lebensalter war bisher nur eingeschränkt möglich, da eine direkte Zuordnung von Haushalten und deren Lebensalter nicht gegeben war. Als Beispiel hierzu mag folgendes Problem dienen: Es kann angegeben werden, wie viele über 60-jährige in Einpersonenhaushalten leben und wie viele in Zwei- und Dreipersonenhaushalten. Die Frage aber, wie viele Haushalte bestehend aus über 60-jährigen es gibt, und wieviel Wohnfläche diese benötigen lässt sich, außer für Einpersonenhaushalte, nicht beantworten.

Die Ermittlung des Wohnflächenbedarfs (vgl. Waltersbacher/Held 2015, S. 5) erfolgt anhand der Bevölkerungsentwicklung und des Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauchs und kann daher im Prinzip sehr viel feingliederiger als die Wohnungsbedarfsermittlung erfolgen. Prognostisch besteht hier die Schwierigkeit, den Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch, der insbesondere durch die Lebensaltersabhängigkeit (vgl. BBSR 2013, S. 1) stark beeinflusst ist, für die Zukunft zu schätzen. Die im vorigen Abschnitt diskutierte Wohnflächenkurve zeigt, dass z.B. eine altersabhängige Ermittlung und Prognose von Pro-Kopf-Wohnflächen ober Wohnungsbedarfen schwierig ist, da diese Kurve eine spezielle Auswertung von Mikrozensusdaten erfordert (vgl. BBSR 2013, S. 1).

2.2 Die Grundzüge des Modells und die Definition neuer wohnungs-demographischer Größen

Um den Wohnungsbedarf in seiner Altersabhängigkeit zu berechnen, ist im ersten Schritt die Ermittlung einer Art altersbezogener Haushaltsgröße notwendig. Hierzu wird das Haushaltsmitgliedsquotenverfahren des Statistischen Bundesamtes (vgl. Statistisches Bundesamt 2017b, S. 7) weiterentwickelt. Dieses Verfahren bildet ab, wie viele Personen einer bestimmten Altersgruppe in bestimmten Haushaltstypen (1,2,3, ... -Personen-Haushalten) wohnen. Hierfür wird der Haushaltsanteil als eine neue Größe definiert. Er beschreibt, welchen Anteil eines Haushalts eine Person mit bestimmten Eigenschaften benötigt, z.B. (60 – 65 Jahre, weiblich).

$$HA(A,t) = \frac{\text{Summe über alle Haushaltsgrößen } G\{1/HHG(A,t,G) \cdot N(A,t,G)\}}{\text{Summe über alle Haushaltsgrößen } G\{N(A,t,G)\}}$$

Mit:

$A =$	Alter
$t =$	Zeit/Jahr
$HA(A,t):$	Haushaltsanteil des Alters A zum Zeitpunkt t
$HHG(A,t,G):$	Haushaltsgröße des Alters A zum Zeitpunkt t mit dem Wert $G = (1,2,3, \dots)$
$N(A,t,G):$	Bevölkerungszahl mit Alter A zum Zeitpunkt t in einem Haushalt der Größe G

Damit erlaubt der Haushaltsanteil eine direkte und detaillierte Berechnung des Haushalts und damit des Wohnungsbedarfs in Abhängigkeit von Alter und Geschlecht, was mit den bisherigen Kenngrößen nicht möglich ist. Gleichzeitig wird der Haushaltsanteil so definiert, dass eine Konsistenz mit den Methoden und Prognosen des Statistischen Bundesamtes zur Haushaltsentwicklung stets gegeben ist. Der Haushaltsanteil ist sozusagen der Kehrwert der Haushaltsgröße für einen virtuellen Haushalt von Personen gleichen Alters.

Ein Beispiel soll dies verdeutlichen: Wenn 25% aller 60-jährigen Männer in 1-Personen-Haushalten leben und 75% in 2-Personen-Haushalten, benötigt der durchschnittliche 60-jährige 0,625 Haushalte für seine Lebensführung. Oder anders ausgedrückt: Ein virtueller Haushalt 60-jähriger Männer hätte eine Haushaltsgröße von 1,75.

Ferner bildet der Haushaltsanteil zusammen mit der oben wiedergegebenen Berechnungsmethode ab, dass z.B. nach Tod des Partners bei Älteren, Auszug eines Kindes zum Ende der Familienphase, etc. der entsprechende Anteil der Wohnung gerade nicht dem Markt zur Verfügung steht, weil die Haushaltsanteile der anderen Haushaltsmitglieder ansteigen.

Basierend auf dem Haushaltsanteil kann nun eine Beschreibung und Berechnung des altersabhängigen Wohnungsbedarfs bzw. des marktinternen Wohnungsangebots für die einzelnen Jahre vorgenommen werden. Die Wohnungsabgabe („internes Wohnungsangebot“) und -aufnahme (Wohnungsbedarf) der einzelnen Altersgruppen in einem typischerweise jährlichen Zeitintervall ist dabei durch Differenzbildung zwischen verschiedenen Zeitpunkten für die Berechnung definiert.

$$WA(A,t) = N(A,t) \cdot HA(A,t) - N(A-1,t-1) \cdot HA(A-1,t-1)$$

Mit:

WA = Wohnungsabgabe (-) oder Aufnahme (+)
 $N(A,t)$: Bevölkerungszahl mit Alter A zum Zeitpunkt t
 $HA(A,t)$: Haushaltsanteil des Alters A zum Zeitpunkt t

Auf diese Weise werden alle Personen einer Altersgruppe zu virtuellen Haushalten entsprechend ihres Alters zusammengefasst, wobei jeder den seinem Alter entsprechenden durchschnittlichen Anteil eines Haushalts benötigt. Die Berechnungsmethodik berücksichtigt dabei explizit, dass die Bevölkerung des Alters $A-1$ im Jahr $t-1$ im Folgejahr das Alter A hat. Damit sind die demographischen Effekte vollständig erfasst und Zu- und Wegzüge innerhalb eines Jahres in impliziter Form.

So ist z. B. die Differenz zwischen dem Wohnungsbedarf der 20–24-jährigen im Jahre 2015 und dem Wohnungsbedarf der 25–29-jährigen im Jahr 2020 genau die Wohnungsaufnahme dieser Altersgruppe. Dieser Zuwachs schließt dabei sowohl die Zuwanderung in der Altersgruppe ein, als auch insbesondere das durch Älterwerden und im Zeitverlauf sich ändernde Wohnverhalten, z. B. in dieser Altersgruppe eine Zunahme durch die Bildung eigener (neuer) Haushalte. Für eine im nächsten Schritt vorgesehene Regionalisierung des Modells sind Zuzüge- und Abwanderungen explizit zu berücksichtigen mit entsprechender Komplexitätssteigerung der Berechnungsformeln.

Ferner ergibt sich durch den Haushaltsanteil eine einfache Möglichkeit zur Beschreibung der Pro-Kopf-Wohnfläche (vgl. Abb. 2). Diese lässt sich – immobilienwirtschaftlich leicht nachvollziehbar – sehr gut mit der folgenden Funktion wiedergeben:

$$PWF(A,t) = AGF \cdot HA(A,t) + IF$$

Mit:

PWF : Pro-Kopf-Wohnfläche des Alters A zum Zeitpunkt t
 AGF : Allgemeinfläche als allgemeine Konstante
 IF : Individualfläche als allgemeine Konstante

Verbal ausgedrückt ergibt sich der einfache Zusammenhang, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche sich aus ei-

ner virtuellen Individualfläche und einem Anteil an der virtuellen Allgemeinfläche jeder Wohnung (Bad, Flur, Küche, etc.) zusammensetzt und damit durch den altersabhängig steigenden Haushaltsanteil ansteigt. Die Beschreibung durch diesen einfachen Zusammenhang ist so gut, dass sich gleichzeitig ein hervorragendes Hilfsmittel für die Interpolation und Prognose der Pro-Kopf-Wohnfläche über die Zeit ergibt.

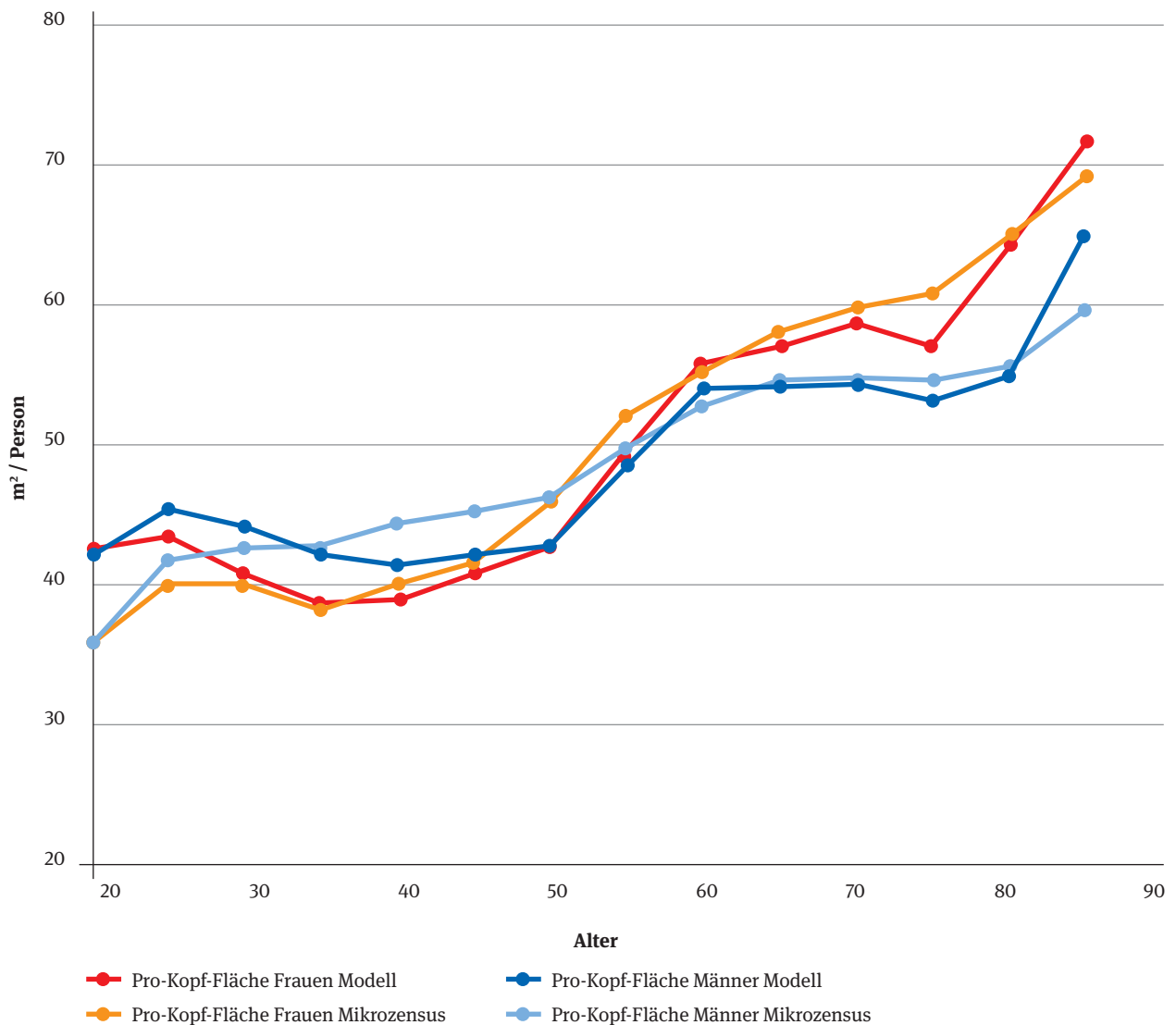
2.3 Datenverfügbarkeit und Qualität

Für die Berechnung der Wohnungs- und Wohnflächenbedarfe für die Jahre 1990–2035 wurden die nachstehenden Daten herangezogen

- Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes in der Variante 2A (Statistisches Bundesamt 2017a).
- Auswertungen des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung (BiB) zur Haushaltsgröße nach Lebensaltersgruppen und Geschlecht für die Altersgruppen 20–34, 60–75 Jahre in 5 Jahre Schritten und für die Altersgruppen 35–59 Jahre in 10 Jahre Schritten für die Jahre 1991 und 2015 (vgl. BiB, 2017). Hieraus werden die Haushaltsanteile berechnet.
- Jugendliche in Privathaushalten nach Haushaltsgröße (Statistisches Bundesamt 2017b).
- Historie der Bevölkerungsdaten für die Jahre 1990–2015 (Statistisches Bundesamt 2018c).
- Pro-Kopf-Wohnfläche, wie in Abb. 1 wiedergegeben.

Die Haushaltsanteile wurden zwischen den Stützzeitpunkten 1991 und 2015 interpoliert und für die Prognose fortgeschrieben, in Analogie zur Berechnungsmethodik des Haushaltspersonenquotenverfahren (vgl. Statistisches Bundesamt 2017b). Aufgrund des im vorigen Abschnitt gezeigten universellen Zusammenhangs zwischen zeit- und altersabhängigem Haushaltsanteil und Pro-Kopf-Wohnfläche, können aus den interpolierten bzw. fortgeschriebenen Haushaltsanteilen auch Pro-Kopf-Wohnflächen ermittelt werden. Eine Besonderheit liegt bei den Haushaltsanteilen der über 60-jährigen Frauen vor. Diese weisen bedingt durch den zweiten Weltkrieg („Kriegerwitwen“) bis zum heutigen Tage erhebliche Unregelmäßigkeiten auf, die dazu führen, dass im Gegensatz zu allen anderen vergleichbaren Altersgruppen hier der Haushaltsanteil im Zeitverlauf ab- und nicht zunimmt. Dieser Trend wurde nicht fortgeschrieben, da bis zum Ende des Prognosezeitraums

Abb. 2: Immobilienwirtschaftliches Pro-Kopf-Flächen-Modell im Vergleich mit Mikrozensus-Pro-Kopf-Flächen in Abhängigkeit von Alter und Geschlecht



Quelle: Eigene Berechnung

die Auswirkungen des zweiten Weltkriegs verschwunden sein werden. Da die Unterbringung in Sammelunterkünften hier nicht abgebildet wird, wurde die Zuwanderung des Jahres 2015 unter der Annahme abgebildet, dass hierdurch ein sich auf mehrere Jahre verteiler Bedarf entsteht, der sich analog den Bedarfen aller anderen Marktteilnehmer verhält. Dies sollte zu einer gewissen Bedarfsüberschätzung führen, da ggf. auch ein einkommensbedingt deutlich geringerer Bedarf realistisch sein könnte.

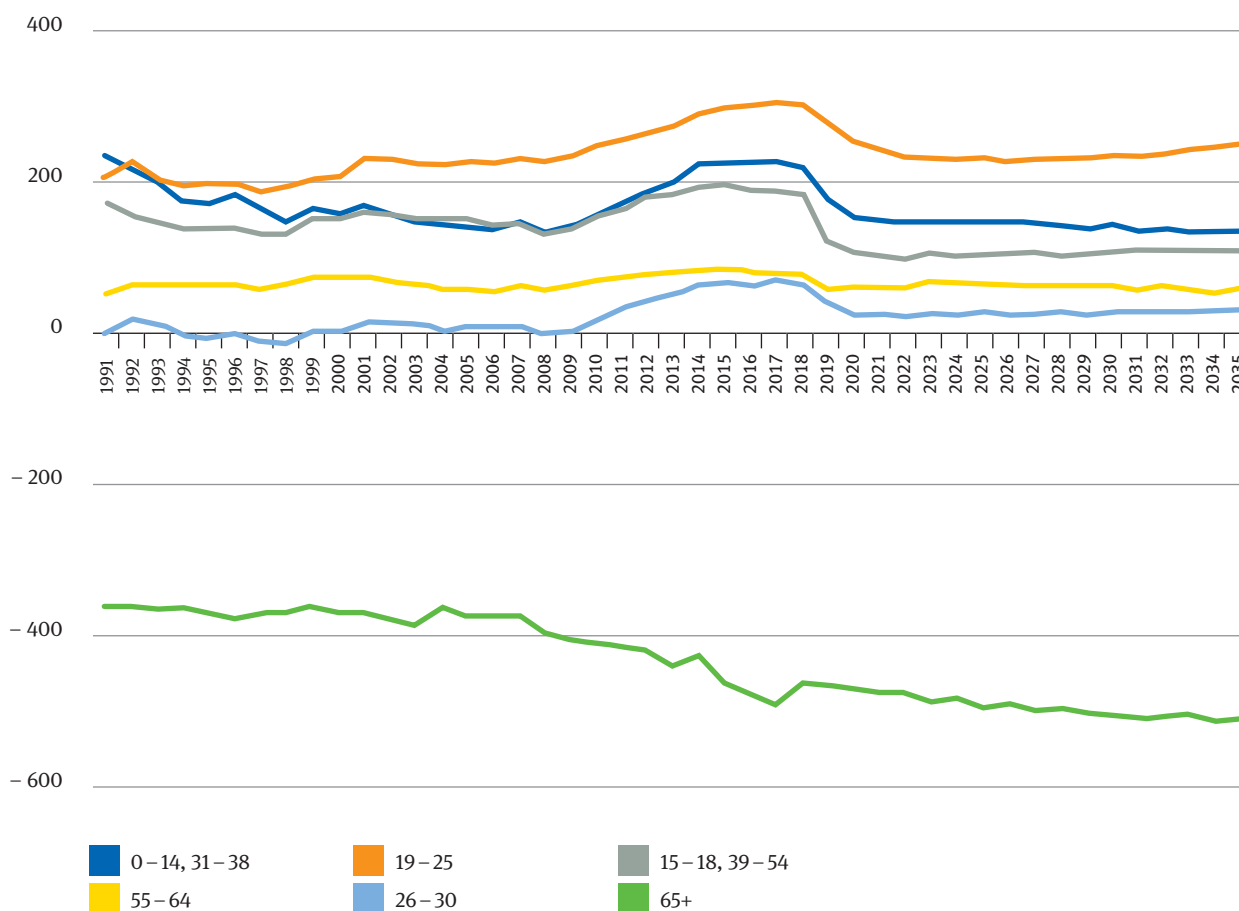
Im Endergebnis erhält man Wohnungs- bzw. Wohnflächenbedarfe und -Abgaben für die Jahre 1991 – 2035 und alle Altersstufen von 0 – 99 Jahren. Zur Veranschaulichung wird dieser umfangreiche Datensatz für die nachstehenden Altersgruppen zusammengefasst (vgl. Tab. 2).

Tab. 2:

Altersgruppen	Bezeichnung/ Qualitative Einschätzung
0 – 14 Jahre und 31 – 38 Jahre	Junge Familien mit Kindern
19 – 25 Jahre	Junge Erwachsene
14 – 18 Jahre und 39 – 54 Jahre	Familien mit älteren Kindern
55 – 64 Jahre	Sogenannte „empty nesters“
65 und mehr Jahre	SeniorInnen

Abb. 3: Wohnungsbedarf p.a. nach Altersstufen für die Jahre 1991 – 2035

in Tsd.



Quelle: Eigene Berechnung

Die Zusammenfassung deckt dabei alle Altersstufen ab, so dass sich in der Summe stets der Gesamtbedarf ergibt. Die Einteilung wurde hier in erster Linie nach heuristischen Einschätzungen gewählt. Jede andere Einteilung ist ebenso möglich. Die Berechnungen zeigen, dass die obigen Altersgruppen stetig Wohnungen bzw. Wohnflächen benötigen oder abnehmen, dies bestätigt den Grundansatz einer altersabhängigen Berechnung und unterstreicht dessen Validität. Wenn die zugrunde gelegte qualitative Einschätzung nicht zuträfe, wären die entsprechenden Auswertungskurven nicht stetig sondern „verrauscht“.

Da es das Ziel ist, die altersabhängigen internen Umverteilungsmechanismen des Wohnungsmarkts besser zu verstehen, ist es sinnvoll, dass mit Hilfe der Berechnung auch Prognosen zum Wohnungs- und Wohnflächenbedarf reproduziert werden. Ein weiterer guter Qualitätstest ist die Übereinstimmung der Modellrechnung mit Ist-Daten der Vergangenheit und

Prognosen des Gesamtmarkts. Hierfür werden die berechneten Wohnungsbedarfe mit den Haushalts- und Wohnungsdaten verglichen und die berechneten Wohnflächen mit deren Ist- und Prognosedaten. Wie Tabelle drei zeigt, stimmen die berechneten Werte für den Gesamtmarkt sowohl mit den Ist-Daten der Vergangenheit als auch mit den Prognosen sehr gut überein und bestätigen damit ebenfalls die Qualität der Berechnung.

Diese Übereinstimmung gilt auch für länger zurückliegende Zeiträume, wenn Strukturbrüche in der Wohnungs- und Bevölkerungsstatistik berücksichtigt werden. Um eine Konsistenz der Wohnungs- und Wohnflächenbedarfe zu erreichen und wegen der Fokussierung auf die Prognose, die als Differenz zwischen zwei Zeitpunkten berechnet wird, werden diese Strukturbrüche nicht im Modell abgebildet, auch wenn dies prinzipiell möglich wäre.

Tab. 3:

	2011	2015	2020
Berechneter Gesamt-Wohnungsbedarf (in Mio. Wohnungen)	39,0	40,8	42,0
Haushalte Ist und Prognose (in Mio.)	39,5	40,8	41,7 – 42,2
Wohnungen Ist und Prognose (in Mio.)	40,6	41,4	42,8*
Berechnete Gesamt-Wohnflächenbedarfe (in Mrd. qm)	3,64	3,76	3,86
Wohnflächen Ist und Prognose (in Mrd. qm)	3,70	3,80	3,86*

*Da die Ist-Daten des BBSR (vgl. Waltersbacher/Held 2015) nicht mit den Ist-Daten des Statistischen Bundesamtes übereinstimmen, wurden die prognostizierten Wachstumsraten herangezogen, bzw. bei der Wohnungszahl der vom BBSR genannte Wohnungsneubaubedarf (vgl. ebd.).

Quelle: Eigene Berechnung, Statistisches Bundesamt 2018a, Statistisches Bundesamt 2018b, Waltersbacher/Held 2015, S. 11 und S.14

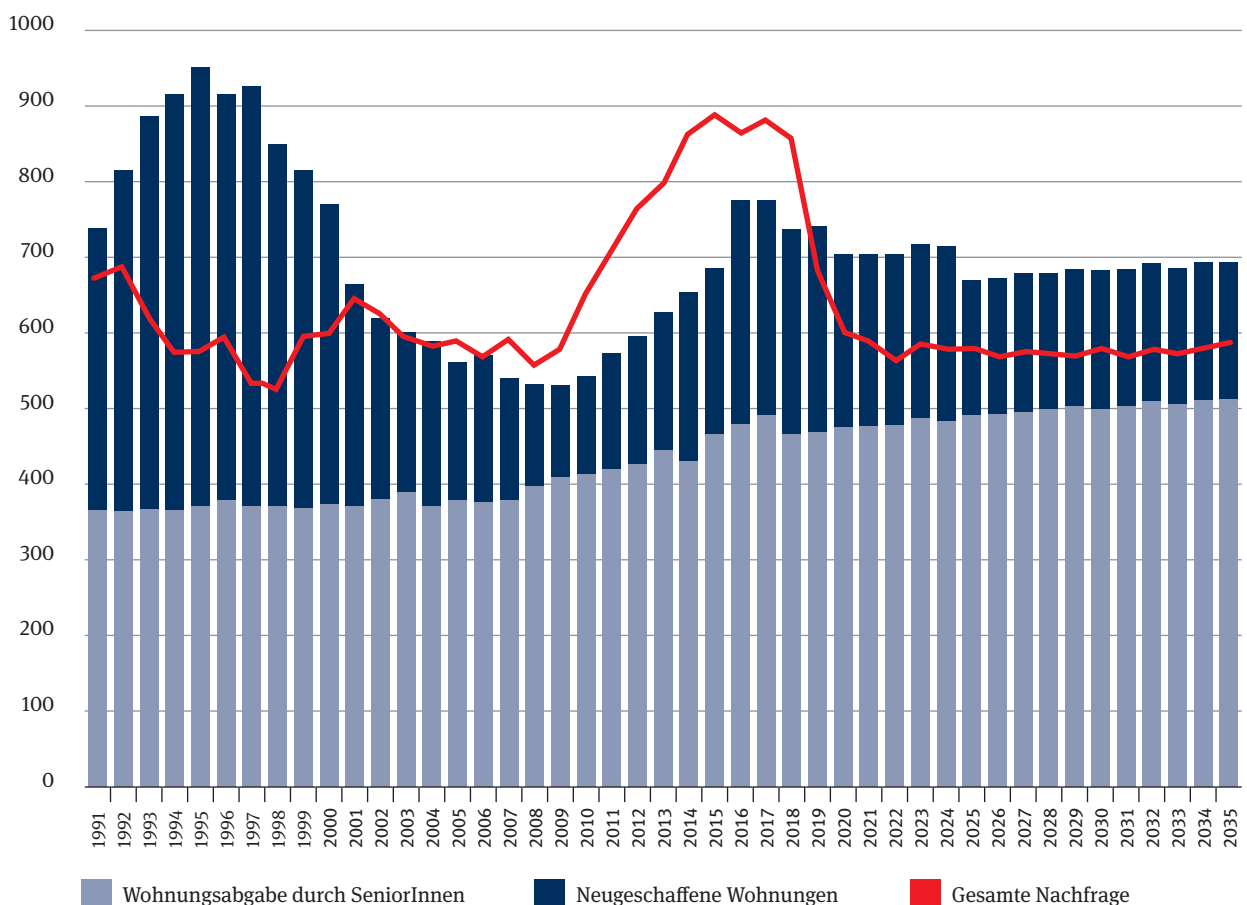
3 Zusammenfassung und Anwendungsmöglichkeiten

Die vorgestellte Berechnungsmethodik eröffnet die Möglichkeit, gleichzeitig sowohl die inneren Umverteilungs-Mechanismen des Marktes als auch die Gesamtsumme an Wohnungs- und Wohnflächen-Bedarfen zu bestimmen. Damit können neben einer mit bisherigen Verfahren vergleichbaren Berechnung von Neubaubedarfen auch konsistent Potenziale aufgezeigt werden, die über das Schaffen von neuen Wohnungen hinausgehen. Dadurch ist es unter anderem möglich, zukünftig mit makroökonomischen Modellen zu berechnen, inwieweit Maßnahmen zur verbesserten Nutzung interner Umverteilungsmechanismen einen höheren volkswirtschaftlichen Nutzen haben als die Förderung von Neubauten.

Darüber hinaus liefert die inhaltliche Ausrichtung der Berechnung entlang des Alters der Bevölkerungsgruppen einen hohen Erklärungsgehalt für die Markt-

Abb. 4: Gesamte Nachfrage nach Wohnungen p.a. im Vergleich mit neugeschaffenen Wohnungen und Wohnungsabgaben durch SeniorInnen für die Jahre 1991 – 2035

in Tsd.



Quelle: Eigene Berechnung

mechanismen und erlaubt damit die Entwicklung neuer Strategien zur Optimierung der Umverteilungsmechanismen im Sinne einer Hebung kurzfristig nutzbarer Potenziale.

Als Beispiel sei hier der Einfluss der Wohnungsabgabe durch Seniorinnen und Senioren auf die Wohnraumversorgung näher betrachtet. Abb. 4 vergleicht die durch Neu- und Umbauten geschaffenen Wohnungen und die Wohnungsabgabe durch Seniorinnen und Senioren (z.B. durch den Umzug in Seniorenwohnheime o.ä.) mit der gesamten Nachfrage, welche sowohl die Nachfrage nach Neubauwohnungen als auch die Übernahme von bestehenden leerwerdenden Wohnungen, also den Wohnungsbedarf inklusive der marktinternen Umverteilungsmechanismen, umfasst.

Wie die Abbildung zeigt, ist die Wohnungsabgabe durch Seniorinnen und Senioren sehr wesentlich für die Wohnraumversorgung und wird langfristig in der

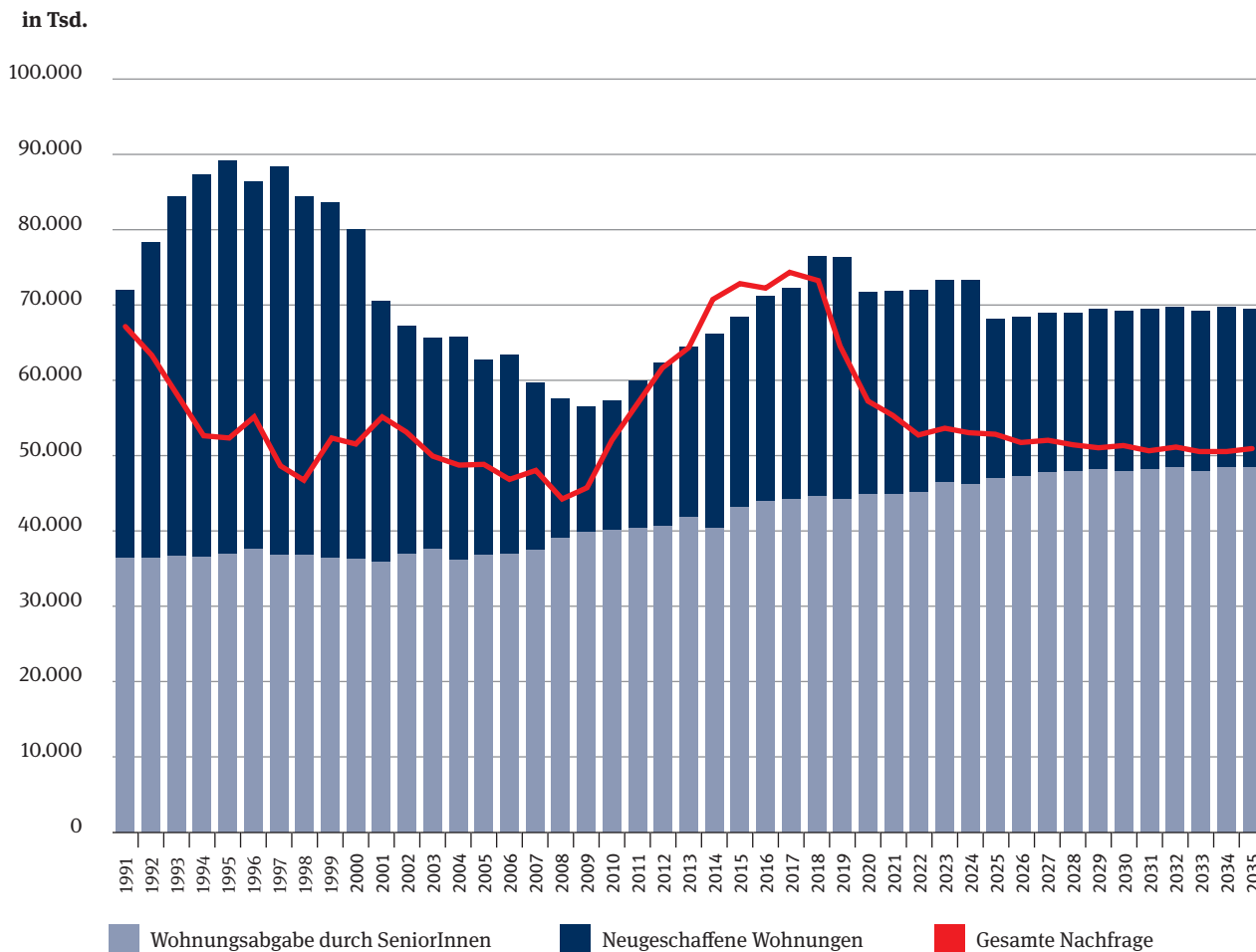
Lage sein, den Wohnungsbedarf zumindest kalkulatorisch nahezu zu decken. Um eine Einschätzung zu erhalten, ob Maßnahmen zur Erhöhung dieser Wohnungsabgabe sinnvoll sind, wird die Wohnungsabgabequote, also die Anzahl der freiwerdenden Wohnungen bezogen auf den jeweiligen Wohnungsbedarf, der Senioren und Seniorinnen betrachtet (vgl. Tab. 4).

Tab. 4:

Jahr	Wohnungsabgabe (in Tsd.)	Wohnungsabgabequote
1995	369	4,55%
2015	467	4,29 %
2025	492	3,98%

Quelle: Eigene Berechnung

Abb. 5: **Gesamte Flächennachfrage p.a. im Vergleich mit neugeschaffenen Wohnflächen und Flächenfreisetzung durch SeniorInnen für die Jahre 1991 – 2035**



Quelle: Eigene Berechnung

Die relative Wohnungsabgabe ist rückläufig. Mithin sind Maßnahmen, wie z. B. die Förderung aller Arten alternativer Wohnformen für Seniorinnen und Senioren prüfwürdig hinsichtlich ihrer Auswirkung für eine Verbesserung der Wohnraumversorgung. So würde z. B. eine Erhöhung der Wohnungsabgabequote auf die Werte des Jahres 1995 im Jahre 2025 rechnerisch zu zusätzlichen rund 70 Tsd. freiwerdenden Wohnungen führen, was rund 30% des vom BBSR für dieses Jahr ermittelten Neubaubedarfes entspricht.

Betrachtet man analog zur Wohnungsabgabe die Flächenabgabe durch Seniorinnen und Senioren im Vergleich mit der gesamten Flächennachfrage, so ist ersichtlich, dass über weite Teile der Zeitstrecke die Flächenverfügbarkeit den Flächenbedarf übersteigt (vgl. Abb. 5).

Die Berechnung quantifiziert eine unter Experten mittlerweile akzeptierte Meinung zur suboptimalen Verteilung der Wohnflächen am Markt. So sagt z. B. Dr. Bölting, Geschäftsführer des InWIS in Bochum: „Die ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnflächen ist ein mindestens ein genauso großes Problem, wie ein absoluter Wohnungsmangel“.

Wie gezeigt, ist es möglich gleichzeitig sowohl den Gesamt-Wohnungsmarkt als auch seine internen Umschichtungsmechanismen zu berechnen. Hierüber lassen sich, neben der Schaffung eines genaueren Marktverständnisses, Potenziale identifizieren, die einer Neubautätigkeit ergänzend zur Seite stehen und kurzfristig realisiert werden können.

Zusätzlich zu einer weiteren Aufarbeitung der Resultate ist vorgesehen, dass Modell in Richtung einer expliziten Berücksichtigung von Zu- und Abwanderungen weiterzuentwickeln. Hiermit könnten dann regionale Betrachtungen für verschiedene Szenarien durchgeführt werden. ■

Abstract

The article shows a new calculation method to quantify the internal demand and supply mechanisms of the German housing market depending on the age of the market participants. In a first step a new quantity the household – part of a person is introduced. Using it, the number of virtual households of a certain age is calculated. Its development over time describes the take-up or disposal of housing units by the age groups. The same calculation is made for housing floor space needed. The results show, that a age dependent calculation of the housing market is valuable tool explaining it and offers new insights for mobilization strategies of housing potentials.

Literatur/Quellen

- BIB 2017 – Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung: URL: <https://www.bib.bund.de/DE/Fakten/Lebensformen/Alter-Geschlecht.html> mit den dort enthaltenen Daten im xls – Format. (Anmerkung: Die aktuell hinterlegten Daten sind eine Fortschreibung für das Jahr 2018 und weisen einen Fehler bei den Frauen älter als 60 – Jahre auf).
- BIB 2013 – Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung: *Grafik des Monats*, Pressemitteilung 09/2013, Wiesbaden 24.7.2013.
- STATISTISCHES BUNDESAMT 2017A – Statistisches Bundesamt: *Bevölkerungsentwicklung bis 2060. Ergebnisse der 13. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Aktualisierte Rechnung auf Basis 2015*. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt, 2017.
- STATISTISCHES BUNDESAMT 2017B – Statistisches Bundesamt: *Entwicklung der Privathaushalte bis 2035. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung – 2017*. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt, 2017 (Fachserie 5, Reihe 3).
- STATISTISCHES BUNDESAMT 2017C – Statistisches Bundesamt: *Bautätigkeit und Wohnungen. Bestand an Wohnungen*. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt, 2017.
- STATISTISCHES BUNDESAMT 2018A – Statistisches Bundesamt DB-Abfrage 12211-0100: *Updated frame for sampling based on the 2011 Census*. Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018. Erstellt: 04.09.2018 / 09:25:37.
- STATISTISCHES BUNDESAMT 2018B – Statistisches Bundesamt DB-Abfrage HT 31231-0001: *Results based on the 2011 Census of Buildings and Housing*. Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018. Erstellt: 04.09.2018 - 10:07:32.
- STATISTISCHES BUNDESAMT 2018C – Statistisches Bundesamt DB-Abfrage, 12411-0006: *From 2011: Results based on the 2011 Census*. Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018. Erstellt: 17.06.2018 / 16:32:09.
- WALTERSBACHER/HELD 2015 – Waltersbacher, Matthias; Held, Tobias: *Wohnungsmarktprognose 2030*, Bonn: BBSR, 2015 (BBSR Analysen kompakt 07/2015).

Management und Organisation

DR. HOLGER BLISSE

Wohnen nicht nur unter Renditeaspekten betrachten: Wie werden wir in Zukunft „leistbar“ wohnen? – Entwicklungen in Österreich

In Deutschland sprach man sich nach 1989 dafür aus, die gesetzlich geregelte Gemeinnützigkeit in der Wohnungswirtschaft aufzuheben. Im späteren Verlauf wurde öffentliches Wohnungseigentum privatisiert. Dahinter standen einerseits bestimmte Erwartungen, andererseits aber auch Notwendigkeiten, die beide als Folge eines wirtschaftspolitischen Verständnisses einer immer stärker auf Markt und Wettbewerb setzenden Wirtschaftsweise zu verstehen sind.

Dagegen ist in Österreich bis heute die Wohnungsgemeinnützigkeit beibehalten worden (vgl. Lugger, Holoubek 2008), die auf die deutsche Vorlage zurückgeht. Gerade in Wien kommt der kommunalen („Wiener Wohnen“), aber auch der gemeinnützigen Wohnraumvermietung ein hoher Stellenwert zu; zwei Drittel der Wiener Bevölkerung leben in einer geförderten Mietwohnung.

Die aktuellen Entwicklungen in Österreich, aber auch Erfahrungen aus der Vergangenheit, werden in diesem Beitrag verdichtet, um den von kommunalen aber auch gemeinnützigen Trägern bereitgestellten Wohnraum mit seinem sozialpolitisch wirksamen Anteil als ergänzend und ausgleichend gegenüber einem ausschließlich erwerbswirtschaftlichen Angebot zu unterstreichen.

1 Einführung

Was in unseren mitteleuropäischen Breiten heute wie eine Selbstverständlichkeit erscheint wie der bezahlbare Zugang zu sauberem Wasser, gesunden Lebensmitteln, Bildung und medizinischer Versorgung, ist es in vielen Ländern der Welt keineswegs. Doch es ist nicht selbstverständlich, dass dies auch in Zukunft so bleiben wird. Gerade in den letzten Wochen und Monaten wurde nicht nur in europäischen Metropolen wie Paris, aber auch Berlin und Wien wieder sehr deutlich, was es heißt, wenn Preise nicht mehr gesellschaftsverträglich ‚ausgehandelt‘ sind, sondern fast beliebig hoch einseitig ‚gesetzt‘ werden können. Die Folgen können bis hin zu sozialen Unruhen reichen.

Wenn aktuell in Berlin große Wohnungsunternehmen, deren Bestände teilweise sogar aus einst staatlichem Wohnungsbesitz stammen, wieder in die öffentliche Hand gelangen sollen, dann verweist man sehr oft auf die besondere Situation in Österreich (vgl. Punz 2019). Umgekehrt berichtet man inzwischen hierzulande über die Pläne in Berlin (vgl. z.B. Krutzler/Putschögl 2019, Ortner 2019 und Streihammer 2019). Aber es gibt in Österreich ähnliche Erfahrungen aus der Vergangenheit mit Privatisierungen, die weniger bekannt sind und hier einbezogen werden, um ein vollständigeres Bild zu vermitteln.

2 Wohnen als Daseinsvorsorge hat (s)einen Preis

„Wohnen“ ist ein besonders elementarer Bereich der Daseinsvorsorge. Die Ausgaben für Wohnen nehmen bei den Lebenshaltungskosten einen sehr wesentlichen Anteil ein. „*Wohnungen sind Wirtschaftsgüter – Wohnen hingegen nicht!*“ (Rößl 2019). Wohnen ergibt sich aus der Nutzung einer Wohnung. Diese Wohnung entzieht sich ihrer Eigenschaft als Wirtschaftsgut, solange die Wohnung selbst nicht handel- und veräußerbar und damit einer marktlichen Verwertung nicht zugänglich ist. Die Vermietung einer Wohnung bezeugt allerdings, dass Angebot und Nach-

Dr. Holger Blisse

Wien

Kontakt: holger.blisse@gmx.at



frage in Bezug auf die Nutzungsmöglichkeit übereinstimmend in einem Miet-/Nutzungsvertrag geregelt worden sind. Die Aussage, dass in Österreich mit 27% ein nur geringer Anteil der Mietwohnungen einem freien Markt unterliegt, belegt diese Perspektive; allerdings ist umstritten, welcher Anteil die Versorgung mit genügend Wohnraum zu moderate(re)n Mieten eher fördert bzw. verhindert (vgl. Thomas in Hofer 2019).

In den Warenkorb für den österreichischen Verbraucherpreisindex geht der Bereich „Wohnen, Wasser, Energie“ mit rund 20% ein. Tatsächlich liegt der Anteil am Einkommen, der für das Wohnen aufgewendet werden muss, deutlich darüber und erreicht bei geringen Einkommen auch in Deutschland oft fast die Hälfte. Dies dürfte sich in absehbarer Zeit wenig ändern. Denn guter und günstiger Wohnraum bleibt knapp.

2.1 Zunehmender Wohnungsbedarf soll „leistbar“ bleiben

Erhebungen der Statistik Austria rechnen für Österreich bis zum Jahr 2030 mit über neun Mio. Einwohnern. Schwerpunkte des Bevölkerungswachstums und damit des Bedarfs für Wohnraum sind an erster Stelle die Landeshauptstädte und deren unmittelbarer Einzugsbereich: Wien dürfte 2030 mehr als zwei Mio. Einwohner zählen, so dass bis dahin ca. 105.000 bis 120.000 Wohnungen zusätzlich benötigt werden. Ein starker Zuwachs wird auch für den Raum Linz-Wels prognostiziert. In Graz rechnet man bis 2030 mit etwa 1.500 neuen Wohnungen pro Jahr (vgl. Bautenausschuss 2015, S. 1).

Eine Förderung erscheint weiterhin notwendig, um z. B. die (Fremdfinanzierungs-) Belastung in städtischen Ballungsgebieten mit ihren höheren Grundstückspreisen zu verringern. Gerade dort ist der Zuwachs an leistbarem Wohnraum begrenzt.

2.2 Eigentum als eine Alternative zur Miete?

Daher sollte nicht ohne Not in die gewachsene Markt- und Wettbewerbsstruktur eingegriffen und diese – wenn auch zunächst nur punktuell – aufgelöst werden, wie dies mit einer Umwidmung von öffentlichem (vgl. Krutzler/Putschögl 2019) aber auch gemeinnützigem Wohnraum (vgl. Rösner 2017) wieder versucht wird bzw. wurde. Denn so viel frei übertragbares Eigentum, wie ihm Geld der Investoren gegenübersteht, das auf Veranlagung wartet, kann gar nicht geschaffen werden. Und wer will verhindern, dass die

im Zuge der Privatisierung Eigentümer gewordenen Mieter auf ein ‚gutes‘ Angebot eingehen und einem privaten, an hohen Einnahmen aus Vermietung interessierten Wohnungsunternehmen/r ihre Wohnung verkaufen, um das in der Stadt zu teure Haus im Grünen außerhalb Wiens zu kaufen? Damit erwiese sich die Schaffung von Eigentum aus der Privatisierung in staatlichem Vermögen als ein nur scheinbar geeigneter Weg zur Vermögensbildung von – zunächst einzelnen, dafür in Frage kommenden – Mieterinnen und Mietern, um über die Zeit doch zur Konzentration bei wenigen zu führen, nur, dass diese sich nicht gegenüber der Gemeinschaft verpflichtet zu fühlen brauchen.

In Österreich wurden 2017 etwas mehr als 42% (2016: 45%) der über 3,8 Mio. Hauptwohnsitzwohnungen in Miete bewohnt. In Wien sind es sogar über 75%. Die durchschnittliche Höhe der Mieten einschließlich Betriebskosten lag in Österreich 2017 bei monatlich 7,6 Euro/m² (Werte auf eine Stelle gerundet, zum Vergleich 4. Quartal 2018: 7,9 Euro/m²), wovon 5,6 Euro auf die Nettomiete und 2,1 Euro auf die Betriebskosten entfallen. Das entspricht durchschnittlichen monatlichen Mietkosten inklusive Betriebskosten von 505,9 Euro/Wohnung (517,7 Euro). Grundsätzlich nehmen die Mietkosten mit zunehmender Größe einer Wohnung ab. Kleinere Wohnungen mit weniger als 40 m² Wohnnutzfläche kamen durchschnittlich mit Betriebskosten auf 287 Euro Miete/Wohnung; Mietwohnungen ab 90 m² kosteten im Durchschnitt 751 Euro monatlich. Der m²-Preis einschließlich Betriebskosten lag bei kleineren Wohnungen (unter 40 m²) bei 9,2 Euro/m², bei größeren Wohnungen (90 m² und mehr) waren es nur 6,8 Euro (2016) (vgl. Zucha 2017: S. 1045, Statistik Austria 2018, S. 11 und Statistik Austria 2019).

Nach Bundesländern bildet sich eine Rangfolge, an deren Spitze Salzburg mit den höchsten durchschnittlichen Mieten inklusive Betriebskosten steht (2017: 9,2 Euro/m²), es folgen Vorarlberg und Tirol (8,8 bzw. 8,5 Euro/m²). Wien liegt mit 8,0 Euro/m² an vierter Stelle, leicht über dem österreichischen Durchschnitt (7,6 Euro/m²). Am niedrigsten sind die durchschnittlichen Mieten im Burgenland (5,8 Euro/m²) und in Kärnten (6,0 Euro/m²) (vgl. Statistik Austria 2018, S. 41).

Dabei unterstrich 2015 die zwar nicht in Wien aber auf Bundesebene regierende ÖVP in ihrem Grundsatzprogramm: „*Wohnen muss für die Menschen leistbar sein. Sozialer Wohnbau soll in erster Linie sozial bedürftigen Menschen vorbehalten sein.*“ (Österreichische Volkspartei 2015, S. 36). Aktuell heißt es im Regierungsprogramm: „*Wohnen ist ein Grundbedürfnis und bedarf daher ausgewogener Regelungen. Lang-*

fristig ist Eigentum die angestrebte und günstigste Form des Wohnens. Wir müssen alles unternehmen, dass wieder vermehrt Wohnraum im Eigentum erworben werden kann, denn Eigentum ermöglicht ein selbstbestimmtes, abgesichertes Leben.“ (Neue Volkspartei, Freiheitliche Partei Österreichs 2017, S. 47).

Dem ist nicht zu widersprechen. Private Vorsorge sollte im Hinblick auf das Einkommen allen möglich sein. Doch warum dies mit Hilfe einer Umwidmung von bestehendem und auf Dauer angelegtem Gemeinschaftsvermögen (vgl. für die gemeinnützigen Bauvereinigungen Feichtinger/Schinnagl 2017) geschehen soll, das erschließt sich nicht auf den ersten Blick.

2.3 Geförderter Wohnbau

Vor der kommenden Wahl in Wien (2020) wird dies derzeit konkretisiert: *„Die Entwicklung zeigt, dass sich immer weniger Menschen Eigentum leisten können. Gerade für Jungfamilien ist eine eigene Wohnung ein unerreichbarer Traum. Eigentum verhindert Armut im Alter, schafft Wohlstand, mindert die Abwanderung in den Speckgürtel und fördert die Unabhängigkeit von der Stadt bzw. vom Vermieter. Jene Wienerinnen und Wiener, die selbstbestimmt wohnen wollen, sollen das auch dürfen und können. Daher haben wir ein Konzept entwickelt, das Eigentum wieder möglich macht. Die Wohnbauförderung soll auch für jene da sein, die Eigentum schaffen wollen.“* (zitiert nach Deleja-Hotko 2019).

Einen wesentlichen Beitrag zum „leistbaren Wohnen“ erbringt der geförderte Wohnbau. Je knapper Wohnraum wird, desto schneller steigen die Preise. Maßnahmen, wie eine geplante Mietzinsobergrenze, Vorbehaltsflächen für förderbaren Wohnraum oder die Bereitstellung von günstigen Baurechtsflächen sind mögliche Wege ebenso wie die Bereitstellung von günstigen Finanzierungen für Wohnbauprojekte.

3 Preissteigerungen als Folge einer (Kapital-) Marktorientierung

Wie attraktiv der Wirtschaftssektor Wohnen ist, belegen Privatisierungen von öffentlichen Wohnbaugesellschaften in Österreich oder Deutschland. Ein aktuelles Beispiel einer beide Länder betreffenden Unternehmensübernahme in Folge einer Privatisierung bietet die Übernahme der BUWOG durch den deutschen Immobilienkonzern Vonovia, beides börsennotierte Aktiengesellschaften. Doch bei der BUWOG handelte es sich originär nicht um eine nor-

male AG. Sie wurde 1951 von der Republik Österreich zur Wohnungsfürsorge für Bundesbedienstete gegründet. Im Jahr 2000 leitete das Bundesministerium für Finanzen die Privatisierung der BUWOG und weiterer Gesellschaften ein. 2001 verließ die BUWOG per Gesetz die Gemeinnützigkeit. Zuerst sollten die Wohnungen den Mieterinnen und Mietern zum Kauf angeboten werden. Schließlich erhielt ein österreichisches Bieterkonsortium den Zuschlag. Im April 2014 wurden die Aktien an der Wiener Börse zum Handel zugelassen und gerieten, nicht zuletzt dank der erfolgreichen Expansionspolitik des Unternehmens auch in Deutschland, in den Blick eines Wettbewerbers und wurden 2018 von ihm im Zuge eines Angebotes übernommen. Vonovia hatte bereits conwert erworben und ist gegenüber der BUWOG mit ihren rund 50.000 Wohnungen deutlich größer mit etwa 350.000 Wohnungen. Vonovia wird zu einem Marktführer auch in Österreich (vgl. Blisse 2018). Die Aktie gilt auch in Österreich als eine Kaufempfehlung: *„Der deutsche Branchenprimus hat [...] den Ausblick bestätigt. Der Aktie, deren Kurs nach oben ausgebrochen ist, wird noch einiges zugetraut.“* (Steiner 2019, S. 21).

4 Interessenkonflikte zwischen Investoren, Eigentümern und Mietern?

Mit dieser Fusion nimmt die Konzentration in der Wohnungswirtschaft weiter zu. Ein Konflikt zwischen den Interessen der Mieterinnen und Mieter und denjenigen der Investoren in Vonovia-Aktien ist unausweichlich. Denn die wenigsten Mieterinnen und Mieter sind zugleich Aktionäre des Unternehmens. Es mag eine zu weitgehende Kritik sein, wenn Leistungen im Bereich der Versorgung innerhalb der Daseinsgrundfunktionen dem Markt(preis)mechanismus unterworfen sind. Aber ein börsennotiertes Wohnungsunternehmen scheint immer weniger nur die Erbringung von und Versorgung mit leistbarem Wohnraum und ergänzenden Leistungen im Blick zu haben.

Dagegen verweist die Opposition in Wien auf diejenigen Mieterinnen und Mieter, deren Einkommen über einer bestimmten, für eine Sozialwohnung qualifizierenden Grenze liegt. Ihnen soll die Möglichkeit geboten werden, ihre Wohnung zu erwerben („Kaufoption im Gemeindebau“). Derzeit liegt die Grenze dafür, sich noch um eine Gemeindewohnung bewerben zu können, für eine Person bei 3250 Euro netto im Monat. Zusätzlich wird eine Gehaltsüberprüfung („Gehaltsscheck“) durch den Vermieter, Wiener Wohnen, alle fünf Jahre gefordert. Wird die Grenze überschritten, sollen Mieter ausziehen, marktgerechte Mieten zahlen oder die Gemeindewohnung kaufen können.

So weitgehend lehnt die Wiener SPÖ, die den Bürgermeister stellt, dies ab. Es besteht die Gefahr, dass die Wohnungen nicht zu marktgerechten Preisen veräußert werden könnten (vgl. Krutzler/Putschögl 2019, Zitate: ebd.).

5 Fazit

In Österreich hatte man sich für den Erhalt der Wohnungsgemeinnützigkeit entschieden, die in Deutschland 1990 aufgehoben worden ist. Gerade in Wien kommt daneben dem kommunalen Wohnungsangebot eine große Bedeutung zu. Wenn auch hier über Möglichkeiten einer Privatisierung nachgedacht wird, dann ist dies eng verbunden mit dem Verständnis einer (freien) Marktwirtschaft. Dies könnte in der Folge zu „Berliner Verhältnissen“ führen, wenn die im Zuge selbst einer nur punktuellen Privatisierung Eigentümer gewordenen Mieter ihre Wohnung mit Gewinn weiter verkaufen können, z. B. an einen privaten, an hohen Einnahmen interessierten Wohnungsvermieter, der diese Eintrittsmöglichkeit in den kommunalen Bestand möglicherweise auszudehnen beabsichtigt.

Denn der Vergleich nach der Art der Hauptmiete belegt, dass Genossenschaftswohnungen mit 6,8 Euro/m² durchschnittliche Wohnkosten einschließlich Betriebskosten – nach Gemeindewohnungen mit 6,5 Euro/m² – günstiger abschneiden als andere Hauptmieten mit 8,8 Euro/m². Angesichts der stark steigenden Mieten gerade in Ballungsräumen und der teilweise von Seiten der Politik eingebrachten Privatisierungsidee im Wiener Gemeindebau wünschte man sich, die Regierung würde ihre Position nicht nur zum privaten Gemeinschaftsvermögen, sondern auch für das kommunale landesweit gelten lassen: „Wir bekennen uns klar zum Prinzip der Wohnungsgemeinnützigkeit und sprechen uns gegen Spekulation mit dem Vermögen gemeinnütziger Bauvereinigungen aus.“ (Neue Volkspartei, Freiheitliche Partei Österreichs 2017).

Die günstigen Hauptmieten einschließlich Betriebskosten sprächen für jede der beiden Ausprägungen mit ihrem ausgleichenden Beitrag im Markt. Zweifellos sind auch diese Bestände zu pflegen und zu entwickeln und wirtschaftlich zu führen, eröffnen dann aber eben auch größere Spielräumen für eine soziale Gestaltung (vgl. Ludl 2017).

Dieser Beitrag ist Herrn Prof. KR Dr. Herbert Ludl zu seinem 75. Geburtstag gewidmet. ■

Abstract

Since 1990 residential real estate companies in Germany could not act any longer under common interest law. The economic policy tended more to market and competition even in this sector. In Austria limited-profit housing providers still exist and are ruled by common interest legislation. The article focusses on the recent development in Austria and underlines the important role of affordable housing provision in the context of social policy.

Literatur/Quellen

- BAUTENAUSSCHUSS 2015 – Bericht des Bautenausschusses über die Regierungsvorlage (895 der Beilagen): *Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank (WBIB-G) erlassen und das Bundesgesetz über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden, sowie über den Antrag 1264/A(E) der Abgeordneten Dr. Gabriela Moser, Kolleginnen und Kollegen betreffend Wohnungsvergabe, Kontrolle und Compliance bei gemeinnützigen Wohnbauunternehmungen*, (04.12.) 2015. In: *Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XXV*. GP, 965, URL: https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXV/I/I_00965/fname_492082.pdf, Abruf am 21.03.2019.
- BLISSE 2018 – Blisse, Holger: *Buwog, Börse und Good-bye – Die Geschichte der Buwog AG ist nicht die Geschichte einer normalen Aktiengesellschaft*. In: *Wiener Zeitung*, Nr. 87, (04.05.) 2018, S. 16.
- DELEJA-HOTKO 2019 – Deleja-Hotko, Vera (2019): *Programm der ÖVP zur Wien Wahl*, online abrufbar unter der nicht offiziellen Seite: <https://www.stadt-wien.at/politik/wahlprogramm-oevp-wien.html>, Abruf am 22.03.2019.
- FEICHTINGER/SCHINNAGL 2017 – Feichtinger, Alois; Schinnagl, Michaela: *Die Vermögensbindung als Eckfeiler der Wohnungsgemeinnützigkeit*. In: *Wohnungsrechtliche Blätter*, 30. Jg., 2017, S. 99–105.
- HOFER 2019 – Hofer, Gerhard: „Drohungen lindern Wohnungsnot nicht“ – Interview mit Eco-Austria-Ökonom Tobias Thomas. In: *Die Presse am Sonntag*, (03.03.) 2019, S. 20.
- KRUTZLER/PUTSCHÖGL 2019 – Krutzler, David; Putschögl, Martin: *Rütteln am Fundament des Wiener Gemeindebaus*. In: *derstandard.at*, (11.03.) 2019, URL: <https://derstandard.at/2000099275162/Ruetteln-am-Fundament-des-Wiener-Gemeindebaus>, Abruf am 21.03.2019.

LUDL 2017 – Ludl, Herbert (Hrsg.): *Integration im Wohnbau – Modelle für ein soziales Zusammenleben*. Basel: Birkhäuser, 2017.

LUGGER/HOLOUBEK 2008 – Lugger, Klaus; Holoubek, Michael (Hrsg.): *Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell Festschrift für KR Helmut Puchebner zum 65. Geburtstag*. Wien: Manz, 2008.

NEUE VOLKSPARTEI, FREIHEITLICHE PARTEI ÖSTERREICH 2017 – Neue Volkspartei; Freiheitliche Partei Österreichs: *Zusammen. Für unser Österreich. – Regierungsprogramm 2017 – 2022*. Wien: Neue Volkspartei und Freiheitliche Partei Österreichs, 2017.

ÖSTERREICHISCHE VOLKSPARTEI 2015 – Österreichische Volkspartei: *Grundsatzprogramm 2015 der Österreichischen Volkspartei in der Fassung vom 12. Mai 2015*. Wien: Österreichische Volkspartei, 2015.

ORTNER 2019 – Ortner, Christian: *Lasst und doch die reichen Säcke enteignen!* In: *Wiener Zeitung*, (01.03.) 2019, S. 2.

PUNZ 2019 – Punz, Matthias: *Wohnen auf Wienerisch*. In: *Der Tagesspiegel*, (10.03.) 2019, S. 24.

RÖSNER 2017 – Rösner, Christian: *Das Spiel mit der Gemeinnützigkeit*. In: *Wiener Zeitung*, (08.08.) 2017, S. 13.

RÖSSL 2019 – Rössl, Dietmar: *Gemeinnütziger Wohnbau – quo vadis?* In: *GBV Einblicke – Fachmagazin der gemeinnützigen Bauvereinigungen*, o. Jg., 2019, H. 1, S. 8.

STATISTIK AUSTRIA 2018 – Statistik Austria (Hrsg.): *Wohnen – Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik*. Wien: Statistik Austria, Verlag Österreich, 2018.

STATISTIK AUSTRIA 2019 – Statistik Austria (Hrsg.): *Wohnen*, URL: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/index.html, Abruf am 21.03.2019.

STEINER 2019 – Steiner, Eduard: *Let's make money – Informationen für Zeitgenossen, die auf ihr Geld schauen*. In: *Die Presse am Sonntag*, (10.03.) 2019, S. 21.

STREIHAMMER 2019 – Streihammer, Jürgen: *Der „Enteigner“ von Berlin*. In: *Die Presse am Sonntag*, (17.02.) 2019, S. 17.

ZUCHA 2017 – Zucha, Vlasta: *Sieben Euro pro Quadratmeter – wie geht das? Was hinter der durchschnittlichen Bruttomiete steckt und welche Faktoren die Höhe der Wohnungsmieten bedingen*. In: *Statistische Nachrichten* 12/2017, S. 1039–1046.

Kundengruppen und Innovationen

DR. ROBERT KITZMANN

Über den Bestand hinaus: Wohnungsgenossenschaften als sozialer Akteur im Quartier!?

Wohnungsgenossenschaften werden aufgrund ihres Unternehmensprinzips gemeinhin als sozial engagierte Wohnungseigentümer bewertet. So wurden sie im Rahmen der massiven Wohnungsprivatisierungen der öffentlichen Hand seit Ende der 1990er Jahre immer wieder als sozialverträgliche Alternative zum Verkauf an private Finanzinvestoren angesehen und auch aktuell werden Genossenschaften im Rahmen der aktuellen Debatte um angespannte städtische Wohnungsmärkte wieder zunehmend thematisiert. Die Einschätzung als sozialer Akteur bezieht sich jedoch allzu oft auf den Umgang mit den eigenen Mietern. Die Rolle, welche Genossenschaften in ihren Quartieren übernehmen, wird oft pauschal von dieser Beurteilung abgeleitet. Dabei mangelt es jedoch an systematischen Forschungsarbeiten, welche die Bedeutung von Wohnungsgenossenschaften über den Wohnungsbestand und das -umfeld hinaus in einem weiteren Quartierskontext beleuchten. Da aufgrund staatlichen Rückzugs aus der Stadtentwicklungsplanung Wohnungseigentümern insgesamt eine enorme Bedeutung im Quartier beigemessen wird, ist eine intensive Auseinandersetzung mit einzelnen Wohnungseigentümern auch vor diesem Hintergrund zwingend erforderlich. Der vorliegende Beitrag analysiert die Rolle von Wohnungsgenossenschaften in Berliner Quartieren und zeigt dabei auf, dass pauschale Wirkungszusammenhänge in Frage gestellt werden müssen und es zukünftig einer differenzierteren Bewertung der Rolle der Wohnungsgenossenschaften im Quartierskontext bedarf.

Dr. Robert Kitzmann

Wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Abteilung Wirtschaftsgeographie, Geographisches Institut, Humboldt-Universität zu Berlin

Kontakt:
robert.kitzmann@geo.hu-berlin.de



1 Einführung

In Zeiten zunehmender Neoliberalisierung von Stadt- und Quartiersentwicklung (vgl. Heeg/Rosol 2007; Altrock 2014) werden vermehrt neue Formen sowie nichtstaatliche Akteure einer urbanen sowie lokalen Governance diskutiert (vgl. Hohn/Lötscher/Wiegand 2006; Altrock 2008; Schnur/Drilling 2009), um zukünftig Prozesse und Entwicklungen auf lokaler Ebene bewusst zu steuern. Neben dem Engagement der Zivilgesellschaft unter dem Stichwort der Bürgerkommune (vgl. Hill 2005, S. 567) wird auch die Privatwirtschaft als zentraler Akteur einer neuen lokalen Entwicklungssteuerung thematisiert (vgl. Sinnig 2011, S. 208 ff.; Vollmer 2011, S. 263). Hierbei werden vor allem Wohnungseigentümer als zukünftig wichtige Akteure hinsichtlich der Quartiersentwicklung diskutiert (vgl. Schnur/Markus 2010, S. 184 ff.; Grzesiok/Hill 2014, S. 8). Wohnungsgenossenschaften werden dabei, auch aufgrund ihrer Entstehungsgeschichte sowie ihrer Organisationsform, als Eigentümer bewertet, welche „zur Übernahme weitergehender sozialer, gesellschaftlicher beziehungsweise staatlicher Aufgaben“ (BMUB 2004, S. 16) prädestiniert seien. Zwar besteht hinsichtlich der Rolle von Wohnungsgenossenschaften als sozialen Vermietern kaum mehr ein Zweifel, jedoch bleibt diese Einschätzung stets auf das im Genossenschaftsgesetz angelegte und in den individuellen Satzungen festgeschriebene Mieter-Vermieter-Verhältnis beschränkt. Die Bedeutung von Wohnungsgenossenschaften über ihre Bestände und das direkte Wohnumfeld hinaus, sprich in einem weiteren Quartierskontext, wurde bisher noch kaum systematisch bearbeitet und diskutiert. Da Erkenntnisse hinsichtlich privater und öffentlicher Wohnungsunternehmen zeigen, dass die Aktivitäten von Wohnungseigentümern im Quartier nicht nur auf die Rechtsform bzw. den Eigentübertyp zurückzuführen, sondern von komplexen Erklärungszusammenhängen abhängig sind (vgl. Kitzmann 2017 u. 2018), stellt sich auch für Wohnungsgenossenschaften die Frage, ob sich die Einschätzung eines sozialen Akteurs auch auf den Quartierskontext übertragen lässt.

Der vorliegende Beitrag beleuchtet somit, inwiefern sich Wohnungsgenossenschaften über den eigenen Bestand bzw. das direkte Wohnumfeld hinaus im Quartier engagieren, um somit bewerten zu können, inwiefern sie einen aktiven Beitrag zur Entwicklung lokaler Quartiersstrukturen leisten (können).

Über die wissenschaftliche Relevanz hinaus ergibt sich die Bedeutung des Themas aus aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen. In Zeiten angespannter städtischer Wohnungsmärkte erlebt die Idee genossenschaftlichen Wohnens explizit durch Neugründungen (vgl. BBSR 2014, S. 10 ff.) sowie Zulauf bei bestehenden Wohnungsgenossenschaften und auch implizit durch neuentstehende Baugruppen sowie gemeinschaftliche Wohnprojekte (auch anderer Rechtsformen) wieder Zuspruch (vgl. Fedrowitz 2016; Metzger 2016). Auch die Aufnahme der Genossenschaftsidee als ersten deutschen Beitrag auf die Repräsentative UNESCO-Liste des Immateriellen Kulturerbes der Menschheit im Jahre 2016 (vgl. UNESCO 2017) belegt die aktuelle gesellschaftliche Bedeutung von Genossenschaften.

2 Genossenschaften als soziale Wohnungseigentümer

Die Konnotation des sozialen Wohnungseigentümers, welche Wohnungsgenossenschaften seit jeher zugeschrieben wird, ist eng mit deren Entstehung als Gegenmaßnahme zur sich verschärfenden Wohnungsnot in den deutschen Städten Ende des 19. Jahrhunderts verknüpft (vgl. Crome 2007, S. 212). Der enorme Urbanisierungsprozess im Zusammenhang mit der stattfindenden Industrialisierung führte zu katastrophalen Wohnbedingungen. Ziel der Gründung von Wohnungsgenossenschaften war es, der quantitativen und qualitativen Wohnungsnot – insbesondere in den rasant wachsenden Städten – entgegenzutreten (vgl. Beetz 2007, S. 241) und günstigen Wohnraum für die Arbeiterschicht zu schaffen. Bereits ab 1867 bildete sich ein Äquivalenzprinzip in der Wohnungswirtschaft heraus, bei dem der Staat nur solche Genossenschaften und Gesellschaften förderte, die sich einer „soziale[n] Orientierung“ (Schmitt 2003, S. 57) verpflichteten. Obwohl die erste Wohnungsgenossenschaft in Deutschland („Häuserbaugenossenschaft zu Hamburg“) bereits 1862 gegründet wurde, nahmen Genossenschaftsgründungen erst ab 1889 rasant zu. Durch die Novellierung des Genossenschaftsgesetzes hafteten die Mitglieder nun nicht mehr mit ihrer gesamten Existenz, sondern nur noch mit ihrem eingebrachten Kapital (vgl. Crome 2007, S. 212). Noch heute stellt dieses Gesetz die Rahmenbedingungen für genossenschaftliches Handeln und ihre soziale Ausrichtung dar, da es vornehmlicher

Zweck einer eingetragenen Genossenschaft ist, „den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern“ (BMJV 2017a, S. 7). Aufgrund dieser gesetzlich verankerten Ausrichtung wohnungsgenossenschaftlichen Handelns auf deren Mieter werden Genossenschaften auch heute noch – insbesondere in Abgrenzung zu anderen Eigentümer-typen – als soziale Wohnungseigentümer bewertet.

Während zur Zeit der deutschen Teilung die Wohnungsgenossenschaften in der BRD hinsichtlich der Wohnraumförderung mit anderen gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften gleichgesetzt wurden (vgl. König 2004, S. 33 ff.; Wiest et al. 2017, S. 146), sorgte die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 (vgl. Jenkis 2000, S. 143 ff.) dafür, dass sich Wohnungsgenossenschaften durch ihre Prinzipien wieder klarer von anderen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt abgrenzen konnten und aufgrund eines entspannten Wohnungsmarktes auch mussten (vgl. König 2004, S. 38). Dies zeigte sich bereits in der Diskussion um die Transformation der ostdeutschen Wohnungswirtschaft nach der Wiedervereinigung. Da sich die laut Einigungsvertrag (vgl. BMJV 2017b, S. 8) und Altschuldenhilfegesetz (vgl. BMJV 2015, S. 1) vorgesehene Mieterprivatisierung als sehr schwierig darstellte (vgl. Sander 1994, S. 19; Borst 1996, S. 112 ff.; Steinmetz 2003, S. 132 ff.), wurden im Mai 1995 auch andere Formen mieternaher Privatisierung zugelassen. Neben Mietergemeinschaften waren dies auch neu- oder ausgegründete Wohnungsgenossenschaften (vgl. Plesse 1999, S. 82 ff.). Auch während der Phase der massenhaften Verkäufe öffentlicher Wohnungsbestände ab Ende der 1990er wurden Wohnungsgenossenschaften sowohl in der medialen (vgl. Kitzmann 2017, S. 131) als auch in der fachwissenschaftlichen Diskussion (vgl. Harms 2007, S. 61 f.; Plattner 2008, S. 147) als Alternative zum Verkauf an private Finanzinvestoren diskutiert. Der Mehrwert der Genossenschaften wurde besonders im Hinblick auf die Mieterorientierung diskutiert, welche große Mieterhöhungen nicht erwarten ließe (vgl. König 2007, S. 236).

Auch die Diskussion um eine soziale Wohnraumversorgung, welche aktuell im Rahmen angespannter städtischer Wohnungsmärkte mit Mangel an (erschwinglichem) Wohnraum, steigenden Mieten und Verdrängung von sozial schwächeren Haushalten unter dem Schlagwort der „neue[n] Wohnungsfrage“ (Metzger 2016, S. 18) geführt wird, sorgt für eine zunehmende Debatte über die Rolle von Genossenschaften als sozialem Wohnraumversorger (vgl. Wiest et al. 2017, S. 144). Die Ursache für die soziale Mietpreisgestaltung der Genossenschaften liegt im Auftrag zur Förderung der eigenen Mitglieder mit preis-

wertem Wohnraum (vgl. Crome 2007, S.211; Brüggerhoff 2015, S.86). Aufgrund der angespannten Situation auf den städtischen Wohnungsmärkten kommt es – auch durch politische Unterstützungsstrukturen – vermehrt zu Gründungen sogenannter Baugemeinschaften bzw. -gruppen (vgl. Metzger 2016, S.19; Vollmer/Spellerberg 2018, S.157 ff.). Wenngleich diese nicht immer in der Rechtsform einer Genossenschaft gegründet werden und das gemeinschaftliche und nachbarschaftliche Zusammenleben nicht in jedem Fall im Vordergrund der Projekte steht, verbirgt sich doch die genossenschaftliche Grundidee dahinter, sich kooperativ und selbstorganisiert mit dauerhaft günstigem Wohnraum zu versorgen (vgl. Wonneberger 2015, S.73; Fedrowitz 2016, S.10).

Über die Rolle des sozialen Wohnraumversorgers hinaus werden Wohnungsgenossenschaften auch hinsichtlich ihrer sozial-kulturellen Aktivitäten im Bestand als sozial engagiert charakterisiert. Auch hier spiegelt sich der Auftrag zur Förderung der eigenen Mitglieder wider. So können das Vorhandensein von Gemeinschaftsräumen für gemeinsame Aktivitäten (vgl. Besecke/Enbergs 2008, S.71; Beckmann/Magnin 2013, S.40; Lenk/Rottmann/Hesse 2013, S.48 ff.) sowie zielgruppenspezifische Projekte oder Veranstaltungen (vgl. Beetz 2007, S.246; Besecke/Enbergs 2008, S.70; Habermann-Nieße/Nieße/Schlomka 2009, S.22) die Hausgemeinschaft bzw. das gemeinschaftliche Miteinander der Mieterschaft stärken. Gerade dieser soziale Aspekt ist es, welcher aktuell, und dies ist der Unterschied zu reinen Baugruppen, zu einem dynamischen Gründungsgeschehen verschiedener gemeinschaftlicher Wohnprojekte führt (vgl. u. a. Spellerberg et al. 2018, S.2 ff.), deren Bewohner „sich bewusst für die gegenseitige Unterstützung und das gemeinschaftliche Leben entschieden haben“ (Fedrowitz 2016, S.9) und welche als Gegenmodell bzw. Antwort auf die zunehmende gesellschaftliche Individualisierung interpretiert werden können (vgl. Pätzold 2014, S.6). Dabei werden diese Wohnprojekte als neue Projektgenossenschaften gegründet, von bestehenden Wohnungsgenossenschaften realisiert oder verschiedene Projekte schließen sich als Dachgenossenschaft zusammen (vgl. ebd., S.6; BBSR 2014, S.24). Des Weiteren gründen sich auch gemeinschaftliche Wohnprojekte, welche zwar nicht die Rechtsform einer Genossenschaft annehmen, sich jedoch – zumindest implizit – auf genossenschaftliche Grundprinzipien wie gemeinschaftliches Zusammenleben und Solidarität beziehen (vgl. Gerhards/Langenbahn/Schlauch 2018, S.55 ff.; Schelisch 2018, S.128 ff.).

Über das intensive Verhältnis zur eigenen Mieterschaft hinaus werden Wohnungsgenossenschaften

als wichtige Partner von Kommunen und Gemeinden bewertet (vgl. Habermann-Nieße/Nieße/Schlomka 2009, S.18 ff.; BBSR 2016b, S.104 ff.; Wiest et al. 2017, S.155). Insbesondere vor dem Hintergrund der massiven Privatisierungen von öffentlichen Wohnungsbeständen seit Ende der 1990er Jahre und dem daraus resultierenden verringerten kommunalen Handlungsspielraum hinsichtlich sozialer Wohnraumversorgung wird Genossenschaften in dieser Beziehung auch über den eigenen Bestand hinaus erhöhte Bedeutung, insbesondere durch „eine wichtige preisdämpfende Funktion“ (Montanari/Wiest 2014, S.1) für lokale Wohnungsmärkte, zugeschrieben. Ferner werden Genossenschaften auch als wichtige Akteure hinsichtlich Stadt- und Quartiersentwicklung diskutiert, welche einen wertvollen Beitrag im Rahmen „der Zusammenarbeit mit den Kommunen bei der Pflege und Stabilisierung von Nachbarschaften über den eigenen Wohnungsbestand hinaus“ (BMUB 2004, S.4) leisten. Diese Bewertung wird jedoch zumeist recht pauschal aufgrund des sozialen Selbstanspruches der Genossenschaften sowie deren Umgang mit der eigenen Mieterschaft abgeleitet. Zwar konnten Wohnungsgenossenschaften, beispielsweise im Rahmen von Stadtumbauprogrammen, durchaus als wesentliche Kooperationspartner gewonnen werden (vgl. BMVBS 2012, S.12 f.; BMUB 2014, S.24 u. S.56; BBSR 2016a, S.109 f.), jedoch konnten diese Befunde nicht umfassend bestätigt werden, denn „die Bereitschaft der Genossenschaften [...], sich im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost [...] zu beteiligen, war [in Berlin-Marzahn], zurückhaltend formuliert, eher gering“ (Bielka 2010, S.16). Auch Beckmann/Magnin konstatieren, dass Städte beim Rückbau „nur auf die kommunalen Unternehmen zurückgreifen [können], Genossenschaften halten an ihrem kollektiv geschaffenen und geteilten Besitz fest“ (Beckmann/Magnin 2013, S.20). Beetz stellt diesbezüglich fest, dass die Nachbarschaft, als direktes Umfeld der eigenen Bestände, zwar eine bedeutende Rolle innerhalb genossenschaftlichen Handelns einnimmt, der Beteiligung im Rahmen von Stadtentwicklungsprogrammen jedoch kaum Bedeutung beigemessen wird, wodurch die Abgrenzung der Aktivitäten gegenüber dem erweiterten Quartierskontext deutlich wird (vgl. Beetz 2007, S.248 f.). Auch andere Arbeiten relativieren den Beitrag von Genossenschaften zur Quartiersentwicklung, da „[e]ine Aktivierung von Genossenschaften für den Quartierszusammenhang über ihre wohnungswirtschaftliche und soziale Funktion hinaus [...] bisher wenig entwickelt [ist]“ (Habermann-Nieße/Klehn 2007, S.228). Darüber hinaus betreiben sie „kein programmatisch aktives Quartiersmanagement [...] [und] [...] keine gezielten Aktivitäten zur planvollen Entwicklung von Quartieren“ (BMVBS 2006, S.19). Eine allgemeine Erklärung kann hier in der satzungsgemäß verankerten Förderung der Mitglieder gesehen werden, wel-

che jedoch nicht die Interessen der Allgemeinheit beinhaltet, wodurch Abgrenzungstendenzen nach außen entstehen können (vgl. Wiest et al. 2017, S. 154).

Insgesamt sind die Einschätzungen hierzu jedoch recht divers. So konnten Beckmann/Magnin in ihrer Studie über Wohnungsunternehmen öffentlicher, genossenschaftlicher und kirchlicher Träger herausarbeiten, dass Genossenschaften beispielsweise mit Schulen vor Ort zusammenarbeiten (vgl. Beckmann/Magnin 2013, S. 29). Sie kommen insgesamt zu der Schlussfolgerung, dass das Engagement der Genossenschaften „über den Kreis der eigenen Mitglieder hinaus wirksam wird“ (ebd., S. 49). Auch Besecke/Enbergs, die in ihrer Untersuchung das soziale Engagement professioneller Wohnungsunternehmen in Berlin beleuchteten, konnten zwar belegen, dass Genossenschaften sich auch aktiv am Quartiersmanagement beteiligten, jedoch „den Bewohner in den Mittelpunkt ihrer sozialen Aktivitäten stellen“ (Besecke/Enbergs 2008, S. 21). Im Rahmen beider Studien konnte jedoch eine systematische Erfassung genossenschaftlichen Handelns im Quartier nicht geleistet werden, da der Ausgangspunkt der Untersuchungen eine recht überschaubare Anzahl ausgewählter Genossenschaften war (jeweils zwei) (vgl. ebd., S. 68 ff.; Beckmann/Magnin 2013, S. 19 ff.). Dies verdeutlicht, dass es, insbesondere auch vor dem Hintergrund der zum Teil recht gegensätzlichen Befunde, einen erheblichen Bedarf gibt, die Aktivitäten von Wohnungsgenossenschaften über den eigenen Wohnungsbestand und das -umfeld hinaus im Rahmen von quartiersbezogener Forschung systematisch zu erfassen und zu bewerten.

3 Methodisches Vorgehen

Für die empirische Arbeit diente die Stadt Berlin als Untersuchungsraum, da hier zum einen die Genossenschaften mit ca. 10% am Gesamtwohnungsbestand im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt (ca. 5%) deutlich überrepräsentiert sind (vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2013; GDW 2015), sich dieser Wohnungsbestand aufgrund der wohnungspolitischen Entwicklungen Berlins zudem in verschiedenen Siedlungsstrukturtypen findet und darüber hinaus auch räumlich über große Teile der Stadt verteilt liegt. Somit ergeben sich hier verschiedene Analyse-kategorien. Des Weiteren eignet sich Berlin auch hinsichtlich dessen Quartiersorientierung: So wurde 2008 eine Rahmenstrategie Soziale Stadtentwicklung verabschiedet, in welcher allgemein eine „[a]ktivere Einbindung der Wohnungswirtschaft in die Entwicklungsprozesse von Stadtteilen“ (SenStadt 2008, S. 47) angestrebt wird. Ferner weist die Stadt eine große Anzahl an formell beplanten Quartieren auf, welche im

Rahmen bundesweiter städtebaulicher Entwicklungsprogramme ausgewiesen wurden. Auch hier sollen Wohnungseigentümer als „starke [...] Partner“ (SenStadt 2010, S. 7) der Stadtteilentwicklung aktiv in die Programme integriert und deren Ressourcen aktiviert werden. Somit eignete sich Berlin als Untersuchungsraum für eine Arbeit an der Schnittstelle von Quartiers- und Wohnungseigentümerforschung allgemein sowie für wohnungsgenossenschaftliches Handeln in einem weiteren Quartiersumfeld im Speziellen. Es konnten 18 Quartiere¹ mit insgesamt 20 verschiedenen Wohnungsgenossenschaften in die Analyse einbezogen werden (siehe Abb. 1).

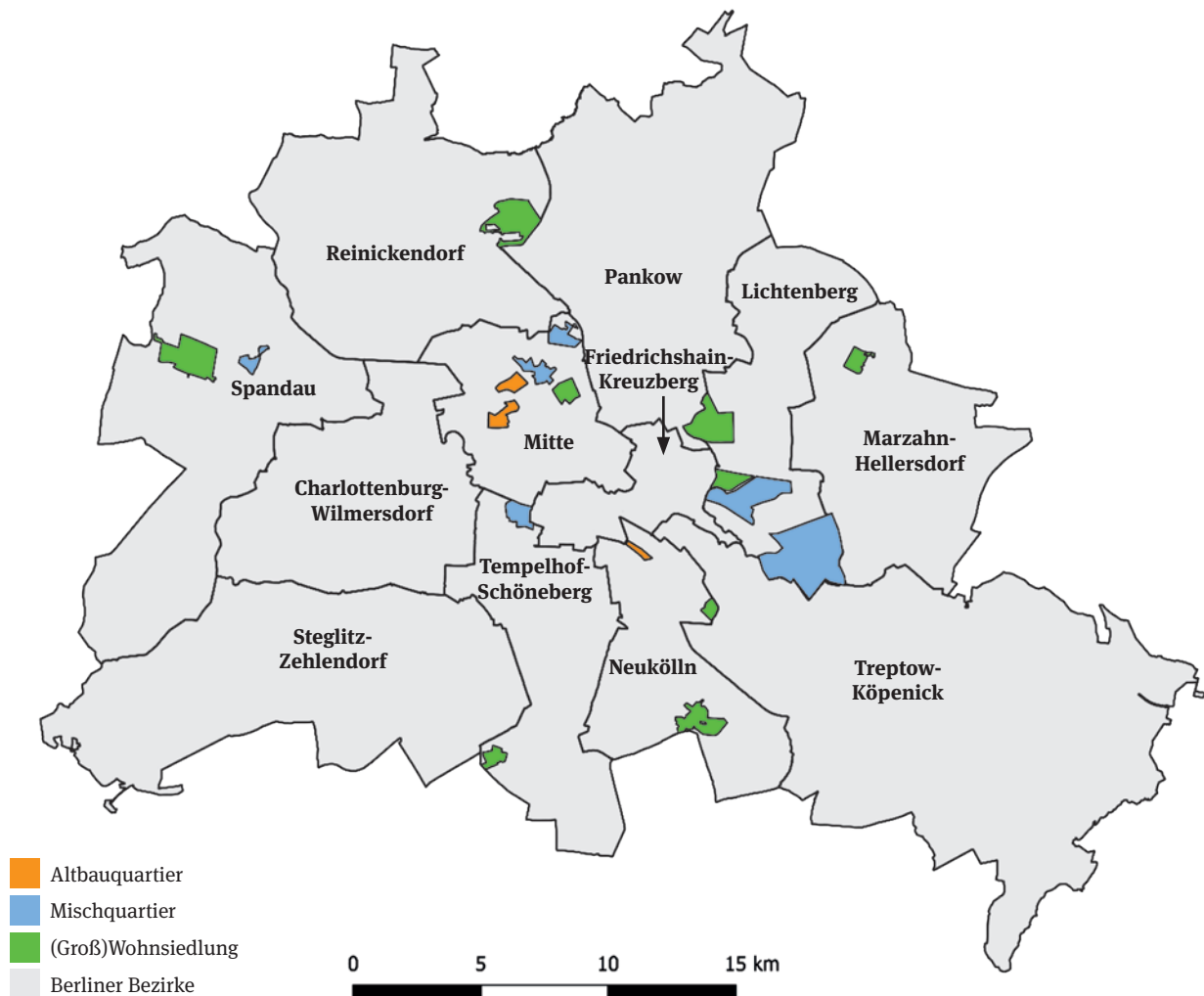
Aufgrund des bisher recht überschaubaren wissenschaftlichen Erkenntnisstandes hinsichtlich wohnungswirtschaftlichen Handelns im Quartierskontext allgemein sowie mit Bezug auf Wohnungsgenossenschaften im Speziellen wurde ein exploratives Vorgehen gewählt, um die Rolle der Wohnungsgenossenschaften in Berlin in einem weiteren Quartierskontext bewerten zu können. Als geeignete empirische Erhebungsmethode wurde dazu das problemzentrierte Interview gewählt, da sich dieses lediglich an einer bestimmten Problemstellung orientiert, dabei jedoch durch die vorhandene Offenheit gegenüber dem Thema, die Befragten möglichst frei zu Wort kommen lässt (vgl. Mayring 2002, S. 67 ff.). Somit eignet es sich zur Aufdeckung neuer Erkenntnisse und Konzepte (vgl. Lamnek 2010, S. 336). Insgesamt konnten 22 Interviews mit 29 Teilnehmenden durchgeführt werden – zum einen mit den in allen untersuchten Quartieren vorhandenen Quartiers- bzw. Stadtteilmanagements, zum anderen mit Verantwortlichen der Berliner Bezirksämter sowie der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. In den Interviews wurden insbesondere folgende Problemstellungen diskutiert: Inwiefern beteiligen sich die Wohnungsgenossenschaften konkret an der Quartiersentwicklung? Warum beteiligen sich einzelne Wohnungsgenossenschaften (nicht) an der Quartiersentwicklung?

4 Ergebnisse der Untersuchung

Insgesamt lässt sich festhalten, dass Wohnungsgenossenschaften auf recht diverse Weise in einem erweiterten Quartiersumfeld aktiv sind, wobei sich ideales und praktisches Engagement unterscheiden lassen.

¹ Diese 18 Quartiere waren Teil einer breiter angelegten Untersuchung, welche in 33 Berliner Quartieren das Engagement verschiedener Wohnungseigentübertypen untersuchte. Jedoch fanden sich nicht in allen der untersuchten Quartiere Wohnungsgenossenschaften (siehe Kitzmann 2017).

Abb. 1: Untersuchte Quartiere mit Wohnungsbestand von Wohnungsgenossenschaften.



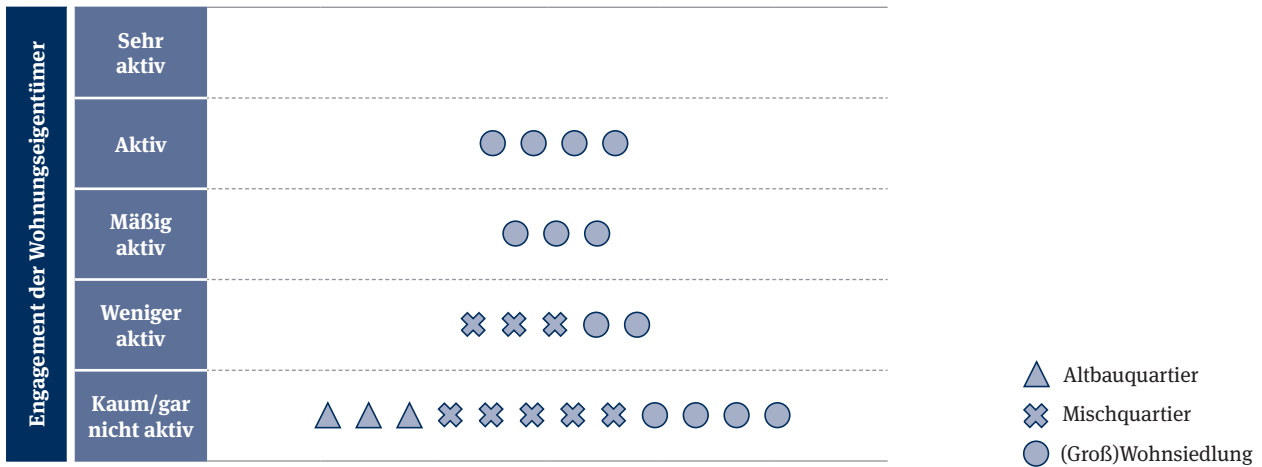
Quelle: Eigene Darstellung

Während Ersteres nicht durch konkrete monetäre Investitionen bzw. Maßnahmen gekennzeichnet ist, sondern „nur“ zeitliche Ressourcen der Mitarbeiter aufgewendet werden, lässt sich praktisches Engagement entweder durch konkrete monetäre Investitionen bzw. Maßnahmen oder direkten monetären Verzicht charakterisieren. Es wurden drei Formen ideellen Engagements identifiziert: kooperatives Verhalten gegenüber den Quartiers- und Stadtteilmanagements, Teilnahme an (strategischen) Diskussionen über das Quartier mit den Quartier- und Stadtteilmanagements sowie Teilnahme an Quartiersgremien. Die sechs herausgearbeiteten Formen des praktischen Engagements wurden durch Maßnahmen im (halb-)öffentlichen Raum, Unterstützung von sozial-kulturellen Projekten, Aktionen und Veranstaltungen, Unterstützung von (Stadtteil)Festen, Bereitstellung von Räumen/Flächen, Kooperationen

mit lokalen Akteuren sowie durch die Finanzierung von Personal für das Quartier realisiert. Um das Engagement der Wohnungsgenossenschaften zu systematisieren, wurde dieses für jede einzelne Wohnungsgenossenschaft in jedem Quartier einzeln ausgewertet und jeweils einer von fünf Kategorien (sehr aktiv, aktiv, mäßig aktiv, weniger aktiv und kaum/gar nicht aktiv) zugeordnet (für genauere Ausführungen zur Charakterisierung der Formen sowie der Klassifikation siehe Kitzmann 2017, S.186 ff. u. 212ff.). Dabei zeigte sich deutlich, dass die Aktivitäten durch die verschiedenen Genossenschaften in den einzelnen Quartieren recht selektiv stattfanden (siehe Abb. 2).

So konnten Genossenschaften zwar in keinem Fall als sehr aktiv charakterisiert, hinsichtlich ihres Engagements jedoch in alle anderen Klassen eingeordnet

Abb. 2: Quartiersengagement von Genossenschaften²



Quelle: Eigene Darstellung

werden. Insgesamt zeigte sich dennoch ein eher gering ausgeprägtes Engagement, da sich nur in vier von 24 Fällen (17%) Genossenschaften durch ein aktives Engagement auszeichneten, dafür jedoch in zwölf Fällen (50%) kaum/gar nicht aktiv waren.

Ein erster Erklärungsansatz für diese Befunde kann in quartiersspezifischen Strukturen gesehen werden. So wurde deutlich, dass das Engagement mit der entsprechenden Siedlungsstruktur in den einzelnen Quartieren zusammenhing: Lediglich in (Groß)Wohnsiedlungen konnten Genossenschaften als aktiv bzw. mäßig aktiv charakterisiert werden, wohingegen sie in Altbauquartieren ausschließlich kaum/gar nicht aktiv waren. Dieser Zusammenhang kann mit dem sogenannten Trittbrettfahrerverhalten bei der freiwilligen Bereitstellung öffentlicher Güter erklärt werden. In diesem Zusammenhang kann die Erbringung der verschiedenen Formen des Engagements als öffentliches Gut verstanden werden, da auch hier keine Exklusivität sowie Rivalität hinsichtlich der Nutzung (vgl. Varian 1992, S. 414; Beermann 2006, S. 115) besteht und durch die Erbringung des Engagements zudem positive externe Effekte für andere Akteure entstehen (vgl. Dybvig/Spatt 1983, S. 231). Da der

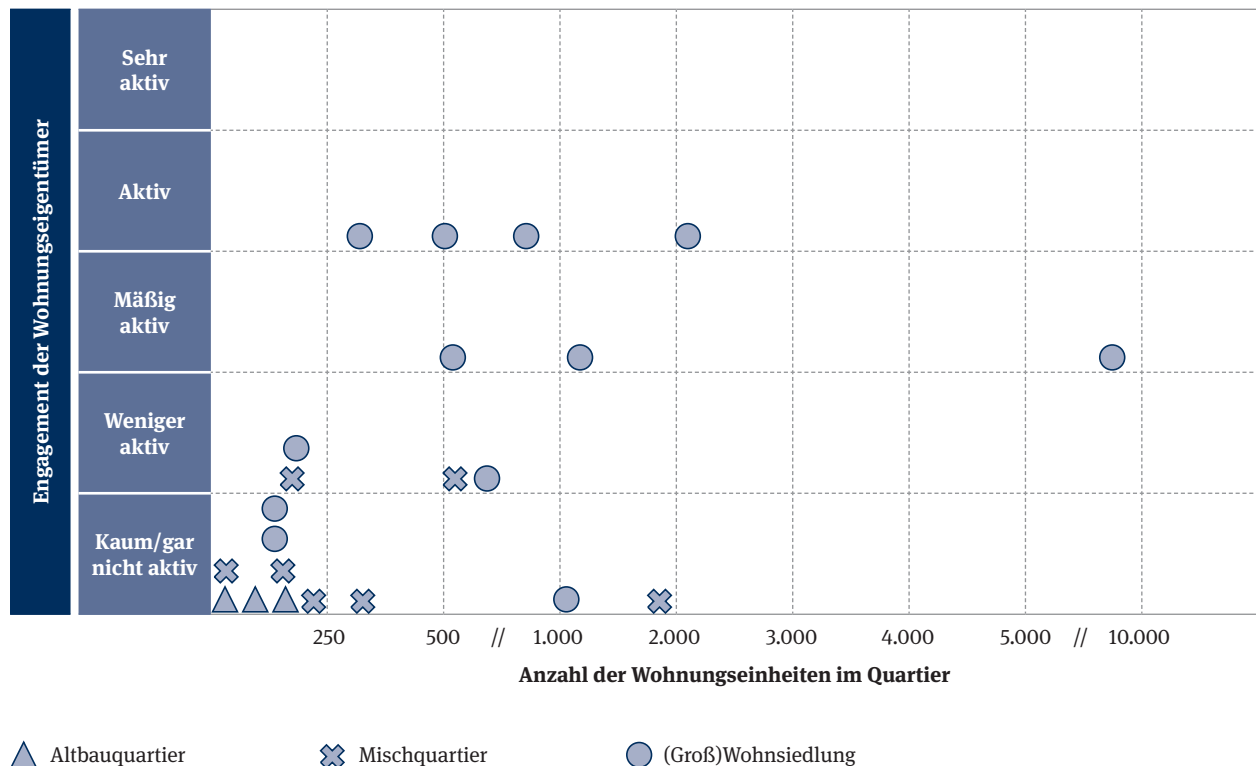
Mehrwert des Engagements nicht auf die eigene Meterschaft beschränkt bleibt, nimmt bei steigender Eigentümerzahl bzw. bei sinkendem Anteil eigener Mieter im Quartier die Bereitschaft zum Engagement tendenziell ab. Dies bestätigt die Annahme von Wiezorek (vgl. Wiezorek 2009, S. 29), dass das Trittbrettfahrerproblem in Quartieren mit einer homogeneren Eigentümerstruktur (wie in (Groß)Wohnsiedlungen) eher geringer ausgeprägt ist als in heterogenen Altbauquartieren und es somit dort eher zu aktivem Engagement der Eigentümer kommt.

Eine zweite Erklärung liefern die Wohnungsbestandsgrößen der Genossenschaften in den einzelnen Quartieren (siehe Abb. 3).

Es wird deutlich, dass das Engagement mit größerem Wohnungsbestand eher aktiver ausfällt, wohingegen in Quartieren, in welchen Wohnungsgenossenschaften lediglich über kleinere Bestände verfügen, Engagement eher ausbleibt. Auch die Interviewten bestätigten diesen Zusammenhang für die Erklärung des Engagements: „Und ich weiß zum Beispiel die GS#18, die sagt: ‚Ja, wir haben hier nur so wenige Häuser.‘ Das ist jetzt nicht ihr Schwerpunktgebiet“ (Exp#23). Im Rahmen der Untersuchung waren von den 22 hinsichtlich ihrer Größe bestimmten Wohnungsbeständen der Genossenschaften zwölf kleinere Bestände (< 500 Wohneinheiten), fünf mittelgroße Bestände (500 – 1000) sowie fünf größere Bestände (> 1.000). Hierbei trat nur in einem Fall eine Genossenschaft mit einem kleineren Bestand als aktiv auf,

² Jedes Symbol repräsentiert eine Genossenschaft mit Wohnungsbestand in einem Quartier. Da die verschiedenen Genossenschaften in den untersuchten Quartieren unterschiedlich häufig über Bestände verfügten (maximal in drei Quartieren), sind einige Genossenschaften durch die Vielzahl an Quartieren in der Analyse häufiger vertreten.

Abb. 3: Engagement der Wohnungsgenossenschaften in Abhängigkeit von deren Wohnungsbestandsgrößen³



Quelle: Eigene Darstellung

wohingegen in neun Fällen kaum/gar kein Engagement identifiziert werden konnte. Diese Befunde bestätigen Einschätzungen hinsichtlich genossenschaftlichen Engagements „vor allem in den Quartieren, in denen sie einen signifikanten Anteil am Wohnungsbestand haben“ (Habermann-Nieße/Nieße/Schlomka 2009, S. 19).

Jedoch zeigte sich auch bei Genossenschaften mit mittelgroßen bzw. großen Beständen in einzelnen Quartieren nur wenig bzw. kaum/gar kein Engagement. Hierbei wird über die zuvor geschilderten eher ökonomisch begründeten Zusammenhänge hinaus noch ein weiterer, in den genossenschaftlichen Grundprinzipien verankerter, Erklärungsansatz für das Engagement im Quartier deutlich: Nicht nur die

Größe des eigenen Bestandes stellt sich als Kriterium für das Engagement heraus, sondern dieses leitet sich zudem deutlich aus einer (räumlichen) Abgrenzung gegenüber dem Gesamtquartier ab: „Dadurch, dass sie auch meistens nicht die Größten in den Quartieren sind, machen sie erst mal ganz stark ihre eigenen Bestände und eben was ihnen wichtig ist in ihren Beständen. [...] das Gesamtquartier ist für sie keine Kulisse in dem Sinn“ (Exp#6). Die klare Trennung zwischen eigenem Bestand und größerem Quartierskontext begründet sich durch die Ausrichtung verschiedenster Aktivitäten auf die Interessen und Belange der eigenen Mitglieder bzw. Mieter. Diese Orientierung wurde auch bezüglich des Engagements in einem weiteren Quartierskontext deutlich: „Also, die [GS#1] engagieren sich, sagen wir mal, für ihren Bestand – und das machen sie auch gut. Und darüber hinaus haben sie eigentlich keine großen Interessen am Quartier“ (Exp#3). Diese Innenausrichtung wurde in zahlreichen Quartieren bestätigt: „Aber auch die Frage: ‚Könnten wir da irgendwie gemeinsam was machen?‘, sagte sie [GS#4]: ‚Nein, wir können nur innerhalb unserer Bestände was machen‘“ (Exp#44). Die Ausrich-

³ Die vertikale Position der Symbole innerhalb der einzelnen Kategorien des Engagements stellt keine weitere Abstufung des Engagements dar, sondern ist lediglich der graphischen Darstellbarkeit geschuldet. Für zwei Wohnungsbestände konnten die Größen nicht ermittelt werden, weshalb nur 22 Bestände berücksichtigt werden konnten.

tung auf die eigenen Bestände führte letztendlich dazu, dass Engagement in einem größeren Quartierskontext oft ausblieb und Angebote von Genossenschaften nur für die eigenen Mieter zugänglich waren: „Und das Gleiche gilt auch für die GS#17: Die hatten wir auch am Anfang mal kontaktiert. Da hatten sie gerade ihr Haus da hinten, ihr Gemeinschaftshaus, gebaut. Da hatten wir probiert, ob wir da auch zum Beispiel Quartiersratssitzungen abhalten dürfen und so. Und das war dann relativ schnell klar: ‚Nein!‘ Also, in der Genossenschaft ist der Diskussionsstand eher: ‚Nö, es ist nur für unsere Leute. Wir möchten nicht, dass da andere reinkommen‘“ (Exp#9).

5 Diskussion der Ergebnisse

Die dargelegten Erkenntnisse hinsichtlich der Aktivitäten von Wohnungsgenossenschaften in den untersuchten Berliner Quartieren über deren Kernkompetenz als Wohnungsvermieter hinaus zeigen, dass das Engagement in einem weiteren Quartierskontext insgesamt zwar vielfältige Formen annehmen kann, jedoch die Intensität generell als gering zu bewerten ist und Genossenschaften nur in einigen wenigen Quartieren Verantwortung jenseits des eigenen Bestandes und der eigenen Mieterschaft übernehmen. Diese selektive Erbringung von Engagement hängt von zahlreichen Determinanten ab (Siedlungs- und Eigentümerstruktur im Quartier, Größe des eigenen Bestandes und somit Größe der eigenen Mieterschaft im Quartier). Neben diesen in der Untersuchung deutlich zutage getretenen Erklärungszusammenhängen zeigte sich darüber hinaus vereinzelt auch ein anderer Faktor, welcher das genossenschaftliche Engagement im Quartier beeinflusste – das Vorhandensein relevanter Persönlichkeiten im Unternehmen: „Damals war der Geschäftsführer [der GS#15] Herr [...]. Und der hatte auch persönliches Interesse [...] und hat uns auch damals zum Beispiel einen Raum zur Verfügung gestellt, kostenfrei, den wir dann also für unsere Quartiersaktivitäten hier nutzen konnten, jahrelang [...]. Und nach dem Wechsel, nachdem er selber gegangen ist, mussten wir dann halt sofort Mietvertrag unterschreiben oder halt auch Betriebskosten bezahlen [...]. Dann hatten wir gar keinen Kontakt mehr. Dann ist es halt total abgebrochen“ (Exp#36). Diese als Gate-Keeper fungierenden Persönlichkeiten können somit einen enormen Einfluss auf die Ausgestaltung und Intensität der Aktivitäten im Quartier ausüben.

Insgesamt wird deutlich, dass sich die Bewertung genossenschaftlicher Aktivitäten in einem weiteren Quartierskontext jeglicher pauschaler Charakterisierung entzieht, da diese von einer Vielzahl verschiedener Faktoren abhängt. Ferner steigert die zeitliche Dynamik, welcher die Ausgestaltung der einzelnen

Faktoren zudem unterliegt, die Komplexität der Analyse genossenschaftlichen Engagements. Dies korrespondiert mit bisherigen Befunden hinsichtlich Quartiersaktivitäten anderer Eigentümer. So konnten auch für kommunale Wohnungsunternehmen sowie private Finanzinvestoren die Determinanten der Siedlungsstruktur, der eigenen Bestandsgröße im Quartier sowie der Rolle von Gate-Keepern als relevant für die Ausgestaltung des Engagements sowie insgesamt eine enorme Komplexität der Erklärungszusammenhänge sowie Determinantenkonstellationen für wohnungswirtschaftliche Aktivitäten im Quartier herausgearbeitet werden (vgl. Kitzmann 2017, S. 247 ff.; ders. 2018, S. 45 ff.; ders. 2019, S. 9 ff.).

Aufgrund der eher schwach ausgeprägten und zudem sehr selektiven genossenschaftlichen Aktivitäten, welche in einem sehr unterschiedlichen Engagement in verschiedenen Quartieren jenseits der eigenen Bestände resultieren, müssen Wohnungsgenossenschaften als wichtige Akteure einer zukünftigen Quartiersentwicklung differenziert bewertet werden. Zum einen sorgen sie durch eigene Aktivitäten für positive Effekte im Quartier: „Der Aspekt Genossenschaften ist bei uns auch relativ klein, aber nachhaltig in der QM-Kulisse, weil wir da in einzelnen Kiezen feststellen, dass dort ein kleiner Bestand, nämlich ein [...] Haus mit 30 Wohneinheiten, die jetzt der GS#20 gehören, nachhaltige Effekte dort vor Ort haben. Also, das ist eher qualitativ, weniger quantitativ“ (Exp#10). Zum anderen bleiben aufgrund der starken Innenfokussierung jene Effekte häufig lokal recht beschränkt und sind im größeren Quartierskontext kaum wahrnehmbar. Der Mehrwert genossenschaftlicher Aktivitäten für das Gesamtquartier ergibt sich somit aus dem Verhältnis des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes in Relation zur Größe des Quartieres. Je größer die Bestände der Genossenschaften in den Quartieren sind, desto mehr wird der Mehrwert genossenschaftlicher Aktivitäten auch zu einem Mehrwert für das gesamte Quartier, da ein großer Teil der Quartiersbewohnerschaft als Mieter der Genossenschaft selbst direkt an den Aktivitäten der Genossenschaften teilhaben kann. Je geringer der Bestand jedoch ist, desto geringer ist der Mehrwert für das Quartier.

Bewertet man die dargelegten Ergebnisse vor dem Hintergrund einer Diskussion um Genossenschaften als soziale Wohnungseigentümer, lässt sich zunächst ein ambivalentes Bild konstatieren. Die gewonnenen Erkenntnisse aus den untersuchten Berliner Quartieren konnten ein intensives Engagement im Rahmen von Nachbarschaftsaktivitäten, welche sich auf die eigenen Bestände und somit auf die eigene Mieterschaft beziehen, belegen. Dies bestätigt die bisherige Sichtweise auf Wohnungsgenossenschaften als soziale Vermieter, die neben der Versorgung der Mitglieder

mit günstigem Wohnraum zudem das gemeinschaftliche Zusammenleben unterstützen und fördern. Demgegenüber wurde jedoch auch deutlich, dass eine Einbindung in einen weiteren Quartierskontext mit Verweis auf die Förderung der eigenen Mieterschaft oft ausblieb. Somit stützen die Ergebnisse auch bisherige Einschätzungen, welche den Genossenschaften eine Innenfokussierung bescheinigen und ihnen ein umfassenderes Engagement im Quartierskontext ganz absprechen. Auch die dargelegten Problematiken hinsichtlich einer ausbleibenden Verpflichtung bezüglich der Interessen der breiteren Allgemeinheit sowie der Abgrenzung des eigenen Wohnungsbestandes gegenüber dem größeren Quartierskontext konnten in diesem Zusammenhang bestätigt werden. Folglich sind ausgehend von den hier präsentierten Ergebnissen Annahmen zurückzuweisen, welche Genossenschaften pauschal als wichtige Partner der Kommunen für die Stadt- und Quartiersentwicklung beurteilen: Da sich für Genossenschaften mit unterschiedlich großen Beständen in unterschiedlichen Quartieren ein unterschiedliches Engagement über die eigenen Bestände hinaus und somit unterschiedliche Mehrwerte für die Quartiere ergeben, müssen solch generalisierende Bewertungen zukünftig einer differenzierten Analyse genossenschaftlichen Handelns weichen.

6 Fazit und Ausblick

Die vorgelegten Ergebnisse verdeutlichen, dass Wohnungsgenossenschaften als soziale Wohnungseigentümer zwar nicht grundlegend einer Neubewertung bedürfen, es in der wissenschaftlichen Diskussion jedoch zukünftig ein wesentlich höheres Maß an Differenziertheit in der Analyse ihres Handels bedarf. Dem sozialen Anspruch der Wohnungsgenossenschaften hinsichtlich der Förderung ihrer eigenen Mieterschaft steht eine insgesamt zurückhaltende Beteiligung an Entwicklungsprozessen jenseits der eigenen Bestände gegenüber und das Quartier als Handlungsraum spielt in genossenschaftlichen Überlegungen eher noch eine untergeordnete Rolle.

Zudem sind die Befunde, insbesondere im Zusammenhang mit Erkenntnissen hinsichtlich des Engagements anderer Wohnungseigentümer im Quartierskontext (vgl. Kitzmann 2017, S.221ff. u. ders. 2019, S.9ff.) ein deutliches Indiz dafür, dass Wohnungseigentümer trotz der zentralen Bedeutung, die ihnen im Quartier als relevanter Akteur beigemessen wird, selbiges noch immer zu stark vor dem Hintergrund ihrer eigenen Bestände bewerten und noch zu wenig über selbige hinausdenken. Das Quartier als Handlungsraum jenseits des eigenen Wohnungsbestandes ist nur dann bedeutsam, wenn Entwicklun-

gen ein Eingreifen erfordern, um die Realisierung von Unternehmenszielen zu unterstützen bzw. um diese nicht zu gefährden. Diese eher opportunistische Erbringung von Quartiersaktivitäten lässt eine Bewertung von Wohnungseigentümern als verlässliche Partner einer zukünftigen Quartiersentwicklung nicht zu. Wohnungsgenossenschaften stellen hier insgesamt keine Ausnahme dar. Jedoch zeigte die Untersuchung auch, dass die starke Innenfokussierung der Genossenschaften vereinzelt – wenn auch eher zögerlich – um einen umfassenden Blick ins Quartier hinein erweitert wurde: „[...] Also, wir haben die [GS#2] ganz am Anfang [...] mal kontaktiert und da war die Ansage: ‚Ja, wir begleiten das interessiert [...], was ihr hier so macht als QM. Für unsere Bestände brauchen wir das nicht.‘ [...] Fünf Jahre später scheint sich das auch ein bisschen geändert zu haben. Also, dass sie sagen: ‚Es ist doch auch wichtig sich irgendwie so im etwas weiteren Umfeld um unsere Bestände zu kümmern und nicht nur so den Tunnelblick zu haben. Deswegen engagieren wir uns jetzt.‘ Und das Gleiche gilt auch für die GS#17“ (Exp#9). Hier können weiterführende Untersuchungen, welche sich mit genossenschaftlichen Aktivitäten in einem weiteren Quartierskontext – auch in anderen räumlichen Kontexten – befassen, zeigen, ob sich Wohnungsgenossenschaften zukünftig vermehrt dem Handlungsraum Quartier öffnen oder ob sich eine zunehmende Außenorientierung lediglich auf Einzelfälle beschränkt. Dabei wären unternehmensinterne Begründungszusammenhänge, welche über die hier identifizierten Faktoren hinausgehen, herauszuarbeiten, um den Wissensstand über die Einbindung der Wohnungsgenossenschaften ins Quartier zu erweitern. ■

Abstract

Housing cooperatives, due to their corporate principles, are generally discussed as a socially acting housing owner. During the nationwide massive housing privatization since the end of the 1990s, housing cooperatives were brought into play as a more socially acceptable alternative to private investors. Also recently, housing cooperatives are, again, increasingly discussed within the debate on tense urban housing markets. The assessment as a social actor, however, refers first and foremost to the treatment of their tenants. The role that housing cooperatives play in the neighborhood is, however, only generally derived from this appraisal. Systematic research, which examines the significance beyond their housing stock and the direct environment is, however, lacking. Due to the withdrawal of the public domain from urban development, housing owners are generally ascribed to have an enormous importance for the future

development of neighborhoods. Thus, a more intense debate on various housing owners is essential. The paper at hand analyzes the role of housing cooperatives in Berlin's neighborhoods and calls for a questioning of flat assumptions and a more nuanced assessment of cooperative's role in a broader neighborhood context.

Literatur/Quellen

- ALTROCK 2008 – Altröck, Uwe: *Urban Governance in Zeiten der Schrumpfung*. Heinelt, Hubert; Vetter, Angelika (Hrsg.): *Lokale Politikforschung heute*. Wiesbaden: Springer VS, 2008, S. 301–326.
- ALTROCK 2014 – Altröck, Uwe: *Ökonomisierungstendenzen in der Stadtentwicklungspolitik. Die schleichende Neoliberalisierung der deutschen Städte*. In: Schaal, Gary S.; Lemke, Matthias; Ritzi, Claudia (Hrsg.): *Die Ökonomisierung der Politik in Deutschland. Eine vergleichende Politikfeldanalyse. Kritische Studien zur Demokratie*. Wiesbaden: Springer VS, 2014, S. 151–173.
- AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG 2013 – Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.): Sonderauswertung AA_312_0035_2013_BE „GWZ 2011: Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum und bewohnten Unterkünften nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude, Eigentumsform des Gebäudes, Planungsräumen, Bezirksregionen und Prognoseräumen in Berlin am 09.05.2011 (Stand VÖT1, Mai 2013)“. Ausgewählte Auswertung, Potsdam, 2013.
- BBSR 2014 – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): *Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften*. Bonn, 2014. URL: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/DL_NeuesWohnen.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (Letzter Zugriff: 20.11.2018).
- BBSR 2016A – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): *Gemeinsame Evaluierung der Programme Stadtbau Ost und Stadtbau West*. Bonn, 2016. URL: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtbau/fileadmin/user_upload/Dokumentation/Fachdokumentation/evaluierung-stadtbau-ost-west_2017.pdf (Letzter Zugriff: 11.12.2018).
- BBSR 2016B – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): *Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen. Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen*. Bonn, 2016. URL: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2016/wohnungsgenossenschaften-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (Letzter Zugriff: 14.12.2018).
- BECKMANN/MAGNIN 2013 – Beckmann, Frank; Magnin, Chantal: *Gesellschaftliche Verantwortung in der Wohnungswirtschaft. Ergebnisse einer Studie zu Selbstverständnissen von Unternehmen mit öffentlichen, genossenschaftlichen und kirchlichen Trägern*. IFS Working Paper, Nr. 1, Frankfurt am Main: Institut für Sozialforschung, 2013. URL: <http://www.ifs.uni-frankfurt.de/wp-content/uploads/IFS-WP1-Beckmann-Magnin-Verantwortung-Wohnungswirtschaft.pdf> (Letzter Zugriff: 23.12.2018).
- BEERMANN 2006 – Beermann, Frank: *Kooperativer Wohnungsrückbau - Strategien zur Überwindung des free-rider-Problems bei Stadtbaumaßnahmen*. In: Michels, Winfried; van Suntum, Ulrich (Hrsg.): *Beiträge zum Siedlungs- und Wohnungswesen*. Bd. 225, Göttingen: V&R Unipress, 2006.
- BEEZ 2007 – Beetz, Stephan: *Wohnungsgenossenschaften und Nachbarschaften*. In: *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 4 (2007), S. 241–249.
- BESECKE/ENBERGS 2008 – Besecke, Anja; Enbergs, Claus: *Professionelle Wohnungsunternehmen und soziales Engagement. Duett oder Dissonanz – Das Beispiel Berlin*. In: Forum Stadt- und Regionalplanung e.V. (Hrsg.): *Graue Reihe des Instituts für Stadt- und Regionalplanung*, Heft 11, Berlin: Technische Universität Berlin, 2008. URL: https://depositonce.tu-berlin.de/bitstream/11303/2095/1/Dokument_6.pdf (Letzter Zugriff: 23.12.2018).
- BIELKA 2010 – Bielka, Frank: *Rückbau und Aufwertung – Zusammenspiel privater und öffentlicher Akteure*. In: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin (Hrsg.): *Stadtbau Ost in Berlin. Eine Zwischenbilanz*. Berlin, 2010, S. 14–19. URL: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtbau/fileadmin/_migrated/content_uploads/Broschuere_Fachkonferenz_Zwischenbilanz_klein.pdf (Letzter Zugriff: 11.12.2018).
- BMJV 2015 – Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (Hrsg.): *Altschuldenhilfe-Gesetz vom 23. Juni 1993 (BGBl. I S. 944, 986), das zuletzt durch Artikel 4 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist*. Berlin, 2015. URL: <http://www.gesetze-im-internet.de/altshg/AltSchG.pdf> (Letzter Zugriff: 05.12.2018).
- BMJV 2017A – Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (Hrsg.): *Genossenschaftsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2230), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2541) geändert worden ist*. Berlin, 2017. URL: <http://www.gesetze-im-internet.de/geng/GenG.pdf> (Letzter Zugriff: 05.12.2018).

- BMJV 2017B – Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (Hrsg.): *Einigungsvertrag vom 31. August 1990 (BGBl. 1990 II S. 889), die zuletzt durch Artikel 32 Absatz 3 des Gesetzes vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966) geändert worden ist*. Berlin, 2017. URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/einigvtr/EinigVtr.pdf> (Letzter Zugriff: 05.12.2018).
- BMUB 2004 – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.): *Wohnungsgenossenschaften – Potentiale und Perspektiven. Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften*. Kurzfassung. Berlin, 2004. URL: http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Wohnungswirtschaft/kommission_wohnungsgenossenschaften_bericht_zusammenfassung_bf.pdf (Letzter Zugriff: 23.12.2018).
- BMUB 2014 – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.): *10 Jahre Stadtumbau West. Programmprofil und Praxis*. Berlin, 2014. URL: http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/StadtumbauWest/ZehnJahreSUW.pdf?__blob=publicationFile&v=6 (Letzter Zugriff: 11.12.2018).
- BMVBS 2006 – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.): *Genossenschaftspotenziale. Modelle genossenschaftlichen Wohnens*. Berlin, 2006. URL: https://www.bbr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ministerien/BMVBS/Sonderveroeffentlichungen/2006/DL_Genossenschaftspotenziale.pdf?__blob=publicationFile&v=3 (Letzter Zugriff: 06.12.2018).
- BMVBS 2012 – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.): *10 Jahre Stadtumbau Ost – Berichte aus der Praxis. 5. Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost*. Berlin, 2012. URL: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau/fileadmin/user_upload/Publikationen/Bund/10_Jahre_Stadtumbau_Ost_-_Berichte_aus_der_Praxis_2012.pdf (Letzter Zugriff: 11.12.2018).
- BORST 1996 – Borst, Renate: *Volkswohnungsbestand in Spekulantenhand? Zu den möglichen Folgen der Privatisierung von ehemals volkseigenen Wohnungen in den neuen Bundesländern*. In: Häußermann, Hartmut; Neef, Rainer (Hrsg.): *Stadtentwicklung in Ostdeutschland – Soziale und räumliche Tendenzen*. Opladen: Westdeutscher Verlag, 1996, S. 107–128.
- BRÜGGERHOFF 2015 – Brüggerhoff, Ulrich: *Das Wettbewerbsumfeld aus Sicht einer Wohnungsgenossenschaft. Eine Analyse der aktuellen Situation und ein Ausblick auf ausgewählte zukünftige Herausforderungen des Marktes*. In: *Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen*, Bd. 65, Heft 2, 2015, S. 85–96.
- CROME 2007 – Crome, Barbara: *Entwicklung und Situation der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland*. In: *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 4 (2007), S. 211–221.
- DYBVIG/SPATT 1983 – Dybvig, Philip H.; Spatt, Chester S.: *Adoption externalities as public goods*. In: *Journal of Public Economics*, Vol. 20, Iss. 2, 1983, S. 231–247.
- FEDROWITZ 2016 – Fedrowitz, Micha: *Gemeinschaftliches Wohnen – Stand und Entwicklung in Deutschland*. In: *Nachrichten. Magazin der Akademie für Raumforschung und Landesplanung*, Jg. 46, Heft 1, 2016, S. 9–12.
- GDW 2015 – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.): *Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt nach Zensus 2011*. Berlin: GdW, 2015. URL: web.gdw.de/uploads/pdf/infografiken/15.10.2014/Anbieterstruktur.pdf (Letzter Zugriff: 18.12.2018).
- GERHARDS/LANGENBAHN/SCHLAUCH 2018 – Gerhards, Pia; Langenbahn, Eva; Schlauch, Alexandra: *Entstehung von Wohnprojekten*. In: Spellerberg, Annette (Hrsg.): *Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich. Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens*. Wiesbaden: Springer VS, 2018, S. 40–88.
- GRZESIOK/HILL 2014 – Grzesiok, Svenja; Hill, Alexandra: *Wohnungswirtschaftliches Engagement für Bildungsinfrastruktur – Herausforderungen und Mehrwerte neuer Kooperationen einer integrierten Quartiersentwicklung*. In: *Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis*, Jg. 2, H. 1, 2014, S. 6–20.
- HABERMANN-NIESSE/KLEHN 2007 – Habermann-Nieße, Klaus; Klehn, Kirsten: *Der Beitrag von Wohnungsgenossenschaften zur Quartiersentwicklung*. In: *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 4 (2007), S. 223–232.
- HABERMANN-NIESSE/NIESSE/SCHLOMKA 2009 – Habermann-Nieße, Klaus; Nieße, Brigitte; Schlomka, Bettina: *Wohnungsgenossenschaften – gemeinsam, modern und nachhaltig. Zusammenfassung der Ergebnisse des Wettbewerbs Genossenschaftspreis Wohnen 2008*. ExWoSt-Endbericht. Hannover, 2009. URL: http://am-ostseeplatz.de/exwost-2008_WBG-Am-Ostseeplatz.pdf (Letzter Zugriff: 21.11.2018).
- HARMS 2007 – Harms, Bettina: *Brauchen wir eigentlich kommunale Wohnungsunternehmen?* In: Steinert, Jürgen (Hrsg.): *Kommunale Wohnungsunternehmen – Tafelsilber oder Saatkartoffeln? Positionen des Arbeitskreises Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung*. Berlin: Friedrich-Ebert-Stiftung, 2007, S. 54–62. URL: library.fes.de/pdf-files/stabsabteilung/o4267.pdf (Letzter Zugriff: 23.12.2018).

- HEEG/ROSOL 2007 – Heeg, Susanne; Rosol, Marit: *Neo-liberale Stadtpolitik im globalen Kontext. Ein Überblick*. In: *Prokla – Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, Jg. 37, Nr. 4, 2007, S. 491–509.
- HILL 2005 – Hill, Hermann: *Urban Governance und lokale Demokratie*. In: *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 9/10 (2005), S. 567–577.
- HOHN/LÖTSCHER/WIEGAND 2006 – Hohn, Uta; Lötscher, Lienhard; Wiegand, Claus-C.: *Governance – ein Erklärungsansatz für Stadtentwicklungsprozesse*. In: *Berichte zur deutschen Landeskunde*, Bd. 80, Heft 1, 2006, S. 5–15.
- JENKIS 2000 – Jenkis, Helmut: *Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Widerstreit der Interessen und Meinungen. Eine kommentierte Dokumentation zur Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes*. In: Eichhorn, Peter; Püttner, Günter (Hrsg.): *Zeitschrift für öffentliche und gemeinwirtschaftliche Unternehmen*, Beiheft 26, Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft, 2000.
- KITZMANN 2017 – Kitzmann, Robert: *Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung Berlins – Eine resilienz-analytische Untersuchung unter besonderer Berücksichtigung kommunaler Wohnungsunternehmen und privater Finanzinvestoren*. Dissertation, Berlin: Humboldt-Universität zu Berlin, Mathematisch-Naturwissenschaftliche Fakultät, 2017.
- KITZMANN 2018 – Kitzmann, Robert: *Unternehmerische Quartiersentwicklung – Gründe für und wider wohnungswirtschaftliches Engagement*. In: *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 5 (2018), S. 40–51.
- KITZMANN 2019 – Kitzmann, Robert: *Über den Bestand hinaus: Kommunale Wohnungsunternehmen im Quartier*. In: *Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis*, Jg. 7, Heft 1, 2019, S. 6–18.
- KÖNIG 2004 – König, Barbara: *Stadtgemeinschaften – Das Potenzial der Wohnungsgenossenschaften für die soziale Stadtentwicklung*. Berliner Schriften zur Kooperationsforschung. Berlin: edition sigma, 2004.
- KÖNIG 2007 – König, Barbara: *Herausforderungen der Stadtentwicklung: Wohnungsgenossenschaften und die Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände*. In: *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 4 (2007), S. 233–240.
- LAMNEK 2010 – Lamnek, Siegfried: *Qualitative Sozialforschung*. 5., überarbeitete Aufl., Weinheim/Basel: Beltz Verlag, 2010.
- LENK/ROTTMANN/HESSE 2013 – Lenk, Thomas; Rottmann, Oliver; Hesse, Mario: *Sozialrendite von Wohnungsgenossenschaften*. Studie im Auftrag des Verbands Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) und der Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften „Wohnen bei uns“. Leipzig, 2013. URL: https://www.wifa.uni-leipzig.de/fileadmin/user_upload/KOZE/Downloads/101020_Sozialrendite_Wohnungsgenossenschaften.pdf (Letzter Zugriff: 21.11.2018).
- MAYRING 2002 – Mayring, Philipp: *Einführung in die qualitative Sozialforschung*. 5., überarbeitete und neu ausgestattete Aufl., Weinheim/Basel: Beltz Verlag, 2002.
- METZGER 2016 – Metzger, Joscha: *Gemeinschaftliches Wohnen: Ansatz zur Lösung der Wohnungsfrage? In: Nachrichten. Magazin der Akademie für Raumforschung und Landesplanung*, Jg. 46, Heft 1, 2016, S. 18–22.
- MONTANARI/WIEST 2014 – Montanari, Giulia; Wiest, Karin: *Kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbestände in Deutschland*. In: *Nationalatlas aktuell*. Beitrag 3, 2014.
- PÄTZOLD 2014 – Pätzold, Ricarda: *Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften*. In: *Difu-Berichte*, 4/2014, S. 6–7.
- PLATTNER 2008 – Plattner, Dankwart: *Wie verändern neue Anbieterstrukturen den Wohnungsmarkt? In: Mittelstands- und Strukturpolitik*, Nr. 40, 2008, S. 114–151. URL: <https://www.kfw.de/PDF/KfW-Research/Economic-Research/Publikationsarchiv/Mittelstands-und-Strukturpolitik/Bauen-und-Wohnen/PDF-Dokumente/40-5-Neue-Anbieterstrukturen.pdf> (Letzter Zugriff: 05.12.2018).
- PLESSE 1999 – Plesse, Holger: *Wohnungsprivatisierung in den neuen Bundesländern. Wirtschaftspolitische Ziele und Umsetzungsmöglichkeiten von Wohnungsverkäufen an Mieter unter den Rahmenbedingungen des Altschuldenhilfe-Gesetzes*. Beiträge zur angewandten Wirtschaftsforschung, Bd. 27, Berlin: Duncker und Humblot, 1999.
- SANDER 1994 – Sander, Birgit: *Anpassungsprozesse in der ostdeutschen Wohnungswirtschaft: Analyse und Bewertung*. Kieler Diskussionsbeiträge, Nr. 224/225, Kiel: Institut für Weltwirtschaft, 1994.
- SCHELISCH 2018 – Schelisch, Lynn: *Entstehung von Wohnprojekten in genossenschaftlicher Form*. In: Spellerberg, Annette (Hrsg.): *Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich. Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens*. Wiesbaden: Springer VS, 2018, S. 128–152.

- SCHMITT 2003 – Schmitt, Gisela: „Denn wohnen muss der Mensch...“ *Kommunale Wohnungsunternehmen – Bestandsaufnahme und Perspektive*. In: Arbeitskreis Stadterneuerung der deutschsprachigen Hochschulen (Hrsg.): *Jahrbuch Stadterneuerung 2003*, Berlin, 2003, S. 51–66.
- SCHNUR/DRILLING 2009 – Schnur, Olaf; Drilling, Matthias: *Governance – ein neues Zauberwort auch für die Quartiersentwicklung?* In: Drilling, Matthias; Schnur, Olaf (Hrsg.): *Governance der Quartiersentwicklung. Theoretische und praktische Zugänge zu neuen Steuerungsformen*. Wiesbaden: Springer VS, 2009, S. 11–26.
- SCHNUR/MARKUS 2010 – Schnur, Olaf; Markus, Ilka: *Quartiersentwicklung 2030: Akteure, Einflussfaktoren und Zukunftstrends – Ergebnisse einer Delphi-Studie*. In: *Raumforschung und Raumordnung*, Vol. 68, Iss. 3, 2010, S. 181–194.
- SENSTADT 2008 – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin (Hrsg.): *Rahmenstrategie Soziale Stadtentwicklung – auf dem Weg zu einer integrierten Stadt(teil)entwicklung in Berlin*. Ergebnisbericht März 2008. Berlin, 2008. URL: https://digital.zlb.de/viewer/rest/image/33337370/rahmenstrat_soestadtentwicl.pdf/full/max/o/rahmenstrat_soestadtentwicl.pdf (Letzter Zugriff: 23.12.2018).
- SENSTADT 2010 – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin (Hrsg.): *Das Berliner Quartiersmanagement. Informationen zum Programm „Soziale Stadt“*. Berlin, 2010. URL: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/quartiersmanagement/download/qm_broschuere_de.pdf (Letzter Zugriff: 23.12.2018).
- SINNING 2011 – Sinning, Heidi: *Europäische Stadt und Stadtmanagement: Korrelationen, Widersprüche, Perspektiven*. In: Frey, Oliver; Koch, Florian (Hrsg.): *Die Zukunft der Europäischen Stadt. Stadtpolitik, Stadtplanung und Stadtgesellschaft im Wandel*. Wiesbaden: Springer VS, 2011, S. 208–228.
- SPELLERBERG ET AL. 2018 – Spellerberg, Annette; Gerhards, Pia; Langenbahn, Eva; Schelisch, Lynn; Schlauch, Alexandra: *Einleitung*. In: Spellerberg, Annette (Hrsg.): *Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich. Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens*. Wiesbaden: Springer VS, 2018, S. 1–23.
- STEINMETZ 2003 – Steinmetz, Freia: *Wohnungsprivatisierung in den neuen Bundesländern unter besonderer Berücksichtigung ländlicher und verstädterter Räume. Eine Analyse im Kontext europäischer Privatisierungsprogramme*. Göttingen: Cuvillier-Verlag, 2003.
- UNESCO 2017 – Deutsche UNESCO-Kommission e.V. (Hrsg.): *Wissen. Können. Weitergeben. Bundesweites Verzeichnis Immaterielles Kulturerbe A–Z*. 2. Aufl., Bonn, 2017. URL: https://www.unesco.de/sites/default/files/2018-01/IKE-Verzeichnis_2017_2.Auflage.pdf (Letzter Zugriff: 20.11.2018).
- VARIAN 1992 – Varian, Hal R.: *Microeconomic analysis*. 3. Aufl., New York/London: W. W. Norton & Company, 1992.
- VOLLMER 2011 – Vollmer, Annette: *Politik-Transfer von Business Improvement Districts als Beispiel für eine „Amerikanisierung“ der deutschen Stadt?* In: Frey, Oliver; Koch, Florian (Hrsg.): *Die Zukunft der Europäischen Stadt. Stadtpolitik, Stadtplanung und Stadtgesellschaft im Wandel*. Wiesbaden: Springer VS, 2011, S. 263–278.
- VOLLMER/SPELLERBERG 2018 – Vollmer, Maximilian; Spellerberg, Annette: *Unterstützungsstrukturen genossenschaftlicher Wohnprojekte in verschiedenen Bundesländern*. In: Spellerberg, Annette (Hrsg.): *Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich. Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens*. Wiesbaden: Springer VS, 2018, S. 152–171.
- WIEST ET AL. 2017 – Wiest, Karin; Baldin, Marie-Luise; Hildebrandt, Sophia; Montanari, Giulia: *Genossenschaftliche Prinzipien und genossenschaftliche Alterspraxis – der gemeinschaftliche Wohnungssektor in Leipzig*. In: *Raumforschung und Raumordnung*, Vol. 75, Iss. 2, 2017, S. 143–156.
- WIEZOREK 2009 – Wiezorek, Elena: *Stadtentwicklung mit Eigentümerstandortgemeinschaften in Deutschland – Erste Einschätzungen über Hemmnisse, Erfolgsfaktoren und Realisierungschancen*. In: *ifo Dresden berichtet*, 6/2009, 2009, S. 23–31. URL: http://www.cesifo-group.de/DocDL/ifodb_2009_6_23_31.pdf (Letzter Zugriff: 23.12.2018).
- WONNEBERGER 2015 – Wonneberger, Eva: *Neue Wohnformen. Neue Lust am Gemeinsinn?* 2. Aufl., Wiesbaden: Springer VS, 2015.

EBZ Business School – Intern

Neuer Professor an der EBZ Business School

Prof. Dr. Torsten Bölting wurde als Professor für Sozialwissenschaften, insbesondere Wohn- und Raumsoziologie an die EBZ Business School berufen. Die Immobilienhochschule heißt den Experten im Professorenteam willkommen.

Bildquelle: EBZ Business School



Prof. Dr. habil. Schaefer und Prof. Dr. Bölting

Nach einem Studium der Raumplanung an der TU Dortmund war Prof. Dr. Torsten Bölting in verschiedenen Führungsfunktionen tätig. Von 2007 bis 2018 baute der 39-Jährige die Geschäftsstelle der Kooperation kommunaler Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet (WIR – Wohnen im Revier) auf und leitete diese. Seit 2007 ist Torsten Bölting bei der InWIS Forschung & Beratung GmbH tätig und seit 2013 in der Geschäftsführung des Instituts. Als Stadtplaner war und ist er dort u. a. für die Themenfelder „Markt, Standort, Quartier“, „Demografie und Wohnen“ sowie „Kommunale Prozesse und Projekte“ zuständig. Dabei legt Torsten Bölting großen Wert auf die Anwendung quantitativer, aber auch qualitativer Methoden der empirischen Sozialforschung. Er ist überzeugt: *„Erkenntnisse ziehen wir heute vor allem aus Mixed-Methods-Studien. Wenn es uns gelingt, Informationen unterschiedlicher Quellen miteinander zu verknüpfen, können wir besser verstehen, wie Menschen sich das Wohnen der Zukunft vorstellen.“* Das wiederum sei essenziell für die Weiterentwicklung von Städten und Quartieren. Zudem leitet Torsten Bölting seit 2012 das „Landesbüro altengerechte Quartiere.NRW“ im Auftrag der Landesregierung NRW.

Prof. Dr. Torsten Bölting hat zum Wintersemester 2018/2019 in den Bachelor- und Masterstudiengängen die sozialwissenschaftliche Perspektive über-

nommen. Während der Studiengangskonferenz am 6. Mai 2019 wurde ihm die Urkunde zur Führung der Professorenbezeichnung überreicht. Aus der Kombination der Professur mit den fortgesetzten Praxistätigkeiten ergeben sich viele Potenziale. *„Forschungsfelder bieten sich reichlich. Aktuelle Diskussionen zeigen, dass ‚Wohnen und Stadtentwicklung‘ bedeutende Felder aktueller gesellschaftlicher Entwicklungen sind“*, so Torsten Bölting. *„Wir freuen uns, dass wir mit Prof. Dr. Bölting einen praxisnahen und fachkundigen Wissenschaftler für die EBZ Business School gewinnen konnten“*, so Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer, Rektorin der Immobilienhochschule. ■

Herzlich Willkommen an der Hochschule für Immobilienwirtschaft! Studienstart Sommersemester 2019

Rund 35 Studienanfängerinnen und Studienanfänger starteten am 15. April 2019 an der EBZ Business School. Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer, Rektorin der Immobilienhochschule, Prof. Dr. Tobias Keller, Studiengangsleiter des M.A. Real Estate Management, sowie das Team der EBZ Business School nahmen die Bachelor- und Master-Erstsemester mit einem bunten Programm in Empfang.

Nach der offiziellen Begrüßung erhielten die neuen Bachelor- und Masterstudierenden zunächst eine kurze Einführung in die Einrichtungen der Hochschule, wie das Prüfungsamt oder die Studienberatung, welche für die Studierenden wichtige Anlaufstellen darstellen. Informationen zur begleitenden Lernplattform „Moodle“, über die den Studierenden Informationen zu Abschlussarbeiten und Vorlesungsmaterialien bereitgestellt werden, folgten im



Bildquelle: EBZ Business School

Anschluss. Eine Wissens-Rallye über den Campus sowie der Austausch in Kleingruppen im Zuge eines „World Cafés“ lockerten das Programm auf.

Nach einem gemeinsamen Fototermin hatten die Erstsemester Gelegenheit, beim Get-Together künftige Kommilitoninnen und Kommilitonen näher kennenzulernen und mit ihnen gemeinsam den Studienstart zu feiern.

Die EBZ Business School freut sich auf eine spannende Zeit mit den angehenden Immobilienprofis und wünscht jedem Bachelor- und Masterstudierenden einen guten und erfolgreichen Start an der Immobilienhochschule.

Das Projekt EE-Office der EBZ Business School und des Wuppertal Instituts wurde ausgezeichnet.

Bochum – KlimaExpo.NRW und Landesregierung NRW würdigen Engagement im Klimaschutz als einen Schritt in eine klimafreundliche Zukunft.

Als ein beispielgebendes Engagement im Klimaschutz wurde das zweieinhalbjährige Projekt „EE-Office“ ausgezeichnet, welches am Land- und Amtsgericht Bonn durchgeführt wurde.

Das Projekt hat das Ziel, den Energieverbrauch in Bürogebäuden nachhaltig zu senken. Im Fokus stehen dabei niedriginvestive Maßnahmen und vor allem das Nutzerverhalten. Wie lassen sich Nutzer zum energiesparenden Verhalten motivieren und wie kann man diese dabei durch Feedback-Systeme unterstützen?

Am Land- und Arbeitsgericht (LuAG) in Bonn nahmen 91 Mitarbeiter*innen aus 67 Büros am Projekt EE-Office teil. Hierbei wurde das Raumklima während und außerhalb der Arbeit aufgezeichnet und mögliche Einsparpotenziale durch Änderung der Verhaltensroutinen ermittelt. Dabei zeigten sich Potenziale sowohl im persönlichen Verhalten der Mitarbeiter als auch in der Betriebsführung des umfangreichen Gebäudekomplexes. So können Mitarbeiter den Energieverbrauch wesentlich durch die Fensterlüftung beeinflussen, wobei die Betriebsführung durch die bedarfsgerechte Bereitstellung von Raumwärme optimiert wird. Zu langes Lüften durch Mitarbeiter führt zu vermeidbaren Energieverlusten. Nicht ausreichendes Lüften hingegen zu Einsparungen, aber auch zu einem der persönlichen Leistungsfähig-



Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus (Mitte) mit seinem Team

keit nicht zuträglichem Raumklima. Ohne ein Feedback lässt sich ein Optimum hier nicht erreichen. Als Hommage an die Geschichte des Bergbaus, bei der Bergleute im 19. Jahrhundert mit dem Verhalten von Kanarienvögeln die Luftqualität unter Tage beurteilten, erhielten Nutzer im LuAG ebenfalls einen persönlichen Assistenten in Form eines Vogels. Im Vergleich zum Bergbau früherer Tage ist dieser ein elektronisches Hightech-Gerät. Er misst Temperatur, Feuchte, CO₂-Gehalt der Raumluft und gibt dem Nutzer über optische und akustische Signale Hinweise, ob und wie lange gelüftet werden muss. Spielerisch wird so ein Anreiz geschaffen, sich energieeffizienter zu verhalten und die Raumluftqualität wahrzunehmen. Um den Erfolg zu bewerten und auch Optimierungspotenziale hinsichtlich der Betriebsführung der Gebäude zu gewinnen, werden die Daten per WLAN und LTE zur EBZ Business School übertragen und dort ausgewertet. So lassen sich Einsparungen von bis zu 20 % erzielen.

„Die aktuellen Konzepte der Gebäudeautomation haben die Potenziale einer nutzerzentrierten Betriebsführung nicht oder nur unzureichend erkannt und umgesetzt. Ohne einen intensiven Dialog mit den Gebäudenutzern ist das Wechsel- und Zusammenspiel zwischen Anlagentechnik, Gebäudemanagement und Nutzerverhalten nicht im Sinne einer hohen Energieeffizienz zu organisieren“, erläutert Prof. Dr. Viktor Grinewitschus von der EBZ Business School. „Wir haben uns die Frage gestellt, wie wir Nutzer*innen spielerisch und innovativ animieren können, einen Beitrag für die Energieeffizienz zu leisten“, so Grinewitschus weiter. Ergebnis ist „Piaf“ der Klimaspatz, welcher von der Designerin Dr. Christina Zimmer aus Düsseldorf entworfen und von der EBZ Business School mit Elektronik ausgestattet wurde. Darüber hinaus wurden im Projekt in Kooperation mit dem Wuppertal Institut und dem Designbüro Handt & Wolber aus Köln viele weitere Maßnahmen entwickelt, die geeignet sind, die Betriebsführung auf Nutzerebene nachhaltig sowie klimaschutzorientiert positiv zu beeinflussen.

„Das dies ein so erfolgreiches Modell sein würde, konnten wir zu Beginn nur erahnen. Es freut uns natürlich, dass unsere Bemühungen gewürdigt wurden von der KlimaExpo.NRW und der Landesregierung NRW. Das ist für uns Ansporn, hier weiter zu machen. Auch weil die Potentiale für den gesamten Markt erheblich sind, denn in Deutschland gibt es über 300.000 Bürogebäude, die verantwortlich sind für ca. 10 Prozent der CO₂-Emissionen des Gebäudebestands. Die bisherigen Ergebnisse im Projekt machen deutlich, dass mit einem solch interdisziplinären Ansatz die vorhandenen Effizienzpotenziale im Sinne eines wirksamen Klimaschutzes auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gehoben werden können. Das Team der EBZ Business School, die Kollegen*innen vom Wuppertal Institut rund um Dr. Carolin Baedeker und die beteiligten Designer wollen das Konzept nun gemeinsam mit Unterstützung des Landes NRW in einer größeren Anzahl von Gebäuden erproben und optimieren“, so Grinewitschus abschließend. ■

2. Bochumer Quartierskongress „ZukunftsQuartiere – Zwischen Revitalisierung und Neubau“

Wie lässt sich die dringend notwendige Stärkung des Wohnungsbaus in den Kontext der Quartiersentwicklung stellen? Wie lassen sich lebenswerte neue Quartiere schaffen? Wie lässt sich die Revitalisierung von Bestandsquartieren erfolgreich realisieren? Welche Netzwerke – digital und analog – können die Quartiersentwicklung unterstützen?

Bildquelle: Frauke Schumann



Mit diesen zentralen Fragen beschäftigten sich die über 300 Teilnehmer des 2. Bochumer Quartierskongresses „ZukunftsQuartiere – Zwischen Revitalisierung und Neubau“ am 14. Februar 2019 in den Räum-

lichkeiten des EBZ. Der Kongress wurde organisiert durch die InWIS Forschung & Beratung GmbH, EBZ Business School, Ruhr-Universität Bochum, RWTH Aachen und TU Dortmund. Unterstützt wurde die Veranstaltung durch die NRW.BANK, Emscher Genossenschaft, Montag Stiftung Urbane Räume, Business Metropole Ruhr, die Vereine Wohnen in Genossenschaften e.V. und WIR – Wohnen im Revier e.V. sowie den VdW Rheinland-Westfalen.

Anknüpfungspunkte an den 1. Bochumer Quartierskongress

Wie bereits bei dem erfolgreichen 1. Bochumer Quartierskongress „Das Quartier als Zauberformel für die Lösung gesellschaftlicher Probleme? Status Quo und Perspektive“ im Winter 2017 bestand das Ziel auch bei der diesjährigen Veranstaltung darin, die Handlungsebene Quartier aus einer integrierten, ressortübergreifenden Perspektive zu erfassen sowie inter- und transdisziplinäre Diskussionsprozesse anzustoßen. Dies spiegelte sich auch im Referenten- und Teilnehmerkreis wieder, der sich aus Akteuren verschiedener Disziplinen aus Wissenschaft, Praxis, Verwaltung und Politik zusammensetzte.



Bildquelle: Frauke Schumann

Nach der Eröffnung des Kongresses durch den Bochumer Oberbürgermeister Thomas Eiskirch und das Veranstalterteam widmete sich Key Note-Sprecher Dr. Jan Heinisch, Staatssekretär im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, dem Thema Lebensqualität und Wohnen. Er betonte die Bedeutung bunter, durchmischter Städte und stellte neue Ansätze der Wohnraumförderung des Landes vor.

Erfolgreiche Quartiersentwicklungen – Best Practice

Im folgenden Kongressprogramm wurden die vielfältigen Facetten der Wohn- und Lebensqualität im

Quartier weiter beleuchtet. Der hohe Wohnraumbedarf lässt sich vielerorts nicht mehr nur durch Bestandsentwicklung und Neubau im Bestand decken, sondern bedarf auch des Neubaus ganzer Quartiere und Stadtteile. Vorträge zur Seestadt Aspern in Wien, zum Stadtteil Hafner in Konstanz, zu Essen 51 oder Freiburg-Dietenbach verdeutlichten exemplarisch die Bedeutung funktionaler und sozialer Mischung sowie der Gestaltung des öffentlichen Raums in der Planung und Realisierung neuer Quartiere. Im Kontext der Revitalisierung von Bestandsquartieren wurden u.a. Beispiele für eine gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung aus Wuppertal und Bochum präsentiert, Ansätze des behutsamen, quartiersorientierten Stadtumbaus aus Bonn vorgestellt sowie Vor- und Nachteile verschiedener Varianten des ergänzenden Neubaus in Bestandsquartieren erörtert.

In den Dialog mit Bürgerinnen und Bürgern treten

Intensiv diskutiert wurden die komplexen Herausforderungen, mit denen sich Kommunen und Wohnungswirtschaft bei der Revitalisierung bestehender und beim Bau neuer Quartiere konfrontiert sehen. Im Fokus standen die Fragen, wie sich Akzeptanz bei den Bürgerinnen und Bürgern schaffen, Dialoge in dem und über das Quartier anstoßen und verstetigen sowie das Engagement der Bewohnerschaft aktivieren lassen. Insbesondere im Hinblick auf die beiden letztgenannten Fragen setzten sich die Kongressteilnehmerinnen und -teilnehmer auch mit den Potenzialen digitaler Technologien auseinander. Die Vorträge beschäftigten sich u.a. mit den Möglichkeiten, älteren Menschen einen längeren Verbleib in ihrem Wohnumfeld zu ermöglichen, die digitale Teilhabe internetferner Bevölkerungsgruppen zu fördern sowie spätere Nutzerinnen und Nutzer in die Entwicklung digitaler Angebote einzubinden. Auch mögliche Geschäftsmodelle und Organisationsstrukturen für digitale Angebote und Aktivitäten wurden thematisiert.

Bildquelle: Frauke Schumann



In der abschließenden Podiumsdiskussion debattierten Michael Groschek (Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung), Hilmar von Lojewski (Deutscher Städtetag), Alexander Rychter (VdW Rheinland-Westfalen) und Rasmus C. Beck (Business Metropole Ruhr) gemeinsam mit Moderator Michael von der Mühlen. Sie beschäftigten sich damit, was fortschrittliches Planen und Bauen bedeutet, was – angesichts des Jubiläums 100 Jahre Bauhaus – aus der Bauhaus-Rezeption für die Quartiersentwicklung gelernt werden kann und wie mit der Problematik umgegangen werden kann, dass es in der Bevölkerung zunehmende Widerstände gegen den Wohnungsbau gibt.



Bildquelle: InWIS

Neue Impulse für die Praxis

Insgesamt hat der Quartierskongress mit den zahlreichen präsentierten Beispielen für eine gelungene Quartiersentwicklung wertvolle Impulse für die Praxis gegeben, aber auch die Bedeutung der Quartiersforschung deutlich gemacht. Letztere kann Praxis und Verwaltung unterstützen mit methodisch fundierten Analysen, sie kann mit Lösungsansätzen experimentieren, Umsetzungsprozesse begleiten, Wirkungen systematisch evaluieren, moderierend fungieren und faktenbasierte Entscheidung unterstützen. Gleichzeitig ist es Aufgabe der Quartiersforschung, auch Themen mit perspektivischer Relevanz aufzugreifen, welche aktuell noch nicht oder nicht mehr im Fokus von Politik und Praxis stehen. Exemplarisch hierfür stehen Schrumpfungsprozesse, die angesichts der aktuellen Wachstumsdebatte in den Hintergrund geraten, aber dennoch nach wie vor in einigen Regionen Deutschlands Realität sind und sich in absehbarer Zukunft auch wieder räumlich ausdehnen und verstärken dürften.

Weitere Informationen zum Quartierskongress sind zu finden unter <https://www.inwis.de/quartierskongress-2019/>

Einblicke in die Quartiersforschung an InWIS und EBZ Business School gibt der 2018 publizierte Sammelband „Quartiersforschung im Fokus der Wohnungswirtschaft“. Informationen hierzu sind zu finden unter <https://www.inwis.de/forschung/quartiersforschung/>.

Verfasserin: Dr. Heike Schröder, InWIS GmbH ■

Immobilien Manager Award in der Kategorie „Student des Jahres“ verliehen

Am 21.02.2019 war es wieder soweit, die Verleihung des Immobilien Manager Awards. Wie bereits in den letzten zwei Jahren, war die EBZ Business School auch in diesem Jahr wieder in der Kategorie „Student des Jahres“ nominiert.

Christian Weiser, geschäftsführender Gesellschafter der Weiser Immobilien GmbH & Co. KG und Absolvent der EBZ Business School hat uns dabei tatkräftig vertreten.

Obwohl die EBZ Business School fleißig die Daumen gedrückt hat, hat es für Christian Weiser leider nicht gereicht. Dennoch sind wir stolz, einen so engagierten und sympathischen jungen Menschen ins Rennen geschickt zu haben und wünschen Christian Weiser für den weiteren Zukunftsweg viel Erfolg. ■

RICS lobt EBZ Business School – University of Applied Sciences

Zu Beginn des Jahres gab es im Rahmen der Begehung der RICS Royal Institution of Chartered Surveyors großes Lob für die Hochschule der Immobilienwirtschaft. Vom 10. bis 12. Januar waren die External Examiniers der RICS zu Besuch. Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer, Rektorin der EBZ Business School, und Diana Ewert, Kanzlerin und Geschäftsführerin der EBZ Business School, haben Prof. Dr. Hansjörg Bach, FRICS, sowie Juan Carlos Pulido, MRICS willkommen geheißen.

Sie prüften die Qualität der Lehre und den Inhalt der akkreditierten Studiengänge. In Zwischen- und Abschlussgesprächen wurde die Arbeit aller Institutionen der Hochschule, darunter die des Prüfungsamtes, des Qualitätsmanagements sowie der Stu-



Prof. Dr. Hansjörg Bach, FRICS, Diana Ewert, Kanzlerin und Geschäftsführerin der EBZ Business School, Dr. habil. Sigrid Schaefer, Rektorin der EBZ Business School und Juan Carlos Pulido, MRICS

Bildquelle: EBZ Business School

dienorganisation wertgeschätzt. Außerdem tauschten sich die Anwesenden auch über die nächsten Schritte der Internationalisierungsstrategie der EBZ Business School aus. „Ich freue mich über das positive Ergebnisse und bedanke mich bei dem gesamten Team der EBZ Business School für das wiederholt großartige Engagement“, so Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer.

Die durch die RICS akkreditierten Studiengänge an der EBZ Business School werden einmal jährlich von External Examiniers begutachtet. ■

Wohnungsbedarf und aktuelle Trends im Wohnungsneubau

Thomas Ottl, stellvertretender Leiter Mieterzentrum, GEWOFAG Wohnen GmbH, gibt uns einen Einblick in seine Ökonarbeit (Immobilien-ÖkonomIn, GdW).

Der Immobilienmarkt kann aufgrund der langen Planungs- und Realisierungsphase beim Neubau von Immobilien auf Veränderungen nur mit großer Verzögerung reagieren. Gerade deshalb ist es erforderlich, die Rahmenbedingungen und deren Auswirkungen auf den Bedarf zu kennen, um eine bedarfsgerechte Entwicklung des Wohnungsneubaus zu erreichen. Der künftige Wohnungsbedarf in Deutschland wird von mehreren Rahmenbedingungen beeinflusst. Ein wichtiger Faktor ist dabei die demographische Entwicklung. Die Bevölkerungszahl ist leicht rückläufig, dennoch nehmen die Haushaltszahlen derzeit noch zu. Dies wird durch die Altersstrukturverschiebung und den gesellschaftlichen Wandel bedingt, durch den vermehrt kleinere Haushalte entstehen. Der Wohnflächenkonsum pro Einwohner steigt auch durch die gute Beschäftigungs- und Vermögenslage

in Deutschland, wenn auch die Einkommens- und Vermögensverteilung sehr unterschiedlich ist.

Um den Wohnungsbedarf bestimmen zu können, müssen zusätzlich der Ersatzbedarf für die Wohnungsabgänge sowie die Leerstandsquoten berücksichtigt werden. Der aktuelle jährliche Neubaubedarf in Deutschland kann auf etwa 374.000 Wohnungen geschätzt werden. Die Zahl der Fertigstellungen liegt derzeit mit etwa 285.000 noch deutlich darunter. Damit geht ein Miet- und Preisanstieg für Wohnungen einher. Für ca. 40 Prozent der Haushalte in Deutschland liegt die Mietbelastungsquote über der empfohlenen Obergrenze von 30 Prozent.

Allerdings entwickeln sich die Rahmenbedingungen und somit auch der Neubaubedarf auf den regionalen Wohnungsmärkten stark unterschiedlich. In den Städten führt die seit einigen Jahren anhaltende Zuwanderung aus In- und Ausland zu einer andauernden Neubaunachfrage. Ländliche und strukturschwache Regionen dagegen haben mit Abwanderung zu kämpfen. Hier führt die dennoch vorhandene Neubaunachfrage zu vermehrten Leerständen.

Die negativen Entwicklungen in den Städten können durch innovative Ansätze im Wohnungsneubau gedämpft werden. Aus den Herausforderungen für den Wohnungsneubau haben sich verschiedene Trends entwickelt, die die Schaffung von neuen und bezahlbaren Wohnungen fördern und die Quartiere aufwerten und stabilisieren sollen. Die Trends im Wohnungsbau können den negativen Auswirkungen des Bevölkerungsanstiegs in den Ballungszentren entgegenwirken. Die Nachverdichtung sowie die Revitalisierung von Brachflächen bergen dabei die größten Chancen für die Schaffung innerstädtischen Wohnraums. Um dort Flächen für den Neubau zu erkennen, müssen die Flächenpotenziale erfasst und analysiert werden. Die derzeit bestehenden gesetzlichen Hemmnisse in Bezug auf Immissionsschutz, Abstandsflächen und Höhenbegrenzungen müssten abgebaut werden, um diese Potenziale besser ausschöpfen zu können. Auch die Akzeptanz von Nachverdichtung in der Nachbarschaft spielt eine nicht zu unterschätzende Rolle.

Neben dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung durch eine Reduzierung des Flächenverbrauchs und der Wiederbelebung bestehender Stadtquartiere kommt der Umnutzung und Revitalisierung in Städten mit stark angespanntem Wohnungsmarkt im Zuge der Verknappung der innerstädtischen Grundstücke eine Schlüsselrolle in der Schaffung von neuem Wohnraum zu. Die höhere Dichte bezüglich Bevölkerung und Bebauung in den Städten bringt auch große Herausforderungen mit sich. Daher sind Kon-

zepte gefragt, die diese Nebenwirkungen möglichst wirksam reduzieren können.

Serielles und modulares Bauen ermöglicht bereits jetzt deutlich schnellere Realisierungen von Bauprojekten und bietet so die Möglichkeit, in angespannten Wohnungsmärkten kurzfristig Wohnraum zu schaffen. Auch kann durch die Flexibilität der Module auf künftige Veränderungen des Wohnungsbedarfs reagiert werden. Allerdings wird diese Bauweise noch nicht in großer Zahl genutzt. Dies liegt unter anderem daran, dass die Preise noch ähnlich denen bei konventioneller Bauweise sind. Hier liegen noch große Potenziale, um die Baukosten zu senken und so Anreize für mehr Wohnraum zu schaffen sowie günstigere Miet- und Kaufpreise zu ermöglichen. Durch Skaleneffekte, Prozessoptimierungen und Standardisierung können die Angebotskosten reduziert werden. Für die Vergleichbarkeit der Kosten mit konventioneller Bauweise muss allerdings der gesamte Lebenszyklus betrachtet werden.

Für die Städte und Ballungsräume bergen die Trends insgesamt große Möglichkeiten, da sie viele Vorteile für die Schaffung neuen und bezahlbaren Wohnraums bieten. Dennoch wird auch mithilfe dieser Trends der Wohnungsbedarf in den nächsten Jahren nicht gedeckt werden können. Allerdings können die negativen Entwicklungen abgeschwächt werden.

Allen Trends gemein ist der Faktor, dass der Abbau gesetzlicher Hemmnisse noch mehr Potenziale schaffen könnte. Bei der Reduzierung der gesetzlichen Standards kann es allerdings zu Zielkonflikten bezüglich der Nachhaltigkeit kommen. Die Politik befindet sich hier also in einem Spannungsfeld. Allerdings sind bereits Zugeständnisse in Bezug auf Vorschriften im Lärmschutz erkennbar, was ein dichteres Bebauen ermöglichen wird. Eine Reduzierung bezüglich Energieeinsparung ist aufgrund der Klimaziele der Bundesregierung ebenso unwahrscheinlich wie bei sicherheitsrelevanten Themen, z. B. Brandschutz.

Eine Kombination aus der Ankurbelung des Wohnungsbaus in den nächsten Jahren sowie der Intensivierung des Neubaus preisgebundener Wohnungen durch die Kommunen wäre wohl am effektivsten, um den wahrscheinlichen Miet- und Preisanstieg in den Ballungsräumen der nächsten Jahre abzuschwächen.

Prof. Dr. Günter Vornholz, Professur für Immobilienökonomie an der EBZ Business School, in der Bewertung der Arbeit: „Herr Ottil hat ein aktuelles Thema aufgegriffen und in einen weiten wissenschaftlichen Rahmen gestellt. Sehr hervorzuheben ist sein eigenständiger kritischer Ansatz.“ ■

