

Kitzmann, Robert

Article — Published Version

Wohnungseigentümer im Quartier: mehr als nur Wohnraumversorgung

Forum Wohnen und Stadtentwicklung

Suggested Citation: Kitzmann, Robert (2019) : Wohnungseigentümer im Quartier: mehr als nur Wohnraumversorgung, Forum Wohnen und Stadtentwicklung, ISSN 1867-8815, vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V., Berlin, Iss. 2/2019, pp. 103-108, https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/verbandszeitschrift/FWS/2019/2_2019/FWS_2_19_Kitzmann.pdf

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/233597>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.



Robert Kitzmann

Wohnungseigentümer im Quartier: mehr als nur Wohnraumversorgung



Das Quartier verliert auch in Zeiten verstärkter Zuwanderung in die Städte nicht an Relevanz. Durch staatlichen Rückzug aus der Stadt- und Quartiersentwicklung werden zukünftig jedoch auch nichtstaatliche Akteure eine zentrale Rolle hinsichtlich lokaler Entwicklungssteuerung einnehmen (müssen). Wohnungseigentümern wird hierbei eine besondere Bedeutung zugeschrieben. Jedoch ist der wissenschaftliche Kenntnisstand über deren Rolle als Bestandsbewirtschafter hinaus noch recht begrenzt und deren Handeln in einem weiteren Quartierskontext noch wenig systematisch beleuchtet worden. Hier setzt der folgende Beitrag an und leistet einen nötigen Beitrag hinsichtlich einer grundlegenden Diskussion über die verschiedenen Formen wohnungswirtschaftlichen Engagements über den Wohnungsbestand hinaus.

Seit Ende der 1990er Jahre erlebte das Quartier als städtische Interventions- und Planungsebene eine immer stärkere Beachtung (vgl. Moser 2015, S. 307) und führte deutschlandweit zur Einführung einer Reihe von Stadtentwicklungsprogrammen. Auch der aktuelle Wandel von einer „Großstadtfeindschaft zur ‚Urbanophilie‘“ (Altrock 2012, S. 182) samt einer zunehmenden Attraktivität von Städten als menschlichem Lebensraum stärkt die Bedeutung des Quartiers in der städtischen Entwicklungsplanung. Denn gerade die sich immer weiter ausdifferenzierenden Stadtlandschaften mit einem Nebeneinander von prosperierenden sowie stagnierenden Quartieren, welche von den gesamtstädtischen Entwicklungen abgekoppelt sind (vgl. Franke/Strauss 2007, S. 465), erfordern Maßnahmen auf lokaler, sprich Stadtteil- und Quartiersebene. Da „die meisten Fragen städtischer Entwicklung letztlich im Quartier entschieden werden“ (Beckers/Weigel 2012, S. 47), müssen Lösungen im Hinblick auf die Bedürfnisse der einzelnen Stadtteile entwickelt werden.

Diesen Entwicklungen und Erfordernissen zum Trotz lässt sich ein zunehmender Rückzug der öffentlichen Hand aus Angelegenheiten der Stadtentwicklung sowie eine damit einhergehende Neoliberalisierung von Stadtentwicklung (vgl. Heeg/Rosol 2007, S. 492; Altrock 2014, S. 159) beobachten. Folglich müssen nun andere Akteure dieses entstehende Verantwortungsvakuum füllen und Entwicklungsprozesse in den Stadtteilen steuern. Als zentral gilt hierbei die sogenannte „Quartierstriade“ (Schnur/Markus 2010, S. 185), welche sich aus Bewohnern im Bestand, der Kommunalverwaltung sowie den Wohnungseigentümern im Quartier¹ zusammensetzt. Insbesondere letztgenanntem Akteur wird durch die lokale Verankerung der Wohnungsbestände eine besondere Bedeutung zugeschrieben (vgl. ebd., S. 184 ff.; Grzesiok/Hill 2014, S. 8).

¹ Gemeint sind hier alle verschiedenen Eigentümertypen: u. a. kommunale Wohnungsunternehmen, private Finanzinvestoren, Genossenschaften etc.

Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung

Insgesamt lässt sich konstatieren, dass trotz der zunehmenden Bedeutung der Wohnungseigentümer im Quartierskontext der Kenntnisstand über das Verhalten dieses Akteurs außerhalb seiner wohnungswirtschaftlichen Kernkompetenz noch recht überschaubar ist. Wissenschaftliche Arbeiten weisen noch immer eine starke Fokussierung auf den Wohnungsbestand und den Umgang der Eigentümer mit selbigem auf. Dem Engagement von Wohnungseigentümern in einem weiteren Quartierskontext wird nur geringe Aufmerksamkeit geschenkt, sodass dieses Themenfeld oft nur beiläufig behandelt wird (vgl. u. a. Uffer 2011, S. 118 f.; Kaufmann 2014, S. 99). Ein weiteres Problem dieser recht spärlichen Auseinandersetzung besteht darin, dass Arbeiten lediglich auf einzelne Fallstudien, entweder zu einzelnen Quartieren oder Eigentümern, gestützt sind (vgl. u. a. Besecke/Enbergs 2008; Landtag NRW 2012; Beckmann/Magnin 2013; Grzesiok/Hill 2014). Eine Verallgemeinerung ist hierbei kaum möglich. So weisen auch Grzesiok et al. darauf hin, dass es in der Debatte um Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung an einer systematischen Erfassung und Auswertung wohnungswirtschaftlichen Engagements über deren eigentliche Kernkompetenzen hinaus fehlt (vgl. Grzesiok et al. 2014, S. 331).

Eine systematische Diskussion der Aktivitäten von Wohnungseigentümern über deren Bestand hinaus ist auch hinsichtlich aktueller Debatten um Corporate Social Responsibility (CSR) sinnvoll. Dabei wird argumentiert, „dass die Übernahme freiwilliger sozialer (...) Verantwortung durch Unternehmen nicht nur gesellschaftlich, sondern auch ökonomisch lohnend sei“ (Hansen/Schrader 2005, S. 374). Im Rahmen von Quartiersentwicklung ist die Weiterentwicklung hin zu einer Corporate Regional Responsibility (CRR), also der Übernahme



gesellschaftlicher Verantwortung im regionalen Umfeld der Standorte der Unternehmen (vgl. Schiek 2016, S. 19) relevant. Für Wohnungseigentümer mit ihren lokal verankerten Beständen ist Engagement insbesondere in ihrem Umfeld sinnvoll, da „[d]ie ‚Matrix‘ zwischen den Beständen“ (Schnur 2013, S. 347) – also das Quartiersumfeld – mehr und mehr an Bedeutung gewinnt (vgl. ebd., S. 347; Koeppinghoff 2014, S. 18; Grzesiok/Hill 2014, S. 7). Somit ist es für Wohnungseigentümer sinnvoll, das Quartier über den eigenen Bestand hinaus als Ganzes zu betrachten.

Doch auch für Kommunen ist wohnungswirtschaftliches Engagement im Quartier unter dem Schlagwort der Stadttrendite relevant. Die Stadttrendite, welche Kommunen aus den städtischen Wohnungsunternehmen ziehen können, ergibt sich neben unmittelbaren Erträgen (Konzernergebnis/Dividendenzahlungen) sowie mittelbaren Erträgen (geringere öffentliche Ausgaben durch Aufwand des Wohnungsunternehmens – u. a. geringere Ausgaben für Pflege von Grünflächen) auch aus Folgeerträgen durch Förderung gesellschaftspolitischer Zielsetzungen (z. B. erhöhte Standortattraktivität, mehr Zuzüge, erhöhte Lebenszufriedenheit) (vgl. Schwalbach et al. 2006, S. 384 ff.). Gerade in Hinblick auf den zunehmenden Rückzug der öffentlichen Hand aus der Stadt- und Quartiersentwicklung ergeben sich sowohl aus unternehmerischer Sicht (CSR/CRR) als auch aus kommunaler Sicht (Stadttrendite) relevante Ansätze, wohnungswirtschaftliches Engagement im Quartierskontext intensiver und systematischer zu beleuchten.

Jedoch wurden bisher selbst grundlegende Fragen noch kaum diskutiert und so fehlt es beispielsweise „im fachlichen Diskurs an einer strukturierten Auswertung der Formen und Möglichkeiten eines solchen wohnungswirtschaftlichen Engagements“ (Grzesiok et al. 2014, S. 331). Die meisten Arbeiten erfassen das Engagement im erweiterten Quartierskontext nur beiläufig (vgl. Besecke/Enbergs 2008, S. 47 ff.; Beckmann/Magnin 2013, S. 23 ff.; Keck/Meder 2016, S. 189) und können so nicht zu einem systematischen Erkenntnisgewinn beitragen. Auch in politischen Dokumenten wie der Berliner Rahmenstrategie Soziale Stadtentwicklung (vgl. SENSTADT 2008, S. 47 ff.) oder dem Gesamtkonzept für die Städtischen Wohnungsbau-gesellschaften in Berlin (vgl. Wowereit/Junge-Reyer 2007, S. 13) finden sich mögliche Maßnahmen der Wohnungseigentümer im Quartiersumfeld. Da diese jedoch mehr im Sinne eines erstrebenswerten Engagements formuliert wurden, fehlen auch hier konkrete Studien, die diese Erwartungshaltung der öffentlichen Hand durch die Evaluierung des tatsächlichen Engagements stützen.

Grzesiok/Hill setzen sich in ihrer Studie zwar konkret mit wohnungswirtschaftlichem Engagement jenseits der Kernkompetenz der Wohnungseigentümer auseinander (vgl. Grzesiok/Hill 2014), jedoch bietet auch hier die empirische Untersuchung mit zwei untersuchten Projekten/Quartieren sowie der Fokussierung auf bildungswirtschaftliches Engagement der Eigentü-

mer insgesamt nur wenig Möglichkeiten zur Systematisierung und Verallgemeinerbarkeit. Der hier entwickelte theoretische Ansatz einer möglichst systematischen Analyse wohnungswirtschaftlichen Engagements auf unterschiedlichen, das Quartier betreffenden, räumlichen Skalen verliert sich in einer zu detaillierten Aufgliederung wohnungswirtschaftlichen Engagements im Quartierskontext (vgl. ebd., S. 9).

Aufgrund der bisher wenig systematischen Forschung und dem daraus nötigen explorativen und induktiven Vorgehen empirischer Untersuchungen sollten Ansätze zunächst eher einfach gehalten werden, um neuen Erkenntnissen gegenüber offen zu stehen und nicht den eigenen Blickwinkel durch zu starre Vorab-Systematisierungen zu verengen. Somit wird im Rahmen dieser Arbeit Engagement im Quartier als alle jene Maßnahmen verstanden, welche außerhalb der reinen Wohnungsbestandsbewirtschaftung erfolgen. Maßnahmen im engeren Umfeld (halb-öffentlicher Raum) werden genauso einbezogen wie Maßnahmen im weiteren Quartiersumfeld (öffentlicher Raum).

Methodik

Um der bisher fehlenden Systematisierung der Formen wohnungswirtschaftlichen Engagements im Quartierskontext Rechnung zu tragen, wurden 33 Quartiere in Berlin untersucht (s. Abb. 1).

Berlin eignet sich insbesondere aufgrund seiner Vielzahl an formell beplanten Quartieren im Rahmen von Bund-Länder-Programmen sowie lokaler (bezirklicher) Programme (vgl. BA Lichtenberg 2005; SENSTADTWO 2018a; SENSTADTWO 2018b) für quartiersbezogene Forschung. Wohnungseigentümer werden hierbei als wichtige Akteure und „starke[...] Partner“ (SENSTADT 2010, S. 7) der Stadtteilentwicklung gesehen. Neben der Umsetzung dieser Programme, welche auf eine Einbindung der Wohnungswirtschaft abzielen, verabschiedete das Land 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.

Aufgrund des bisherigen geringen Erkenntnisstands über Aktivitäten von Wohnungseigentümern über ihren Bestand hinaus wurde ein exploratives Forschungsdesign gewählt, wobei das problemzentrierte Interview (vgl. Mayring 2002, S. 67 ff.) als Erhebungsmethode angewendet wurde, welches lediglich durch eine vorgegebene Problemstellung (Welches Engagement der Wohnungseigentümer lässt sich über deren Bestand hinaus in den Quartieren identifizieren?) geleitet wird. Als Informationsquelle dienten vor allem die in allen untersuchten Quartieren aktiven Quartiers- bzw. Stadtteilmanagements, welche als „Vermittler zwischen den Bewohnern, Akteuren sowie der Politik und Verwaltung“ (Walz/ Kunze 2015, S. 315) für die Kommunikation und Aktivierung verschiedener Akteu-

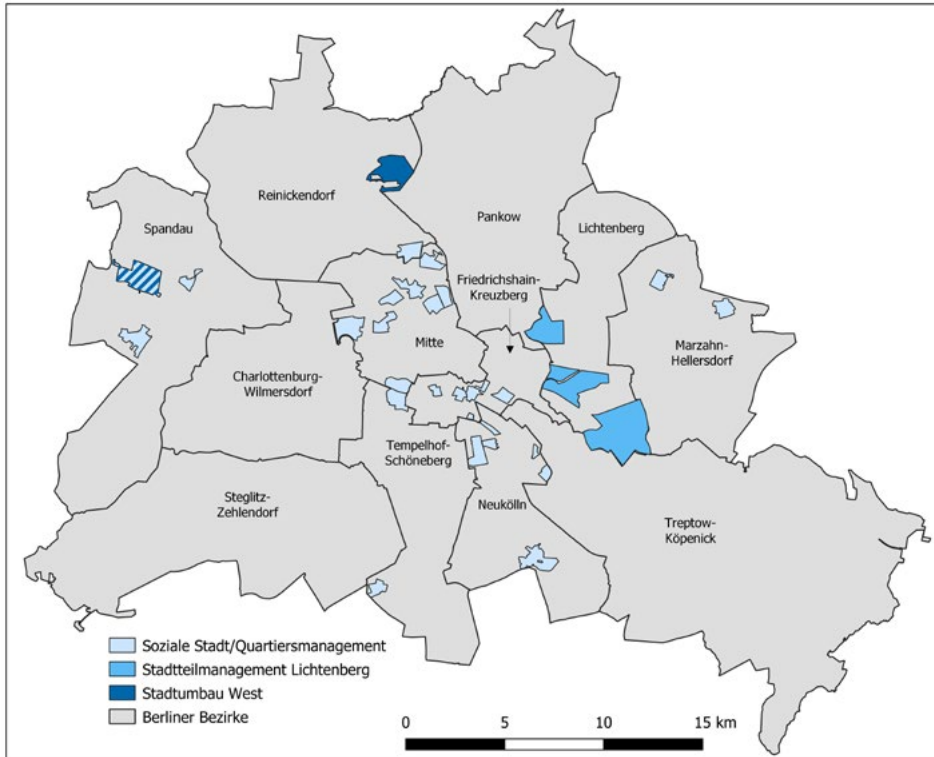


Abb. 1: Übersicht der untersuchten Quartiere (Quelle: eigene Darstellung).

re verantwortlich sind. Somit standen mit dieser Personengruppe Intermediäre zwischen Wohnungseigentümern sowie den Quartieren an sich zur Verfügung, welche über einen intensiven Erfahrungsschatz im Umgang mit den Wohnungseigentümern im Quartierskontext verfügten. Darüber hinaus wurden Verantwortliche der Berliner Bezirksämter sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, welche in sehr engem Kontakt und regelmäßigem Austausch mit den Quartiersverantwortlichen stehen, sowie sonstige lokale Akteure (Mieteranwälte, lokale Initiativen) interviewt. Insgesamt wurden 40 Interviews mit 51 Teilnehmenden geführt.

Ergebnisse

Das Interviewmaterial wurde mit Hilfe der zusammenfassenden qualitativen Inhaltsanalyse (vgl. Mayring 2002, S. 115 ff.) in ein Kategoriensystem mit verschiedenen Formen des

wohnungswirtschaftlichen Engagements über deren Kernkompetenz hinaus überführt. Die Erstellung des Kategoriensystems fand unabhängig von verschiedenen Eigentübertypen statt. Die Aktivitäten der Wohnungseigentümer konnten in zwei Oberkategorien mit insgesamt zehn verschiedenen Formen klassifiziert werden (siehe Tab. 1).

Generell ließen sich die Aktivitäten des Engagements in ideelles sowie praktisches Engagement einteilen. Ideelles Engagement zeichnet sich durch keinerlei konkrete monetäre Investitionen bzw. Maßnahmen, sondern „lediglich“ durch die Aufwendung zeitlicher Ressourcen im Sinne von Arbeitsstunden der Mitarbeiter aus. Demgegenüber erforderte das praktische Engagement entweder konkrete monetäre Investitionen bzw. Maßnahmen oder direkten monetären Verzicht.

Ideelles Engagement

Ideelles Engagement unterscheidet sich in seiner Intensität, wobei das kooperative Verhalten die geringste, insbesondere zeitliche, Intensität aufweist. Hierbei ist eine allgemeine Offenheit gegenüber den Ideen der Quartiersentwicklung zu verstehen, welche sich in einer generellen Gesprächsbereitschaft und Ansprechbarkeit der Wohnungseigentümer äußert. Auch durch Informationsbereitstellung (z. B. zur Vermietungspolitik, Mietentwicklung oder Instandhaltungsaufwendungen) sowie Möglichkeiten zur Informationsverbreitung (Bereitstellung von Haustürschlüsseln zum Verteilen von Flyern, Aushänge in Schaukästen) zeigte sich das kooperative Verhalten der Eigentümer.

Eine aus Sicht der Wohnungseigentümer zeitlich aufwendigere Form des ideellen Engagements ist die Beteiligung an (strategischen) Diskussionen. Dabei wird die generelle Ge-

Ideelles Engagement	Praktisches Engagement
Kooperatives Verhalten (29)	Maßnahmen im (halb)öffentlichen Raum (24)
Beteiligung an (strategischen) Diskussionen (22)	Sozial-kulturelle Projekte, Aktionen und Veranstaltungen (25)
Beteiligung in Gremien (29)	Nachbarschafts- und Stadtteilstefte (19)
	Kooperation mit lokalen Akteuren (19)
	Bereitstellung von Räumen/Flächen (24)
	Finanzierung von Personal für das Quartier (15)
	Bereitstellung von Fördertöpfen (3)

Tab. 1: Formen des Engagements der Wohnungseigentümer im Quartier. Klammer = Anzahl der Quartiere, in welchen Engagement identifiziert wurde. (Quelle: eigene Darstellung)



sprachsbereitschaft durch eine aktive Diskussionsrolle der Wohnungseigentümer erweitert, wobei sich Quartiers- und Stadtteilmanagements und Wohnungseigentümer über aktuelle Entwicklungsprozesse, Entwicklungsbedarfe sowie mögliche zukünftige Kooperationen austauschen, um das Quartier weiterzuentwickeln. Hierbei werden sowohl allgemeine, das ganze Quartier betreffende, Aspekte (z. B. demografischer Wandel) als auch für die einzelnen Eigentümer relevante Themen (z. B. Vermietungsstrategien) diskutiert.

Die dritte Form ideellen Engagements ist die Beteiligung in Quartiersgremien. Dabei finden Austauschprozesse nicht mehr nur face-to-face zwischen Quartiersmanagements und Wohnungseigentümern statt, sondern in breiter angelegten Austauschrunden. Dies sind zum einen thematisch offene Foren (z. B. Quartiersräte) mit verschiedenen im Quartierskontext relevanten professionellen Akteuren sowie Quartiersbewohnern, zum anderen auch themenspezifische Gesprächsrunden (z. B. AG Wohnungsunternehmen).

Praktisches Engagement

Praktische Aktivitäten unterscheiden sich nicht nach Intensität, da sie sich als zu unterschiedlich darstellen, um miteinander in Verbindung gesetzt zu werden. Die erste Form besteht in Maßnahmen in halböffentlichen sowie öffentlichen Räumen. Diese können sich sowohl auf die eigenen Liegenschaften (z. B. Pflege der Grünanlagen, Investitionen in Spielplätze und Sportanlagen sowie Maßnahmen zur Müllbeseitigung) als auch auf den öffentlichen Raum (z. B. Aufwertung öffentlicher Plätze, Wege sowie Spielplätze, Maßnahmen zur Herstellung einer allgemeinen Barrierefreiheit) beziehen. Die Maßnahmen werden hierbei in Eigenregie, in Form partizipativer Bürgerprojekte oder im Sinne von Projektkooperationen mit den Quartiersmanagements geplant und umgesetzt, wobei die Eigentümer in Form von direkter monetärer Unterstützung, der Beteiligung an Planungsmaßnahmen sowie der Projektbegleitung oder der Pflege und Instandhaltung der Maßnahmen aktiv werden.

Die zweite Form praktischen Engagements kann in der Durchführung und Unterstützung von sozial-kulturellen Projekten, Aktionen und Veranstaltungen gesehen werden. Dies sind einmalige Aktionen (z. B. Sport- und Spielaktionen mit Kindern und Jugendlichen) sowie Veranstaltungen (z. B. Quartiersworkshops) oder zeitlich befristete Projekte (z. B. Jugend- und Kinderprojekte, Projekte gegen Ladenleerstand). Somit bezieht sich das Engagement auf die Laufzeit der Aktivitäten. Die Unterstützung kann monetärer Natur sein, über Sachmittel geleistet werden oder über die (Mit-)Organisation sowie Planung erfolgen.

Eine ähnliche Form des Engagements ist die Durchführung bzw. Unterstützung von Nachbarschafts- und Stadtteilsten, welche sich jedoch im Vergleich zu Projekten, Aktionen und Veranstaltungen, welche meist themenbezogen sind, durch

eine thematische sowie auch räumlich größere Offenheit sowie Reichweite auszeichnen. Die Unterstützung der Wohnungseigentümer kann in Form monetärer Zuwendungen, Sachleistungen, in der Organisation und Planung sowie in der Teilnahme bzw. im Angebot von Aktivitäten bestehen. Des Weiteren wird praktisches Engagement durch die Kooperation mit lokalen Akteuren geleistet. Dies können beispielsweise Schulen, Kindergärten, Sportvereine oder Nachbarschaftszentren sein. Hierbei kann die Kooperation sowohl durch Unterstützung mit finanziellen Mitteln oder Sachspenden als auch durch eine eher konzeptionelle Zusammenarbeit mit regelmäßigen Austauschprozessen erfolgen.

Eine weitere Form besteht darin, Räume und Flächen für Quartiersaktivitäten (u. a. Feste, Projekte) zur Verfügung zu stellen. Hierbei findet von Seiten der Wohnungseigentümer jedoch nicht zwangsläufig auch eine direkte Unterstützung dieser Aktivitäten oder Akteure statt, sondern die eigenen Räumlichkeiten oder Liegenschaften werden für verschiedene Nutzungen überlassen. Dabei handelt es sich um Wohneinheiten, Kellerräume, Gewerbeeinheiten sowie Freiflächen, wobei der zeitliche Umfang der Überlassung je nach Anlass variiert (temporär, periodisch sowie langfristig bzw. dauerhaft). Von Seiten der Nutzer müssen keine Nutzungsentgelte in Form von Mieten entrichtet, sondern lediglich die Nebenkosten beglichen werden.

Auch das Bereitstellen von Fördertöpfen für Quartiers- und Stadtteilmanagements ist nicht durch aktive Beteiligung gekennzeichnet. Hierbei geht es um eine pauschale Bereitstellung größerer Geldsummen (mittlere bis größere vierstelligen sowie kleinere fünfstelligen Summen) für einen bestimmten Zeitraum (in der Regel ein Jahr), welche die Verantwortlichen in den Quartieren für Projekte etc. verausgaben können. Von Seiten der Wohnungseigentümer werden keine Vorgaben hinsichtlich der konkreten Umsetzung, sondern lediglich mit Bezug auf bestimmte Themenfelder oder Zielgruppen gemacht (z. B. Kinder und Jugend, Familie). Insgesamt stellt diese Form des Engagements eher eine Seltenheit dar.

Eine letzte identifizierte Form praktischen Engagements ist das Finanzieren von Personal, welches in einem oder in mehreren Quartieren aktiv ist. Die erste Personengruppe, welche finanziert wird, sind Gebietsverantwortliche, wie Quartiers- oder Stadtteilmanager, welche meist fest bei den Wohnungseigentümern angestellt sind und für diese die Kommunikations- und Netzwerkarbeit in den Quartieren organisieren. Eine zweite – eher auf Stundenbasis finanzierte – Personengruppe sind Sozialarbeiter sowie Kiezläufer. Diese sind in der Regel für bestimmte Themenfelder wie Sicherheit im Quartier, Sauberkeit im (halb)öffentlichen Raum oder Jugendarbeit verantwortlich.



Diskussion und Ausblick

Es wird deutlich, dass Wohnungseigentümern insgesamt im Quartierskontext zukünftig eine größere Aufmerksamkeit hinsichtlich systematischer theoretischer und empirischer Forschung zukommen sollte, da gezeigt werden konnte, dass deren Engagement im Quartier über ihre Rolle als Bestandsbewirtschafter hinaus sehr vielfältige Formen annimmt. Hierbei ist das Engagement sowohl inhaltlich als auch hinsichtlich der konkreten Umsetzung recht divers. Die Aktivitäten lassen sich unterschiedlichen Formen ideellen sowie praktischen Engagements zuordnen. Dieser Vielschichtigkeit folgend wird anknüpfend an Forderungen zur Aufgabe des verengten Bestandsdenkens der Wohnungseigentümer (vgl. Jochimsen 2011, S. 37) dafür plädiert, dass auch wissenschaftliche Forschung die bisher sehr starke Ausrichtung auf Untersuchungen zur Bestandsbewirtschaftung um das Engagement in einem weiteren Quartierskontext ergänzt. Denn nur durch diese Erweiterung des Blickwinkels in der wissenschaftlichen Diskussion ist es möglich, zu einem breiteren Kenntnisstand hinsichtlich der Bedeutung und Relevanz der Wohnungseigentümer im Quartierskontext zu gelangen. Zukünftige Forschung kann die identifizierten Formen aufgreifen und gezielt das Engagement der Wohnungseigentümer in weiteren Quartieren daran messen.

Darüber hinaus kann das entwickelte Kategoriensystem durch weitere Formen des Engagements ergänzt und durch die weitere Aufgliederung der identifizierten Formen weitergehend verfeinert werden, um somit ein vertieftes theoretisches Gerüst zu entwickeln, welches die Bewertung des Engagements von Wohnungseigentümern ermöglicht. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass Wohnungseigentümer durchaus bereit sind, gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen. Somit ergeben sich auch Möglichkeiten, die gewonnenen Erkenntnisse vor dem Hintergrund der Debatten um CSR/CRR sowie der Erbringung von Stadttrenditen aufzugreifen und weiterzuentwickeln. Die diesem Artikel zugrundeliegende Untersuchung zeigte darüber hinaus auch, dass sich die Aktivitäten der Wohnungswirtschaft insgesamt sehr selektiv darstellen (u. a. Altbauquartier vs. Großwohnsiedlung). Ferner fiel das Engagement verschiedener Eigentübertypen (u. a. kommunale Wohnungsunternehmen, private Finanzinvestoren, Genossenschaften) sehr unterschiedlich aus. Auch einzelne Eigentümer erbrachten ihr Engagement in verschiedenen Quartieren sehr selektiv (für eine detaillierte Analyse wohnungswirtschaftlichen Engagements je nach Quartier und Eigentübertyp sowie eine Diskussion verschiedener Determinanten des Engagements im Quartier siehe Kitzmann 2017). Hieraus ergeben sich weitere relevante und interessante Ansätze, welche zukünftige Forschungsarbeiten aufgreifen und weiterentwickeln können.

Quellen:

- Altrock, U. (2012): Reurbanisierung und Stadtentwicklungspolitik – städtebauliche Programme und Instrumente. In: Brake, K./Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Springer VS, Wiesbaden, S. 180-197.
- Altrock, U. (2014): Ökonomisierungstendenzen in der Stadtentwicklungspolitik. Die schleichende Neoliberalisierung der deutschen Städte. In: Schaal, G. S./Lemke, M./Ritzi, C. (Hrsg.): Die Ökonomisierung der Politik in Deutschland. Eine vergleichende Politikfeldanalyse. Kritische Studien zur Demokratie. Springer VS, Wiesbaden, S. 151-173.
- BA Lichtenberg (Bezirksamt Lichtenberg, Berlin) (Hrsg.) (2005): Konzeption des Bezirksamtes Lichtenberg zur Gemeinwesenentwicklung – Auf dem Weg zur Bürgerkommune – Fortentwicklung des Gemeinwesens durch Förderung des bürgerschaftlichen Engagements, Vernetzung der sozialen und kulturellen Angebote von öffentlichen und freien Trägern in den Stadtteilen des Bezirkes sowie Stärkung des stadtteilbezogenen Handelns der bezirklichen Verwaltung.
- Beckers, K./Weigel, O. (2012): Das Quartier als Schlüssel zur Stadt. In: RaumPlanung, Nr. 164, S. 47-49.
- Beckmann, F./Magnin, C. (2013): Gesellschaftliche Verantwortung in der Wohnungswirtschaft. Ergebnisse einer Studie zu Selbstverständnissen von Unternehmen mit öffentlichen, genossenschaftlichen und kirchlichen Trägern. IFS Working Paper, Nr. 1, Institut für Sozialforschung, Frankfurt am Main.
- Besecke, A./Enbergs, C. (2008): 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 Technische Universität Berlin, H. 11, Berlin
- Franke, T./Strauss, W.-C. (2007): Integrierte Stadtentwicklungspolitik für benachteiligte Stadtteile in Europa. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 7/8, S. 465-477.
- Grzesiok, S./Ast, V./Sweers, J.-C. (2014): Wohnungsunternehmen und der Preis Soziale Stadt. Die Rolle der Wohnungswirtschaft im Rahmen von Best-Practice-Beispielen der integrierten Quartiersentwicklung. In: vhw – Forum Wohnen und Stadtentwicklung, H. 6, S. 331-334.
- Grzesiok, S./Hill, A. (2014): Wohnungswirtschaftliches Engagement für Bildungsinfrastruktur – Herausforderungen und Mehrwerte neuer Kooperationen einer integrierten Quartiersentwicklung. In: Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis, Jg. 2, H. 1, S. 6-20.
- Hansen, U./Schrader, U. (2005): Corporate Social Responsibility als aktuelles Thema der Betriebswirtschaftslehre. In: Die Betriebswirtschaft, Jg. 65, H. 4, S. 373-395.
- Heeg, S./Rosol, M. (2007): Neoliberale Stadtpolitik im globalen Kontext. Ein Überblick. In: Prokla – Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft, Jg. 37, Nr. 4, S. 491-509.
- Jochimsen, K. (2011): Gesamtstädtisch denken – In Quartieren handeln. In: Institut für Raumplanung der TU Dortmund (Hrsg.): Drittes Dortmunder Wohnungspolitischen Kolloquium: In Quartieren denken – Perspektiven der Wohnkultur im Ruhrgebiet. Dortmund, S. 36-39.
- Kaufmann, K. K. (2014): Was kommt nach dem Verkauf? Kommunikation und Handeln lokaler Akteure nach der Komplettveräußerung kommunaler Wohnungsbestände. In: Schnur, O./Drilling, M./Niermann, O. (Hrsg.): Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt. Quartiere als Wohn- und Investitionsorte. Springer VS, Wiesbaden, S. 77-101.
- Keck, W./Meder, C. (2016): Die Rolle des CSR-Managements bei Energiethemen der Wohnungswirtschaft. In: Hildebrandt, A./Landhäußer, W. (Hrsg.): CSR und Energiewirtschaft. Management-Reihe Corporate Social Responsibility, Springer-Verlag, Berlin/Heidelberg, S. 187-197.
- Kitzmann, R. (2017): Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung Berlins – Eine resilienzanalytische Untersuchung unter besonderer Berücksichtigung kommunaler Wohnungsunternehmen und privater Finanzinvestoren. Humboldt-Universität zu Berlin, Mathematisch-Naturwissenschaftliche Fakultät, Berlin (Dissertation).
- Koeppinghoff, S. (2014): Quartiersentwicklung durch Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen. In: RaumPlanung, H. 174, S. 16-21.
- Landtag NRW (Landtag Nordrhein-Westfalen) (Hrsg.) (2012): Durchführung von 6 Fallstudien: Wohnsituation in Quartieren mit Beständen sog. neuer Finanzinvestoren. Gutachten im Auftrag der Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“, Dortmund.
- Mayring, P. (2002): Einführung in die qualitative Sozialforschung. 5., überarbeitete und neu ausgestattete Auflage, Beltz Verlag, Weinheim/Basel.

Dr. Robert Kitzmann,
Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Geographischen Institut,
Humboldt-Universität zu Berlin



Moser, S. (2015): Quartiersmanagement in der neoliberalen Stadt. In: vhw – Forum Wohnen und Stadtentwicklung, H. 6, S. 307-309.

Schiek, M. (2016): Corporate Regional Responsibility – Warum engagieren sich Unternehmen gemeinsam für ihre Region? Motive der kollektiven regionalen Verantwortungsübernahme von Unternehmen an den Beispielen des Initiativkreises Ruhr und der Wirtschaftsinitiative FrankfurtRheinMain. In: Standort – Zeitschrift für Angewandte Geographie, Vol. 40, Iss. 1, S. 19-24.

Schnur, O. (2013): Resiliente Quartiersentwicklung? Eine Annäherung über das Panarchie-Modell adaptiver Zyklen. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 4 (2013), S. 337-350.

Schnur, O./Markus, I. (2010): Quartiersentwicklung 2030: Akteure, Einflussfaktoren und Zukunftstrends – Ergebnisse einer Delphi-Studie. In: Raumforschung und Raumordnung, Jg. 68, H. 3, S. 181-194.

Schwalbach, J./Schwerk, A./Smuda, D. (2006): Stadttrendite – der Wert eines Unternehmens für die Stadt. In: vhw – Forum Wohneigentum, H. 6, S. 381-386.

SENSTADT (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin) (Hrsg.) (2008): Rahmenstrategie Soziale Stadtentwicklung – auf dem Weg zu einer integrierten Stadt(teil)entwicklung in Berlin. Ergebnisbericht März 2008.

SENSTADT (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin) (Hrsg.) (2010): Das Berliner Quartiersmanagement. Informationen zum Programm „Soziale Stadt“.

SENSTADTWO (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin) (Hrsg.) (2018a): Soziale Stadt, Quartiersmanagement – Karte der Gebiete.

SENSTADTWO (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin) (Hrsg.) (2018b): Die Fördergebiete der Programme Stadtumbau Ost und West in Berlin.

Uffer, S. (2011): The uneven development of Berlin's housing provision. Dissertation. The London School of Economics and Political Science (LSE), London.

Walz, S./Kunze, J. (2015): Was kann Quartiersmanagement vor Ort leisten und wen braucht es dazu? In: vhw – Forum Wohnen und Stadtentwicklung, H. 6, S. 313-316.

Wowereit, K./Junge-Reyer, I. (2007): Gesamtkonzept für die Städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin. Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 16/0747, 11.07.2007, Berlin.

Andreas Thiesen

Die eklektische Stadt

Eine Buchbesprechung

Richard Sennett

Die offene Stadt

Eine Ethik des Bauens und Bewohnens

400 Seiten, gebunden, Carl Hanser Verlag, München 2018

32,00 Euro

ISBN 978-3-446-25859-4

Richard Sennett entwirft eine Ethik der offenen Stadt. Die Lektüre erfordert Geduld. Doch wer es unter die dichte Oberfläche schafft, stößt auf ein Lob der Urbanität.

Richard Sennett ist viel herumgekommen in den „Global Cities“. Der Begriff stammt von seiner Ehefrau Saskia Sassen, die damit eine Verschiebung der ökonomischen Arbeitsteilung von der Ebene der Nationalstaaten auf die der Großstädte beschreibt. Sennetts eigener Beitrag zur sozialwissenschaftlichen Theoriebildung ist durch Werke wie „The Hidden Injuries of Class“ oder „Der flexible Mensch“ ebenfalls vielfach belegt. Mit „Die offene Stadt. Eine Ethik des Bauens und Bewohnens“ liegt seit Kurzem der letzte Teil seiner „Homo Faber“-Trilogie vor, die nicht weniger verspricht, als die gebaute und die gelebte Umwelt miteinander zu versöhnen. Ein Mammutprojekt, das durchaus als Lebenswerk bezeichnet werden darf.

Lob der Vielfalt – Lob der offenen Stadt

Das Werk gliedert sich in vier Hauptkapitel. Am Anfang steht die gedankliche Trennung zwischen der „ville“, der hoheitlich-technischen Dimension des Bauens, und der „cité“, der sozialen, nur begrenzt steuerbaren Landkarte der Stadt. Von Cerdà über Haussmann bis Olmsted gewährt uns der Autor Einblicke in die Stadtpläne von Barcelona, Paris und New York City. Moderierend bringt er uns die sozialökologischen Ansätze von Robert E. Parks Chicago School zu Beginn des 20. Jahrhunderts nahe, kontextualisiert mit dem Plan Voisin das von Le Corbusier angefertigte Gegenkonzept und entführt uns in die 1960er Jahre, um mit Jane Jacobs die bedeutendste Kritikerin paternalistischer Stadtplanungsfantasien zu würdigen. Dabei sprühen gerade jene autobiografischen Einblicke, die uns Sennett als Jacobs Zeitgenosse gewährt, vor intellektueller Anregung: „Als ich das Verhältnis zwischen cité und ville erstmals auszuarbeiten versuchte, sagte ich einmal zu Jane Jacobs, dass sie hinsichtlich der cité besser sei als Mumford, während dieser im Blick auf die ville besser sei.“ Jacobs entgegnete daraufhin lakonisch: „Und was würden Sie tun?“ An Zeilen wie diesen ist das Buch reich, und sie motivieren, zum inhaltlichen Kern dessen vorzustoßen, was Sennett zu sagen hat. Denn er stellt durchaus die entscheidenden Fragen: Während die Chicago