

Kitzmann, Robert

Article — Published Version

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

Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis

Suggested Citation: Kitzmann, Robert (2019) : Über den Bestand hinaus: Wohnungsgenossenschaften als sozialer Akteur im Quartier!?, Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis, ISSN 2196-6028, EBZ Business School, Bochum, Vol. 7, Iss. 1, pp. 33-45,
https://www.ebz-business-school.de/fileadmin/ebz-bs/publikationen/ziwp/ZIWP_1-2019__SCREEN.pdf

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/233640>

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.

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.

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.

Dr. Robert Kitzmann

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

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



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 Wohnungsversorger (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 Wohnungseigentümergebietung 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).

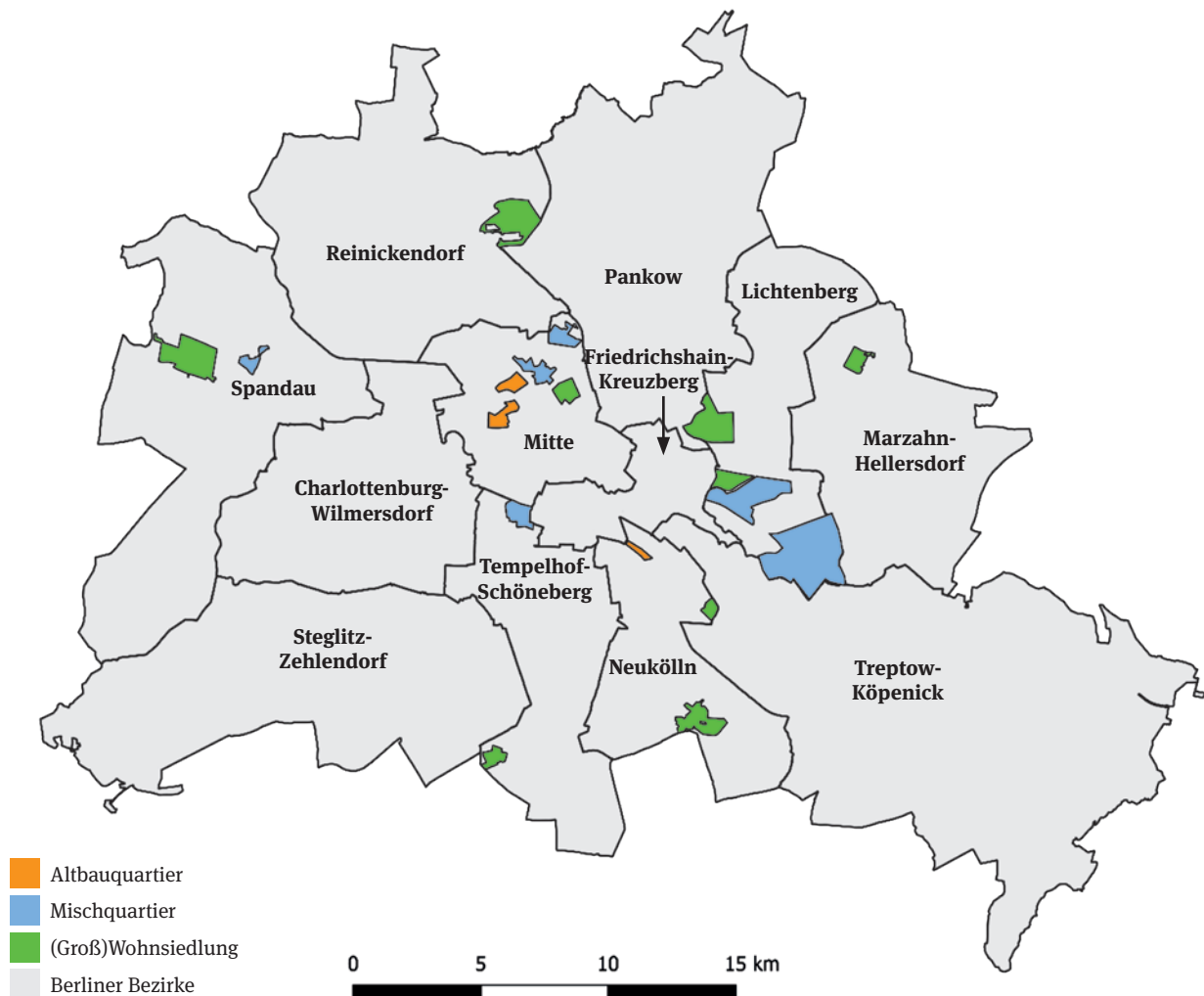
Aufgrund des bisher recht überschaubaren wissenschaftlichen Erkenntnisstandes hinsichtlich wohnungswirtschaftlichen Handelns im Quartierskontext allgemein sowie mit Bezug auf Wohnungsgenossenschaften im Speziellen wurde ein exploratives Vorgehen gewählt, um die Rolle der Wohnungsgenossenschaften in Berlin 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 Wohnungseigentümergebietungstypen untersuchte. Jedoch fanden sich nicht in allen der untersuchten Quartiere Wohnungsgenossenschaften (siehe Kitzmann 2017).

Abb. 1: Untersuchte Quartiere mit Wohnungsbestand von Wohnungsgenossenschaften.

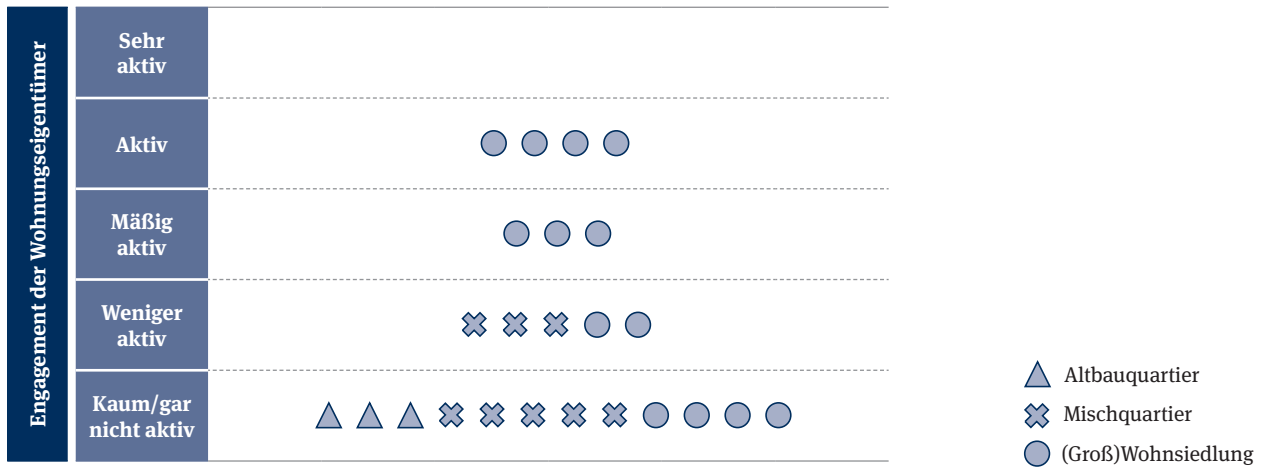


Quelle: Eigene Darstellung

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

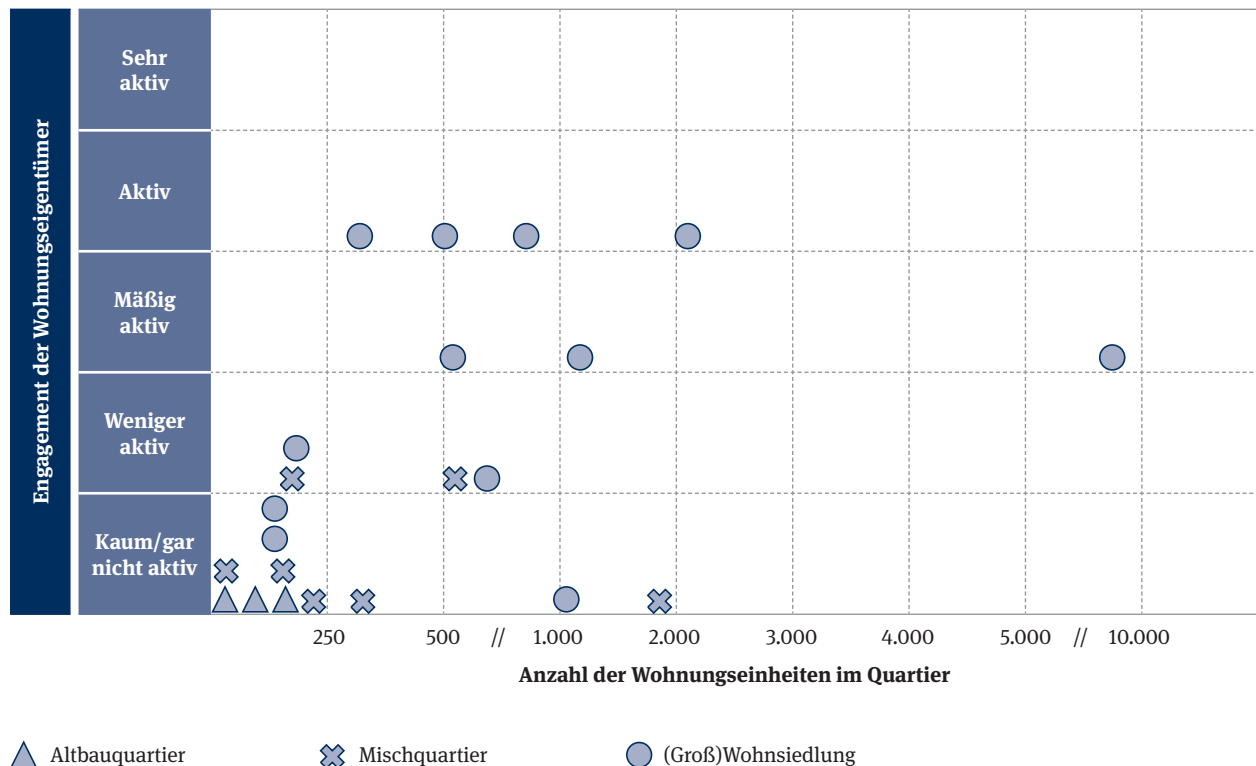
Mehrwert des Engagements nicht auf die eigene Mieterschaft beschränkt bleibt, nimmt bei steigender Eigentümerzahl bzw. bei sinkendem Anteil eigener Mieter im Quartier die Bereitschaft zum Engagement tendenziell ab. Dies bestätigt die Annahme von Wiezorek (vgl. Wiezorek 2009, S. 29), dass das Trittbrettfahrerproblem 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: „Dahmals 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 Finanzeigentümer 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 Handelns 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 – Altrock, Uwe: *Urban Governance in Zeiten der Schrumpfung*. Heinelt, Hubert; Vetter, Angelika (Hrsg.): *Lokale Politikforschung heute*. Wiesbaden: Springer VS, 2008, S. 301–326.
- ALTROCK 2014 – Altrock, 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 Stadtumbaumaßnahmen*. In: Michels, Winfried; van Suntum, Ulrich (Hrsg.): *Beiträge zum Siedlungs- und Wohnungswesen*. Bd. 225, Göttingen: V&R Unipress, 2006.
- BEETZ 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: *Volkwohnungsbestand 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-Nieß, 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-Nieß, 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/04267.pdf (Letzter Zugriff: 23.12.2018).

- HEEG/ROSOL 2007 – Heeg, Susanne; Rosol, Marit: *Neoliberaler 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 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes*. 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 Resilienzanalytische 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 Altschuldenerhilfe-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/0/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 Gemeinsein?* 2. Aufl., Wiesbaden: Springer VS, 2015.