

Kitzmann, Robert

**Article — Published Version**

## Über den Bestand hinaus: Kommunale Wohnungsunternehmen im Quartier

Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis

*Suggested Citation:* Kitzmann, Robert (2019) : Über den Bestand hinaus: Kommunale Wohnungsunternehmen im Quartier, Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis, ISSN 2196-6028, EBZ Business School, Bochum, Vol. 7, Iss. 1, pp. 6-18., [https://www.ebz-business-school.de/fileadmin/ebz-bs/publikationen/ziwp/ZIWP\\_1-2019\\_\\_SCREEN.pdf](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/10419/233641>

**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: 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 wenige 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 außenvorgelesen. 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 beitragen (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).

Angesichts 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-*

*vour 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.

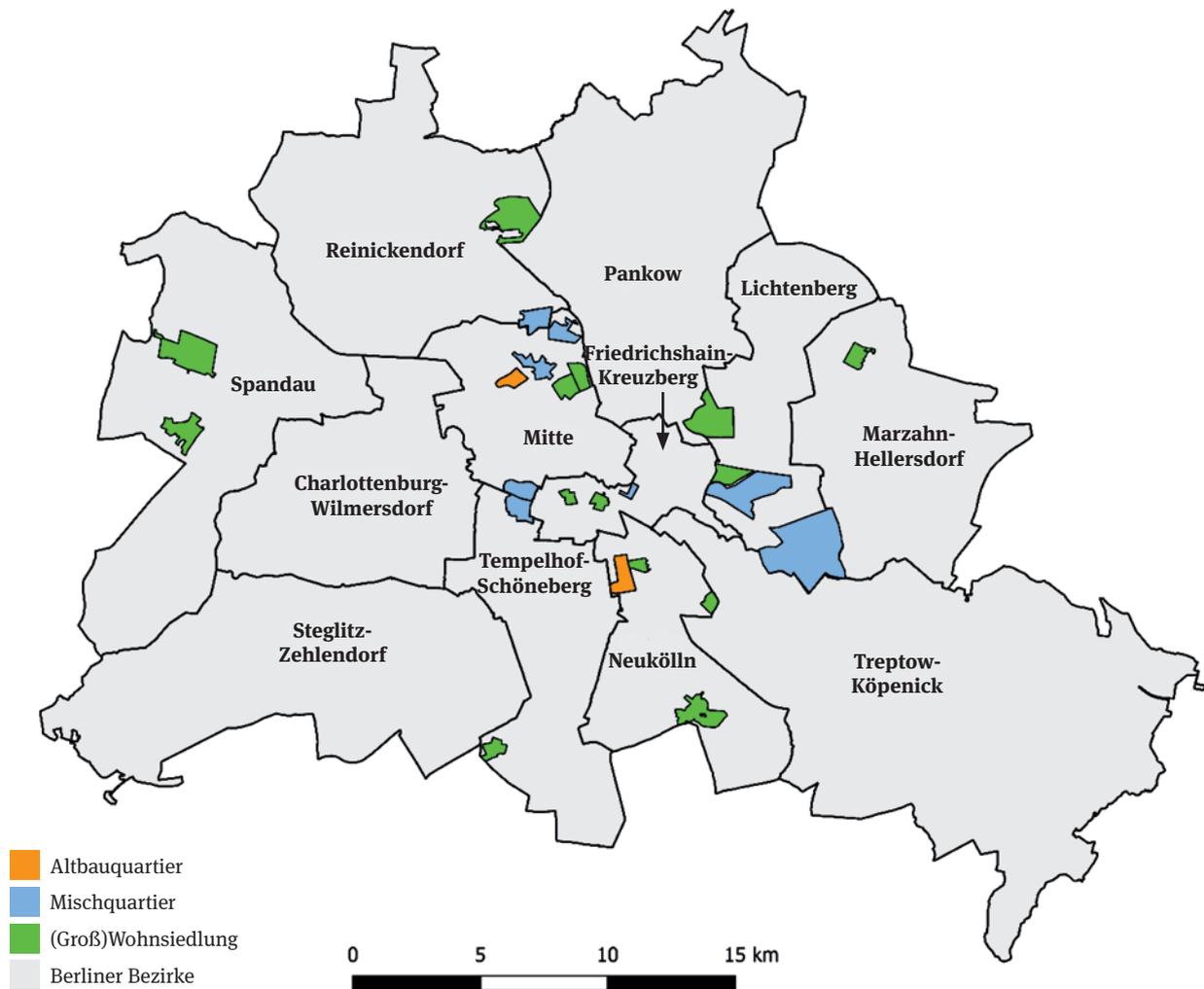
### 3 Methodisches Vorgehen

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 Quartiere<sup>1</sup> 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-

<sup>1</sup> 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

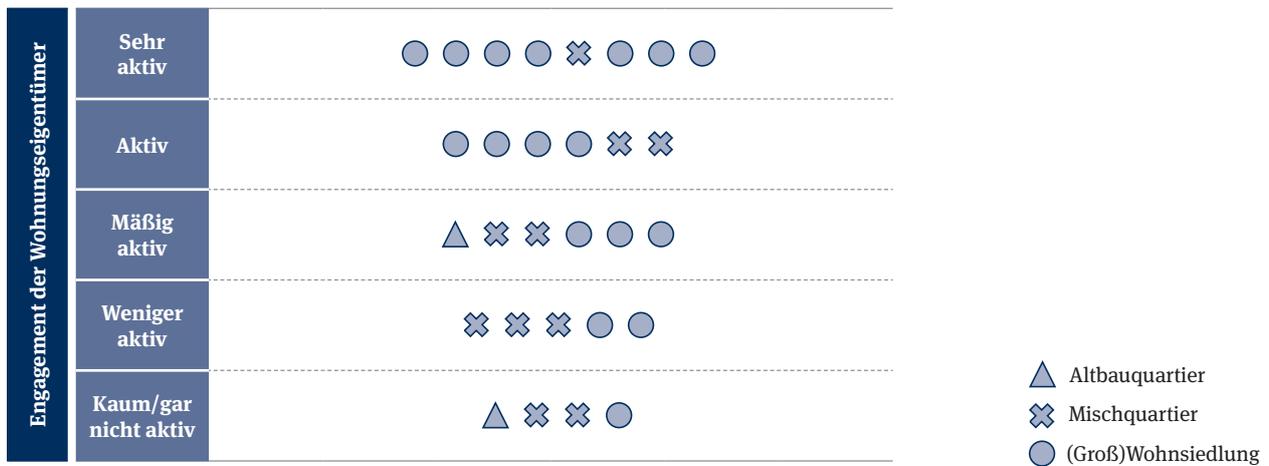


Quelle: Eigene Darstellung

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 Siedlungsform<sup>2</sup>

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 realisiert<sup>3</sup> (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-

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 homogeneren 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).

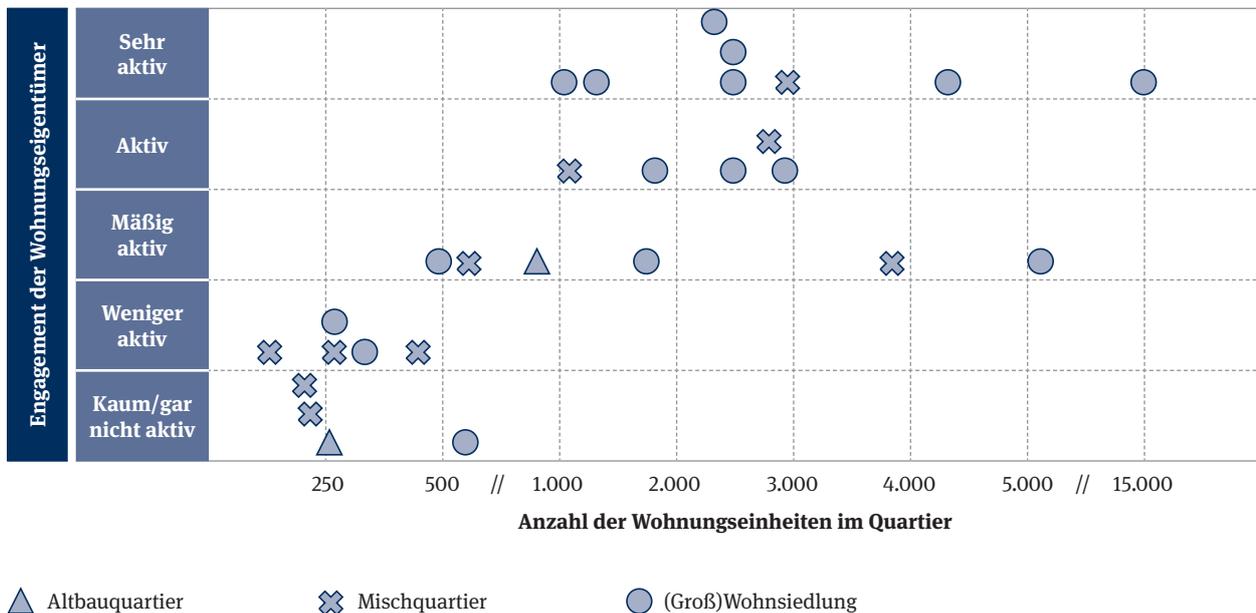
Um diesen subjektiv wahrgenommenen Zusammenhang systematisch zu belegen, wurde das Engagement der kommunalen Wohnungseigentümer in Abhängigkeit von der Größe ihrer Wohnungsbestände in den einzelnen Quartieren dargestellt (siehe Abb. 3).

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 Quartier<sup>4</sup>



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-

<sup>4</sup> 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. ■

## 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.

## Literatur/Quellen

- ALTRÖCK 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/GNLI717TSQCIMTDKHFWP02POSYSBBNA/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](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).

- 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](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](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](http://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](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.
- DYBVG/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](http://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 – Tafelsilber 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](http://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: *Privare 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 Resilienzanalytische 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/04267.pdf](http://library.fes.de/pdf-files/stabsabteilung/04267.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\\_1/1.1/EK/16.WP/EK\\_1/LT\\_2013\\_03\\_25\\_Endbericht\\_insgesamt-Druckfassung.pdf](http://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/GB_1/1.1/EK/16.WP/EK_1/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.hoga-real.de/Priv\\_Wohnungen-doku70.pdf](http://www.hoga-real.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/04267.pdf](http://library.fes.de/pdf-files/stabsabteilung/04267.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](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](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](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](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](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](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).