



Von Heuschrecken und Tafelsilber

Wohnungseigentümer in
der Quartiersentwicklung
Berlins



Wohnungsbestand in Deutschland und Berlin 2011

Selbstnutzer (43%/15%)

Mietermarkt (57%/85%)

Kleinanbieter
(37%/34%)

Professionelle
Anbieter (20%/51%)

Private Unternehmen (8%/25%)
Öffentliche Unternehmen (7%/15%)
Genossenschaften (5%/10%)
Sonstige (<1%/1%)

Hintergrund – Globalisierung der WW

Käufe und Verkäufe von Wohnungen nach Eigentümer zwischen 1999 - 2013 (Portfolios über 800 WE)

	Saldo Wohnungen
Öffentliche Hand	-630.000
Kommunen	-219.000
Bund/Land	-410.000
Privat	726.000
Deutsches privatwirtschaftliches Unternehmen	26.000
Unternehmen angelsächsisches Ausland	489.000
Unternehmen kontinentaleuropäisches Ausland	182.000
Privateigentümer ohne Zuordnung	30.000
Sonstige (Kirche, eG, keine Zuordnung, etc.)	-96.000

Quelle: Eigene Darstellung
nach BBSR-
TRANSAKTIONSDATENBANK 2014

→ Globalisierung der Wohnungswirtschaft

(u.a. HESSE & PRECHWINKEL 2009; SCHARMANSKI 2007, 2009; CLABEN & ZANDER 2010; SCHARMANSKI & KORINKE 2010; FIELDS & UFFER 2014)

		Städtische Wohnungs- unternehmen	Wohn- einheiten	Anteil am Gesamt- bestand
1990	Ostberlin	11	246.000	39,0
	Westberlin	8	236.000	21,6
	Berlin	19	482.000	28,0

Diskussion

- Konsequenzen der Privatisierung/Globalisierung der WW

→ Akteure mit neuen Verwertungslogiken (HOLM 2010)

→ Ökonomisierung des Wohnens (CLABEN & ZANDER 2010)

→ Neue Bewirtschaftungsstrategien der Akteure

→ value-added vs. opportunistic

(u.a. LINNEMAN 2004; ROTTKE 2004; KOFNER 2012)

→ „entrepreneurial housing provision“ (UFFER 2011: 99)

→ Auswirkungen auf Wohnungsbestand/Mieter

(u.a. BORST 1996; SCHMITT 2003; SAUTTER 2005; VOIGTLÄNDER 2007; PLATTNER 2008; HESSE & PRECHWINKEL 2009; HOLM 2008, 2010a, 2010b; UFFER 2011; HEEG 2013)

???Warum ist hier mehr Forschung nötig???

- Gängige Hypothesen müssen hinterfragt werden
 - ggf. Aufgabe eines dualistischen Blickwinkels (UFFER 2011)
 - „unternehmerische“ Quartiersentwicklung?
 - Quartiersumfeld zunehmend als USP (SCHNUR 2013)
 - CSR/CRR in der Betriebswirtschaft (SCHIEK 2016)
- Quartierseinfluss bisher nur „nebenbei“ als Folge der Bestandsbewirtschaftung betrachtet (u.a. MÜLLER & SPARS 2012)
- Erkenntnisse bisher nur Einzelfallstudien
 - nicht systematisch erfasst (u.a. KAUFMANN 2014; SCHIERBAUM 2014)
- „ (...) fehlt es im fachlichen Diskurs an einer strukturierten Auswertung der Formen und Möglichkeiten eines solchen wohnungswirtschaftlichen Engagements“ (GRZESIOK et al. 2014, S. 331).

Fragestellung(en)

Wie und warum beteiligen sich verschiedene Wohnungseigentümer - über ihre Kernkompetenz hinaus - an der Quartiersentwicklung in Berlin?

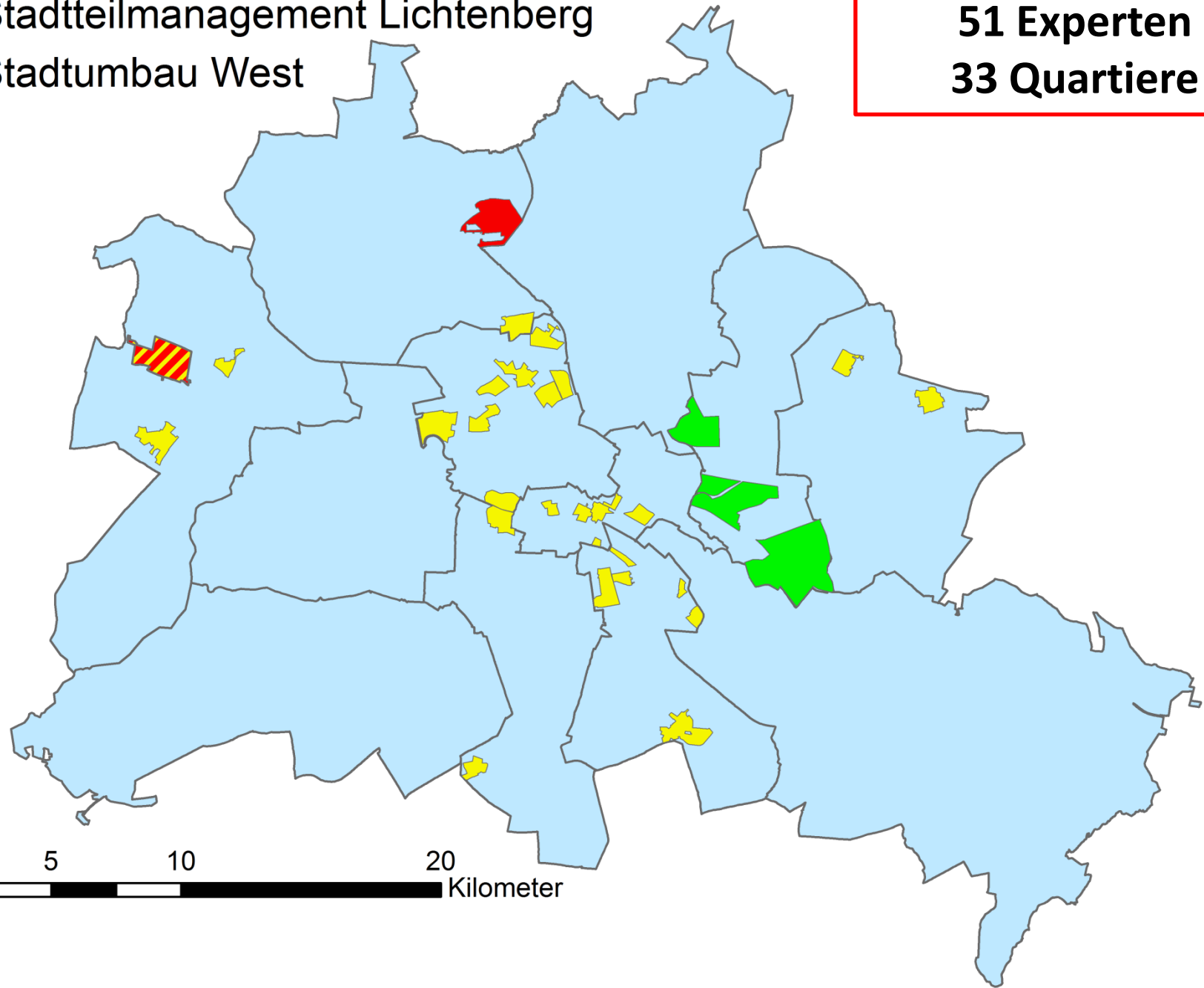
1. Wie beteiligen sich Wohnungseigentümer konkret an der Quartiersentwicklung?
2. In welchen Quartieren beteiligen sich Wohnungseigentümer an der Quartiersentwicklung?
3. Welche Wohnungseigentümer beteiligen sich an der Quartiersentwicklung?
4. Welche Determinanten bestimmen das Engagement von Wohnungseigentümern im Quartier? (Synthese)

Soziale Stadt/Quartiersmanagement

Stadtteilmanagement Lichtenberg

Stadtumbau West

40 Interviews
51 Experten
33 Quartiere



0 5 10 20 Kilometer



Ergebnisse

1. Wie beteiligen sich Wohnungseigentümer konkret an der Quartiersentwicklung?

Ideelle Beteiligung	Konkrete Beteiligung
Kooperatives Verhalten	Bereitstellung von Fördertöpfen
Beteiligung an (strategischen) Diskussionen	Beteiligung/Unterstützung von Projekten/Aktionen/Veranstaltungen
Beteiligung über Gremienarbeit	Bereitstellung von Räumen/Flächen
	Beteiligung/Unterstützung von Festen
	Kooperation mit lokalen Akteuren
	Finanzieren von Stadtteilverantwortlichen
	Investitionen in (halb-) öffentlichen Raum

Ergebnisse

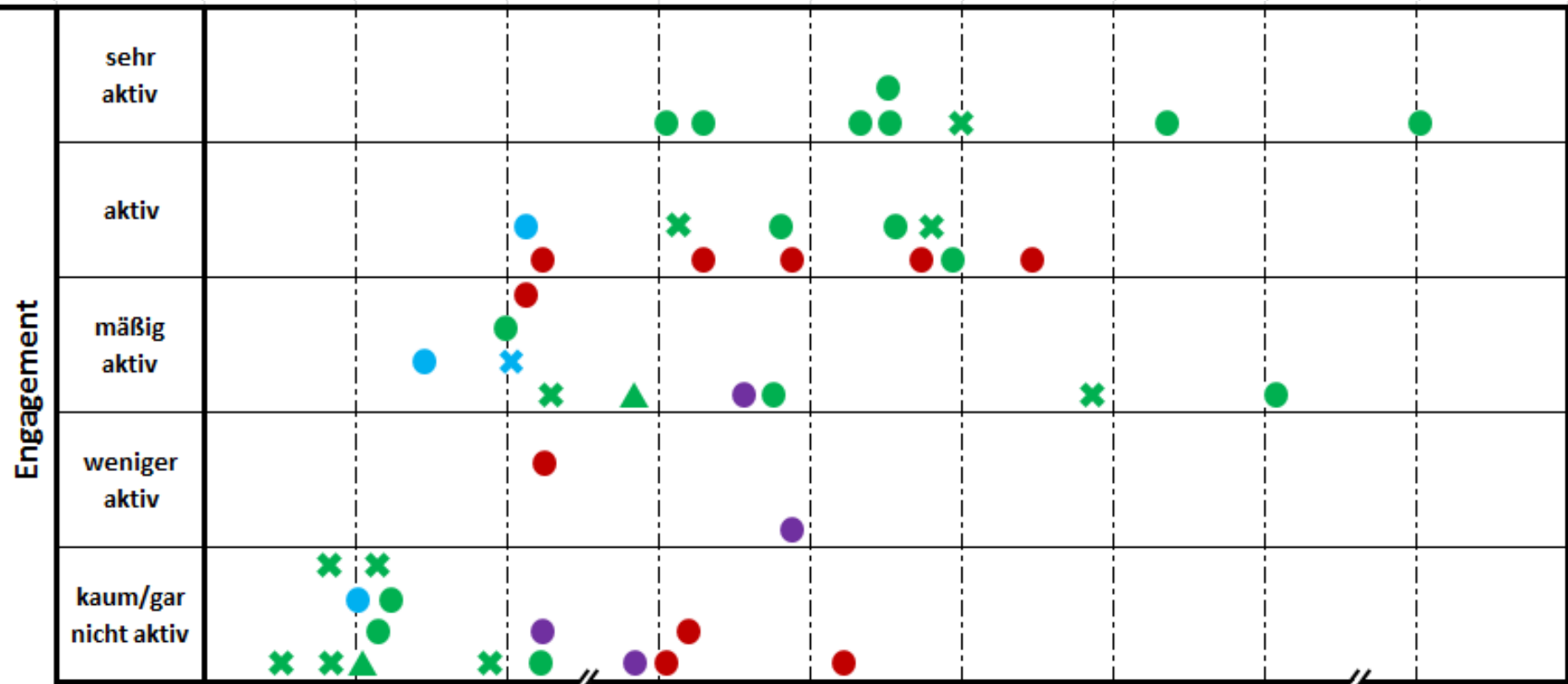
2. In welchen Quartieren beteiligen sich Wohnungseigentümer an der Quartiersentwicklung?

Bewertung des Engagements aus 1. für die einzelnen Quartiere

Ergebnisse

3. Welche Wohnungseigentümer beteiligen sich an der Quartiersentwicklung?

Bewertung des Engagements aus 1. für die einzelnen Eigentümer in einzelnen Quartieren



Städtisches Wohnungsunternehmen

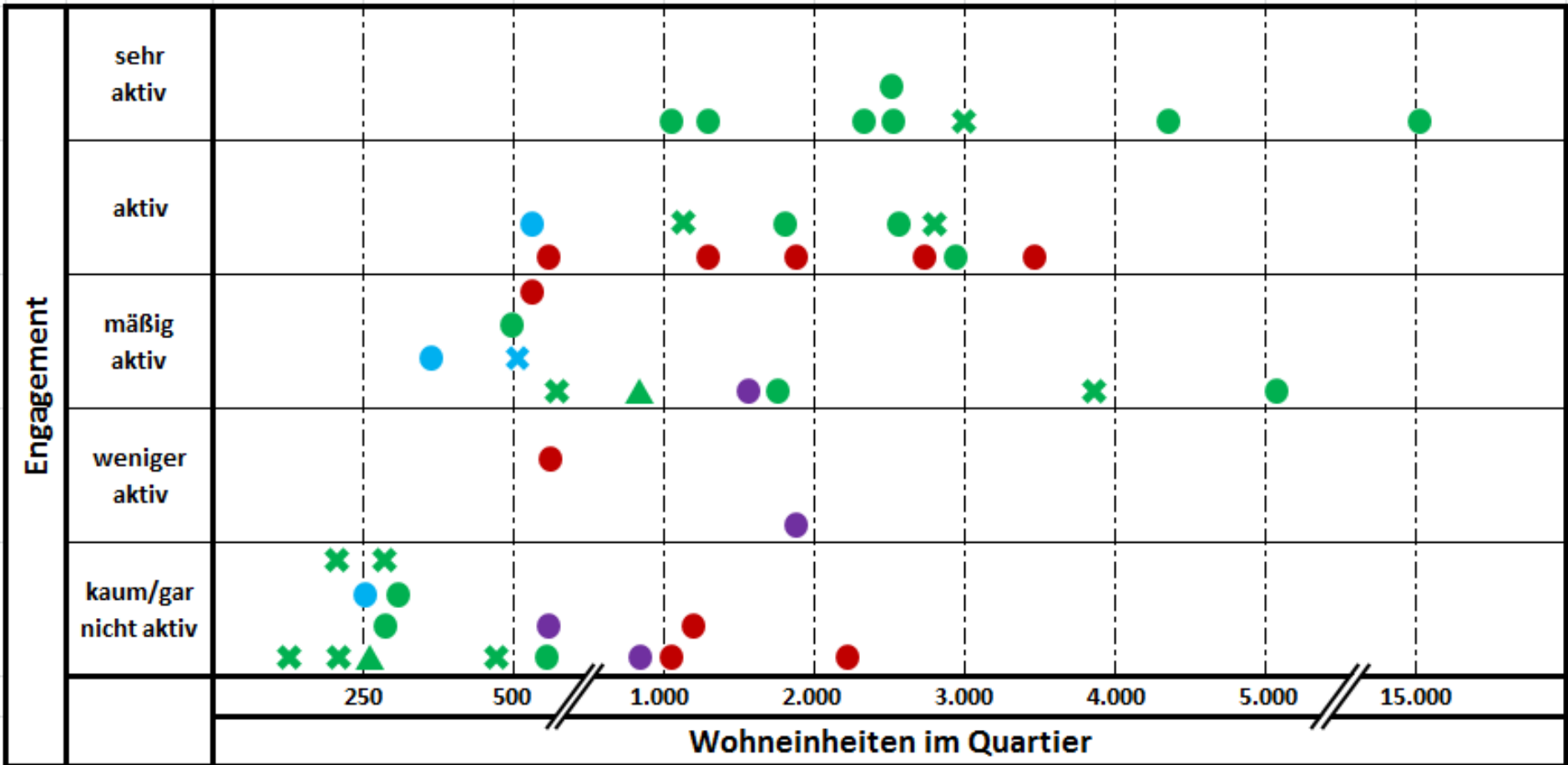
○ (Groß-)Wohnsiedlung

△ Altbauquartier

⊗ Mischquartier

2. Determinante:

Eigener Bestand im Quartier



○ (Groß)Wohnsiedlung

△ Altbauquartier

⊗ Mischquartier

2. Determinante:

Eigener Bestand im Quartier

3. Determinante:

Unternehmensstrategie

Ergebnisse

4. Welche Determinanten bestimmen das Engagement von Wohnungseigentümern im Quartier (Synthese)?

Institutionelle Faktoren

- Vorhandensein formalisierter Programme (19)
- Politische Ausrichtung der Kommune (2)



Engagement der Wohnungswirtschaft im Quartier

Unternehmensspezifische Faktoren

- Struktur des eigenen Bestandes (20)
- Persönlichkeiten (19)
- Organisationelle Aspekte
 - Unternehmensstruktur (29)
 - Unternehmensstrategie (25)



Quartierspezifische Faktoren

- Entwicklungsbedarf im Quartier (12)
- Eigentümer-/ Siedlungsstruktur im Quartier (27)



Schlussfolgerungen

1. Quartiersengagement über den Bestand hinaus
→ Verdient mehr systematische Beachtung
2. In (Groß)Wohnsiedlungen wesentlich aktiveres Engagement der WW
→ weniger Trittbrettfahrerverhalten möglich
3. Eigentümer- bzw. Rechtsform weniger entscheidend für Engagement im Quartier
→ Dualistische Betrachtung zwischen „privat“ und „kommunal“ für die Bewertung des Quartiersengagements nur bedingt hilfreich
4. Determinanten für Quartiersengagement wesentlich diverser
→ Kommune, Quartier, Unternehmen

Vielen Dank!

