



Über den Einfluss der Eigentümer*innenstruktur auf
Segregationsprozesse
Eine qualitative Analyse am Beispiel des Kosmosviertels

About the influence of owner structures on residential segregation
A qualitative analysis of the Kosmosviertel

Erstbetreuer: Dr. rer. pol. Henrik Lebuhn
Stadt- und Regionalsoziologie
Institut für Sozialwissenschaften

Zweitbetreuer: Dr. Matthias Bernt
Regenerierung von Städten
Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung

vorgelegt von: Susanna Raab
Master für Sozialwissenschaften, PO 2011
Fachsemester 8
Matrikelnummer 529324
Susanna.Raab@student.hu-berlin.de

eingereicht zu Erlangung des akademischen Grades M.A.
Berlin, den 01. September 2017

Inhalt

Abbildungsverzeichnis.....	2
Tabellenverzeichnis.....	2
1. Einleitung.....	3
2. Theoretische Ansätze zur Erklärung residentieller Segregation	7
2.1 Einordnung der Theorieansätze.....	8
2.2 Sozialökologischer Ansatz.....	9
2.3 Neo-klassischer Ansatz	12
2.4 Institutionelle Ansätze: Wohnklassen und Urban Manager	13
2.5 Polit- ökonomische Ansätze	17
2.6 Ein institutioneller Analyserahmen zur Erklärung von Segregation im Kosmosviertel	18
3. Wohnungsmarkt und Eigentümer*innenstruktur	21
3.1 Privatisierung und Rückzug des Staates aus der Wohnraumversorgung in Berlin	21
3.2 Eigentümer*innentypen auf dem Berliner Wohnungsmarkt	24
3.2.1 Ökonomisierung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften.....	24
3.2.2 Die Wohnungsgenossenschaft - Nutzwert vor Warenwert.....	27
3.2.3 Renditeorientierung privater Akteure auf dem Wohnungsmarkt	31
4. Methodische Herangehensweise	34
4.1 Forschungsdesign.....	34
4.2 Operationalisierung.....	35
4.3 Fragebogenkonstruktion	37
4.4 Expert*inneninterviews – Auswahl und Zugang zu Expert*innen	38
4.5 Auswertungsverfahren	40
5. Das Untersuchungsgebiet	41
5.1 Gebietscharakteristika.....	42
5.2 Sozialstruktur	43
6. Die Eigentümer*innen und ihr Geschäftsverhalten	44
6.1 Die Vermieter*innen im Kosmosviertel	44
6.2 Segregation durch Belegungspraxis? – Zur Rekrutierung neuer Mieter*innen	48
6.2.1 „Das geht also nur im persönlichen Gespräch“	
– Vergabep Praxis bei der Genossenschaft	49
6.2.2 „Da muss schon viel sein, bevor wir sagen, wir machen`s nicht.“	
– Vergabep Praxis des privaten Vermieters	53
6.2.3 „Ich sag mal, wir sind ja hier keine Psychologen, sondern es sind ja wirt-schaftliche..... Erwägungen.“ – Vergabep Praxis der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft.....	57
6.3 Belegungsverfahren der Eigentümer*innen im Vergleich	62
6.4 Investitionsverhalten und Serviceleistungen der Eigentümer*innen	66
6.4.1 Modernisierung auf Wunsch und konstante Investitionen durch die Genossenschaft	67
6.4.2 Von Desinvestition zu Mietsteigerungen durch energetische Modernisierung	71
6.4.3 Serviceoptimierung durch Outsourcing der Instandhaltungen	76
6.5 Investitionsverhalten und Serviceleistungen der Eigentümer*innen im Vergleich	79
7. Einfluss der Vermieter*innen auf die Segregation im Kosmosviertel	
– Ein Rückbezug zur Theorie	84
8. Fazit und Ausblick	87
9. Literaturverzeichnis	91

Anhang	98
A1: Fragebogen Expert*innen – Verwaltung Wohnungsunternehmen (Genossenschaft)	98
A2: Fragebogen Expert*innen – Verwaltung Wohnungsunternehmen (privat)	100
A3: Fragebogen Expert*innen – Verwaltung Wohnungsunternehmen (kommunal)	102
A4: Fragebogen Expert*innen – Vermietung Wohnungsunternehmen	106
A5: Leitfaden - Mieter*innen	108
A6: Kategorienübersicht	110
A7: 132. Mitgliederinformation, Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG, April 2017	113
A8: Protokoll der Mitgliederinformationsveranstaltung, 24.03.2009	117
A9: Transkript ID = V1 Vorstand_Genossenschaft Oktober 2016	120
A10: Transkript ID = V2 Verwaltung_SchönefeldWohnen November 2016	142
A11: Transkript ID = V3 Verwaltung_StadtundLand November 2016	158
A12: Transkript ID = S4 AWG Vermietung April 2017	175
A13: Transkript ID = M5 Mieterin_Schönefeld Wohnen April 2017	208
A14 Transkript ID = M6 Mieter*innen_Schönefeld Wohnen April 2017	225
A15: Transkript ID = M7 Mieter Stadt und Land April 2017	236
A16: Transkript ID = M8 Mieter_AWG April 2017	246
A17: Transkript ID = M9 Mieterin_AWG Mai 2017	268
A18: Transkript ID = M10 Mieter*innen_Stadt und Land Mai 2017	282
A19: Transkript ID = S11 Vermietung_Stadt und Land Mai 2017	300
A20: Transkript ID = S12 Vermietung_Schönefeld Wohnen Mai 2017	314
A21: Transkript ID = QM13 QM_Kosmosviertel Juni 2017	329
A22: Feldnotizen Mieter*innentreffen im Kosmosviertel zu Modernisierung, 16.02.2017 ...	332
A23: Feldnotizen Kundgebung und BVV Sitzung ‚Bürgerfragestunde‘, 02.03.2017	334
A24: Feldnotizen Mieter*innentreffen, 19.04.2017	337

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Kategorisierung von Segregationstheorien angelehnt an Bassett und Short 1980 und Farwick 2001 in eigener Darstellung	9
Abbildung 2: Untersuchungsgebiet Kosmosviertel Quelle: QM Kosmosviertel	42
Abbildung 3: Entwicklung der durchschnittlichen Erwerbslosigkeit im Vergleich zwischen Berlin und dem Kosmosviertel. Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg	65
Abbildung 3: Wohnlagen nach Mietspiegel im Untersuchungsgebiet. Quelle: FIS Broker 2017 ..	80

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Darstellung der Operationalisierung	36
Tabelle 2: Übersicht der Interviewten, ihrer ID und Funktion	39

1. Einleitung

Der Blick von außen auf das Untersuchungsgebiet am Stadtrand

Unterwegs zu meinem Untersuchungsgebiet im Südosten Berlins, steige ich am Rathaus Neukölln in die U-Bahn und fahre Richtung Süden bis Rudow. Schon fast an der Stadtgrenze angelangt, nehme ich den Bus. Schnell verlässt dieser den Bereich der Häuser mit Berliner Traufhöhe und fährt bis zum Stadtrand durch eine Einfamilienhaus-Siedlung mit gepflegten Vorgärten. Der Bus erreicht die Autobahn A113, hinter der man bereits den ersten Block grauer Plattenbauten erkennt, daneben steht ein weiterer Block mit blauen Fassaden. Es sieht beinahe so aus, als würden die beiden Wohnblöcke nicht zusammen gehören, so unterschiedlich wirkt ihr Äußeres. Hinter der Haltestelle „Siriusstraße“ erstreckt sich schließlich das Kosmosviertel mit seinen elfgeschossigen Wohngebäuden. Ein Teil der Häuser sticht durch bunt gestrichene Fassaden hervor. Die übrigen Gebäude wirken auf den ersten Blick eher grau und vernachlässigt.

Durch die Siedlung zieht sich eine kleine Einkaufspassage. Auf dem Weg von der Bushaltestelle dorthin passiere ich einen Kaisers an den eine Brache anschließt. Wie ich gehört habe, nennen die alteingesessenen Bewohner*innen diese auch „Momperruine“. Der Name rekurriert auf den ehemaligen Berliner Bürgermeister Walter Momper. Dieser ist seit 2014 mit seinem Unternehmen „Momper Projektentwicklung GmbH“ mit der Abwicklung und Neuplanung eines Nahversorgungszentrums auf der Freifläche in der Siedlung beschäftigt (Schmidt o.J.), bisher ohne ersichtlichen Fortschritt. Die Ladenpassage bietet dafür ein paar Einkaufsmöglichkeiten mit kleinerem Einzelgewerbe. Während meiner Forschungszeit sind mehrere dieser Geschäfte ausgezogen, Gewerbeleerstand prägt nun zusätzlich das Bild der Siedlung. Der einstige Glanz der kleinen Flaniermeile, die das Zentrum des Viertels bildet, ist nur noch mit etwas Fantasie zu erahnen. Als ich mich weiter in die Siedlung hinein begeben, verschärft sich der Eindruck, dass die Häuser unterschiedlichen Wohnungsunternehmen gehören müssen: Während ein Teil der Wohnblöcke gut instandgehalten wirkt, lässt der Zustand der anderen Gebäude erahnen, dass seit ihrem Bau in den 1990er Jahren wenig Investitionen in ihre Instandhaltung getätigt wurden. Eine dritte Gruppe an Häusern fällt durch ihre andere Bauart auf.

Meine ersten Eindrücke von dem am Stadtrand von Berlin gelegenen Kosmosviertel waren vor allem von den Unterschieden zwischen den einzelnen Wohnblöcken geprägt. Innerhalb der Siedlung weisen verschiedene Eigentümer*innen offensichtlich starke Differenzen in der Bewirtschaftung ihrer Bestände auf. Ein statistischer Blick auf die Siedlung offenbart eine Konzentration von Armut aufgrund überdurchschnittlicher Erwerbslosigkeit und

Transferleistungsdichte (vgl. SenStadt 2015). Mir stellt sich die Frage, ob die unterschiedlichen Eigentümer*innen einen Einfluss auf diese Konzentration einkommensschwacher und von Armut betroffener Bevölkerungsschichten im Kosmosviertel haben könnten. Frau Schulz ist eine dieser Mieterinnen der Siedlung. Sie schildert mir bei mehreren Begegnungen das Verhalten ihres Vermieters und verstärkt mich dabei in meiner Annahme, dass auch die Sozialstruktur der Mieter*innen stark damit in Verbindung steht.

Problematik Eigentümer*innenverhalten – Die Mieter*innenperspektive

Ich treffe Frau Schulz das erste Mal bei einer Kundgebung vor dem Rathaus Treptow-Köpenick. Einige Mieter*innen aus dem Baumschulenweg und dem Kosmosviertel haben sich davor versammelt, um gegen Mieterhöhungen aufgrund der geplanten energetischen Modernisierung ihrer Wohnungen zu protestieren. Ich erkenne Frau Schulz aus der letzten Mieter*innenversammlung im Kosmosviertel, an der ich teilgenommen habe. Wir kommen ins Gespräch. Sie beklagt, dass die Mieterhöhungen völlig unverhältnismäßig seien, im Hinblick auf die geringen Ersparnisse bei den Heizkosten. Die zahlreichen Beschwerden über Mängel in den Wohnungen oder die ständig stecken bleibenden Fahrstühle in den Häusern blieben von der Hausverwaltung hingegen unbeantwortet. An den Häusern tue sich seit Jahren nichts. Die angekündigten Mieterhöhungen seien auch deswegen untragbar.

Ein paar Wochen später habe ich mich zu einem Interview mit Frau Schulz in ihrer Wohnung verabredet. Sie ist alleinerziehend und wohnt mit ihren drei Kindern seit etwas mehr als zwei Jahren im Kosmosviertel. Ursprünglich wollte Frau Schulz nie in die Siedlung ziehen. Sein schlechter Ruf eile dem Viertel voraus. Die günstige Miete ermöglichte es ihr, mit ihrem geringen Gehalt und Hartz IV, das sie zum Zeitpunkt ihres Einzugs zusätzlich bezogen hat, eine Wohnung mit vier Zimmern anzumieten. „So war das die einzige Möglichkeit, dass jedes Kind sein eigenes Zimmer hat, hier herzuziehen“ (ID: M5, 8-9). Ihr eigenes Zimmer war lange Zeit eine Nische im Flur ohne Tür die sie sich eingerichtet hatte. Der schlechte Service der Hausverwaltung ist ein Dauerthema unter Nachbar*innen. Auch Frau Schulz beschwert sich mehrfach bei ihrem Vermieter, wegen kaputten Heizungen oder den defekten Fahrstühlen, meist vergeblich. Trotz des schlechten Wohnstandards und zahlreichen Mängeln an der Wohnung, so ist sie doch froh darüber überhaupt bezahlbaren Wohnraum gefunden zu haben. Einen Umzug in die Genossenschaft im Viertel scheidet an den hohen Mitgliedsanteilen. Sollten die Modernisierungen in ihrem Haus nun durchgeführt werden, droht Frau Schulz nun womöglich der Auszug, da sie sich die Miete dann nicht mehr leisten kann.

Frau Schulz ist eine von vielen Mieter*innen des privaten Wohnungsunternehmens Schönefeld Wohnen im Kosmosviertel, die dort eine Wohnung im Rahmen der Hartz IV Bemessungsgrenzen gefunden hat. Wie sie es war, sind überdurchschnittlich viele Bewohner*innen

der Siedlung von Transferleistungen abhängig oder von Erwerbslosigkeit betroffen. Inwiefern können Vermieter*innen dazu beitragen, dass vermehrt Menschen mit geringen Einkommen oder von Armut betroffene sich in einem Wohnviertel konzentrieren? Neben dem privaten Vermieter, sind die Wohnungsgenossenschaft Altglienicke und die landeseigene Wohnungsgesellschaft Stadt und Land Anbieter*innen von Wohnraum im Kosmosviertel. Welche Unterschiede können im Einfluss auf die Mieter*innenstruktur zwischen den Eigentumsformen festgestellt werden? Im Folgenden soll die Fragestellung der Arbeit eingehender erläutert werden.

Fragestellung und Relevanz

Das Kosmosviertel bildet das Untersuchungsgebiet der vorliegenden Arbeit. Es ist, wie eingangs beschrieben, eine am Stadtrand gelegene Großwohnsiedlung in Plattenbauweise der frühen 1990er Jahre, die eine von Arbeitslosigkeit, Langzeitarbeitslosigkeit und Transferbezug (vor allem bei Bewohner*innen unter 15 Jahren) geprägte Sozialstruktur auszeichnet¹. Friedrichs Definition (1980: 218) folgend, wird die räumliche Konzentration der beschriebenen Sozialstruktur in dieser Arbeit als Indiz für die Segregation der Siedlung angesehen. Die Betrachtung und die Analyse der Ursachen der Segregation im Kosmosviertel sind Ziel und Anliegen dieser Arbeit. Die Entwicklung der sozialräumlichen Segregation kann durch zwei Prozesse verschärft werden (vgl. Häußermann/Kapphan 2000): Erstens, durch kollektiven sozialen Abstieg der Bewohner*innen oder zweitens, durch selektive Wanderungsbewegungen (ebd.). „Diese beiden Prozesse verändern die Sozialstruktur in einem Wohngebiet und können zu einer räumlichen Konzentration von Haushalten führen, die auf dem Wohnungsmarkt nur geringe Chancen haben [...]“ (Kapphan et al. 20002: 12). Wie in der einführenden Beschreibung bereits erwähnt, wird ein Einfluss der Eigentümer*innenstruktur auf den Segregationsprozess vermutet. Die soziale Mobilität der Bewohner*innen ist von Arbeitsmarktprozessen abhängig, Vermieter*innen hingegen beeinflussen den Zu- und Wegzug aus ihren Beständen. Die konkreten Verhaltensweisen dieser institutionellen Akteure, insbesondere Bewirtschaftungs- und Vergabepaxen, haben folglich direkten Einfluss auf die Sozialstruktur im Viertel. Beispielsweise kann durch Anreize, wie einem guten Preis-Leistungsverhältnis von Serviceleistungen und Miethöhe, der Wegzug besserverdienender Bewohner*innen verhindert werden. Besonders günstige Mieten bei mäßigem Wohnstandard schrecken besserverdienende Schichten eher ab, befördern jedoch den Zuzug einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen. Abhängig vom Ziel der Wohnraumbewirtschaftung unterscheiden sich Strategien und Paxen. Da drei verschiedene Vermieter*innentypen (privat, kommunal und genossenschaftlich) im Kosmosviertel zugegen sind, ist von unterschiedlichen Zielsetzungen und Verhaltensweisen auszugehen.

1 Arbeitslosigkeit 14,87%, Langzeitarbeitslosigkeit 5,99%, Transferbezug 23,27% und Kinderarmut 56,16%, Stand 2014 (SenStadt 2015).

Privatwirtschaftlich agierende, freie Wohnungsunternehmen sind in der Regel von einer starken Renditeorientierung geprägt und agieren mit dem Verwertungsziel der Gewinnmaximierung (Welch-Guerra 1992: 33). Die Aufwertung von Wohnraum durch Luxussanierung ist ein beliebtes Vorgehen solcher Eigentümer*innen um durch Umwandlung in Eigentumswohnungen und drastische Mietsteigerungen die Rendite zu erhöhen. In weniger attraktiven Beständen mit geringen Renditeerwartungen können Desinvestitionen und die Vermietung zu niedrigeren Mieten eine Praxis zur Reduzierung des Leerstands und Schaffung von Vollvermietung sein, wodurch weiterhin genügend Gewinne erwirtschaftet werden. Genossenschaften zeichnen sich durch eine Orientierung an den Interessen und Bedürfnissen ihrer Mitglieder aus, da diese eine Doppelfunktion als Mieter*innen und Eigentümer*innen innehaben (vgl. König 2004). Moderatere Miethöhen, ein umfassender Betreuung, Mitspracherechte der Mitglieder und eine Non-Profit Orientierung bestimmen die Bewirtschaftung genossenschaftlichen Wohnraums (ebd.: 82ff.). Die kommunalen Wohnungsgesellschaften weisen ein stark rationalisiertes Geschäftsmodell auf – weg von Gemeinwohlorientierung und hin zu betriebswirtschaftlicher Profitmaximierung. Auch wenn diese weiterhin mit einem Versorgungsauftrag gegenüber Menschen mit geringen Chancen auf dem Wohnungsmarkt ausgestattet sind, so hat der Ausverkauf und die Ökonomisierung der öffentlichen Wohnungsunternehmen dazu geführt, dass renditefördernde Strategien und Praxen sich immer weiter durchsetzen (vgl. Uffer 2011).

Ausgehend von der These, dass Vergabe- und Investitionspraxen sich je nach Vermieter*innentyp, durch die verschiedenen gearteten Interessen und Ziele der Eigentumsform, unterscheiden, werden unterschiedliche Effekte auf den Segregationsprozess im Kosmosviertel angenommen. Die Untersuchung der Verhaltensweisen und Praxen verschiedener Eigentümer*innentypen stehen im Fokus der vorliegenden Arbeit. Meine Fragestellung lautet wie folgt: *Welchen Einfluss hat die Vermieter*innenstruktur auf die Konzentration einkommensschwacher Bevölkerungsschichten im Kosmosviertel? In einem Vergleich der drei Wohnungsanbieter*innen sollen mögliche Unterschiede im Einfluss auf Segregation analysiert werden.*

Die Fragestellung setzt eine Betrachtung der Anbieter*innenseite zur Erklärung der sozialräumlichen Wohnstandortverteilung voraus und legt daher konkrete Segregationskonzepte und –theorien nahe, welche sich mit den strukturellen und institutionellen Einflüssen auf diese Prozesse beschäftigen. Im Mittelpunkt stehen dabei institutionelle und polit-ökonomische Ansätze, welche, vor allem im deutschsprachigen Raum, vernachlässigte theoretische Strömungen darstellen. Damit die Akteure der Wohnraumallokation eingehend betrachtet werden können, wurden sechs Expert*inneninterviews mit Vertreter*innen der einzelnen, im Kosmosviertel ansässigen,

Wohnungsanbieter*innen durchgeführt. Zusätzlich wurden Mieter*innen aus allen Beständen zur Kontrastierung der Expert*innenaussagen befragt.

Vor dem Hintergrund des Auftretens neuer, internationaler, vermehrt finanzmarktorientierter Akteure auf dem Immobilienmarkt (vgl. Heeg 2013), ist mit einer Diversifizierung von Vergabe- und Bewirtschaftungspraxen der Wohnungseigentümer*innen zu rechnen. Um die Auswirkungen dieser auf die Zusammensetzung von Wohnvierteln einschätzen und politische Handlungsperspektiven entwickeln zu können, ist die Analyse von äußerster Relevanz.

Die Arbeit gliedert sich im Folgenden in acht Kapitel. Zunächst wird der theoretische Rahmen der Analyse gesteckt, indem die verschiedenen Ansätze zur Erklärung residentieller Segregation dargestellt und auf ihren Erklärungsgehalt hin diskutiert werden. Im Anschluss daran führt ein drittes Kapitel in die Entwicklung des Berliner Wohnungsmarktes ein und differenziert die einzelnen Eigentümer*innentypen nach ihren Interessen, Zielen und Bewirtschaftungspraxen. In Kapitel vier erklärt ein Methodenteil das Forschungsdesign, Operationalisierung, Fragebogenkonstruktion und Auswertungsmethode. Nach einer kurzen Darstellung des Untersuchungsgebietes folgt in Kapitel sechs die Auswertung der Expert*inneninterviews und die Analyse des Geschäftsverhaltens der Vermieter*innen im Kosmosviertel. Die einzelnen Wohnungsanbieter*innen werden in ihren Verhaltensweisen einzeln beleuchtet und jeweils im Anschluss vergleichend gegenübergestellt. Kapitel sieben nimmt schließlich einen Rückbezug der Ergebnisse auf die zu Beginn vorgestellten Segregationstheorien vor. Abschließend wird ein Ausblick auf stadtpolitische Handlungsoptionen gegeben.

2. Theoretische Ansätze zur Erklärung residentieller Segregation

Eines der ältesten Themen innerhalb der Stadtforschung beschäftigt sich mit der sozialräumlichen Verteilung von Wohnstandorten unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen. Der Prozess der räumlichen Differenzierung und Konzentration sozialer Gruppen wird mit dem Begriff Segregation beschrieben und verweist auf den Zusammenhang zwischen sozialen und räumlichen Strukturen in der Stadt (Farwick 2001: 25; Kaphan 2002: 37). Unter Segregation ist die „ungleiche Verteilung von Wohnorten unterschiedlicher sozialer Kategorien (Klassen, Schichten, Haushalts- oder Milieutypen, Altersgruppen sowie ethnischer und rassischer [sic] Gruppen) im Raum“ zu verstehen (Dangschat 1997: 620).

Bereits die Chicago School betrachtete räumliche Muster residentieller Differenzierung und prägte damit als erste den Begriff der Segregation (Park et al. 1967). Seitdem hat sich die Segregationsforschung weiter ausdifferenziert und verschiedene theoretische und empirische

Herangehensweisen zur Untersuchung ungleicher Verteilung von Wohnstandorten sozialer Gruppen hervorgebracht. Mit der Zunahme von sozialer Ungleichheit in den Städten hat das Interesse an der Ungleichverteilung benachteiligter Bevölkerungsgruppen seit den 1980er Jahren in der deutschen Stadtforschung zugenommen. Vor allem die sogenannte ethnische Segregation von Menschen mit Migrationsgeschichte stand im Fokus des gewachsenen Forschungsinteresses (Leitner 1983; Gans 1984; Kapphan 1997). Häufig wurde der Zusammenhang zwischen Integration und Segregation in den Vordergrund der Forschung gestellt. Unter der Annahme, dass weniger integrierte Menschen mit Migrationsgeschichte in Gebieten mit einem hohen Anteil Nicht-Deutscher leben, vollzog sich Segregation freiwillig um dem vermeintlichen Anpassungsdruck zu entgehen (Kapphan et al. 2002: 14). Die deutsche Segregationsforschung hat sich insbesondere mit den Effekten der räumlichen Konzentration von Wohnorten sozialer Gruppen beschäftigt und die Hemmnisse für deren Integrationsfähigkeit in die Gesellschaft betont (Dangschat 2008: 127). Vor allem die politische Debatte beherrscht weiterhin die Vorstellung, Segregation wirke sich weitestgehend integrationshemmend aus. Demgegenüber wird das Konzept der „sozialen Mischung“ in der Stadtplanung und Politik häufig als Lösung dargestellt (vgl. Münch 2014). In den Sozialwissenschaften haben sich hingegen die Erkenntnisse über integrationshemmende Auswirkungen weiter verdichtet und präzisiert (Dangschat 2008: 126f.). So geraten Ursachen für Segregation in den Hintergrund. Stattdessen konzentriert sich die Forschung auf deren Folgen. Das lässt sich dadurch erklären, dass Segregation in klassischen Ansätzen auf die freie Wahl der Akteure zurückgeführt wird. Eine vereinfachte Form der Erklärung, die jedoch sowohl von dieser Arbeit, als auch von neueren theoretischen Ansätzen in Frage gestellt wird. Durch Rückgriff auf die Entwicklungen der angelsächsischen Segregationstheorien, wird dies im folgenden Teil theoretisch ausgeführt².

2.1 Einordnung der Theorieansätze

Die Erklärung von Segregationsprozessen lässt sich in verschiedene theoretische Linien einordnen. Bassett und Short gliedern die theoretischen Ansätze der Segregationsforschung, wie der Darstellung zu entnehmen, in insgesamt vier Strömungen. Diesen liegen jeweils allgemeine Sozialtheorien zu Grunde. Zu den klassischen Ansätzen zählen sie den sozialökologischen Ansatz sowie den neo-klassischen Ansatz. Neuere, alternative Zugänge bilden der institutionelle und der polit-ökonomische Ansatz (1980). Eine klare Trennlinie ist zwischen den gesellschaftstheoretischen Hintergründen auszumachen, die den Ansätzen zugrundeliegen. Dabei sind die ersteren hauptsächlich durch die Annahme eines gesellschaftlichen Gleichgewichts gekennzeichnet und gehen von freien Wahl- und Entscheidungsmöglichkeiten der Akteure aus. Letztere hingegen legen ihren

² Die angelsächsische Theorieentwicklung kann dabei als prägend auch für die deutsche Diskussion angesehen werden (Farwick 2001: 28).

Fokus auf die Bedingungen des sozialen Ungleichgewichts, und gehen von Zugangsbeschränkungen und sozialen Konflikten in der Wohnstandortverteilung aus (Basset/ Short 1980: 3). Die gegensätzlichen Gesellschaftskonzepte lassen dadurch eine Klassifizierung in nachfrageorientierte Erklärungsansätze einerseits und angebotsorientierte Ansätze andererseits zu (Farwick 2001: 30). Häußermann differenziert den Forschungsgegenstand zudem zwischen freiwilliger und erzwungener Segregation, in Abhängigkeit von der Ausstattung der Haushalte mit unterschiedlichen Ressourcen bzw. Restriktionen in der Wohnstandortwahl (2008: 336). Folgt man Häußermann, so ist mit Blick auf die Sozialstatistiken das Kosmosviertel durch Haushalte mit geringen sozioökonomischen Ressourcen geprägt. Die Möglichkeit der freien Wahl der Akteure ist damit in einem kapitalistisch organisierten Wohnungsmarkt mindestens eingeschränkt, wenn nicht geradezu unmöglich. Daher stellt sich die Frage, ob hier nachfrageorientierte Ansätze zur Erklärung der Segregation im Untersuchungsgebiet dieser Arbeit überhaupt dienlich sein können oder zu Gunsten angebotsorientierter Ansätze verworfen werden müssen.

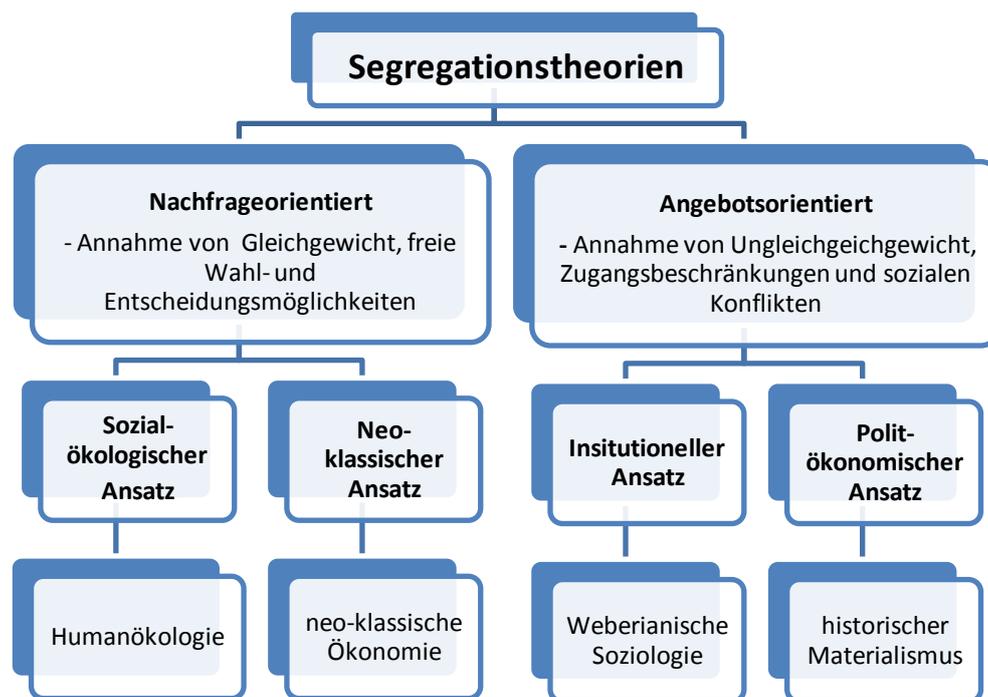


Abbildung 1: Kategorisierung von Segregationstheorien angelehnt an Bassett und Short 1980 und Farwick 2001 in eigener Darstellung

2.2 Sozialökologischer Ansatz

Die Erklärung von Segregation als Phänomen urbaner Entwicklung hat ihren theoretischen sowie empirischen Ursprung in den Überlegungen der Chicagoer Schule. In den 1920er Jahren entwickelten Robert Park, Ernest W. Burgess und Roderick McKenzie (1967) das Konzept der

Sozialökologie, mit dem sie die Segregationsprozesse in den wachsenden Metropolen des Nordwestens der Vereinigten Staaten erklären. In Anlehnung an die Pflanzen- und Tierwelt entsteht demnach die sozialräumliche Struktur der Stadt im Wettbewerb um Positionen im Raum (Park 1936: 7). Die universalen sozialökologischen Prozesse von Dominanz und Sukzession prägen als Bestandteile des Wettbewerbs das Muster der residentiellen Differenzierung (ebd.). Im Wettbewerb um den besten (Wohn)Standort setzt sich folglich nach Auffassung der Sozialökologen der Chicagoer Schule der Nutzungsanspruch der dominanten Art gegenüber anderen Arten durch. Laut Park führt sich die Sukzession in seriellem Charakter fort, bis ein neues Gleichgewicht innerhalb der Stadt erreicht ist (ebd.: 9). Es entstehen schließlich „natural areas“ in welchen sich „natural groups“ verorten, die durch gemeinsame Normen, Traditionen und Verhaltensmustern geprägt sind (ebd.: 8). Segregationsmuster bilden sich in den sogenannten natürlichen Gebieten entlang von „rassischer“, ethnischer und religiöser Zugehörigkeit und sozialer Schicht (Farwick 2001: 31). Physische Distanz zwischen Wohnorten wird für Park zum Indikator für soziale Distanz wodurch soziale Ungleichheit in den Raum übertragen wird (vgl. Park et al. 1967).

Die sozialökologischen Konzepte flossen in das bekannte Stadtentwicklungsmodell³ von Burgess ein. Dieses ordnet die Nutzungsansprüche verschiedener Bevölkerungsgruppen ausgehend von einem Central Business District (CBD) mit den höchsten Bodenpreisen in fünf konzentrische Zonen ein. Mit dem Anwachsen des CBD weiten sich die restlichen Zonen nach dem Prinzip der Sukzession, stetig weiter nach außen hin aus (Burgess 1967: 50ff.). Das Modell, entstanden in den 1920er Jahren, beschreibt die Entwicklung Chicagos in einer Zeit, die von stetigen Migrationsbewegungen geprägt war. Die meist armen und marginalisierten Migrant*innen waren auf günstige Mietwohnungen in der industriell geprägten Innenstadt (zone of transition) angewiesen. Durch die Ausbreitung der Produktionsstätten wurden diese aus der zone of transition gedrängt und lösten, laut Burgess, eine Art Kettenreaktion nach dem Prinzip der Sukzession aus, die eine Abfolge von Nutzungsänderungen der einzelnen Teilgebiete der Stadt nach sich zog (ebd.: 54). Dadurch weiteten sich die residentiellen Muster anderer Bevölkerungsschichten ebenso in das jeweils nächste Teilgebiet in Richtung der suburbanen Region aus.

Ausgehend von dem Gebiet mit den höchsten Bodenpreisen, dem CBD, werden die Nutzungsbedingungen der restlichen Bereiche der Stadt nach den beschriebenen sozialökologischen Prozessen festgeschrieben (Park 1936: 8). Kontinuierlich ansteigende Reallöhne ermöglichten es, einer wachsenden Anzahl an Haushalten höhere Mieten zu zahlen oder Eigentum in der Stadt zu

³ Als eine Erweiterung des Stadtentwicklungsmodells von Burgess entwickelte Hoyt später das Modell des sektoralen Wachstums von Städten (vgl. Hoyt 1939). Im Widerspruch mit dem konzentrischen Zonenmodell der Stadt, konstatierte er ein sektorales Muster von residentiellen Gebieten.

bilden. Zusätzlich wurde dieser Prozess von dem Bedürfnis nach attraktivem Wohnraum am Stadtrand verstärkt (Bassett/ Short 1980: 11).

Mit ihrem sozialökologischen Ansatz residentieller Strukturen leistet die Chicagoer Schule einen wichtigen Beitrag zur Beschreibung sozialräumlicher Differenzierung der wachsenden Metropolen in den USA des ersten Viertels des 20. Jahrhunderts. Durch ihre ethnografischen Untersuchungen einzelner Stadtgebiete Chicagos bieten sie einen ersten Einblick in die Lebens- und Wohnbedingungen einzelner Bevölkerungsschichten zu ihrer Zeit (Farwick 2001: 32). Trotzdem bleibt der Ansatz deskriptiv und bietet keine Antwort auf die Frage, durch welche konkreten Prozesse bestimmte Gruppen in genau den Bereichen der Stadt segregiert sind, in denen sie sich befinden (Bassett/ Short 1980: 24). Es wird ein Bild gezeichnet, in dem Arbeitsmigrant*innen in eine Industriestadt kommen, sich in der zone of transition ansiedeln und nach einem kontinuierlichem Zugewinn an ökonomischen Ressourcen in Viertel ziehen, in denen die bestehende Bevölkerung die gleichen Werte und Normen hat. Segregation ist somit freiwillig, bezieht sich hier aber eher auf eine kulturell-normative Ebene (Kapphan et al. 2002:7) als auf sozioökonomische Faktoren. Eine Analyse der Beschaffenheit und Entwicklung des Wohnungsmarktes sowie der Zugangsbeschränkungen und Barrieren auf diesem bleiben als Faktoren der Wohnortverteilung weitgehend aus. Ebenso wenig kann der genaue Zusammenhang zwischen dem Bodenpreis und Art und Muster von Segregation erklärt werden (Farwick 2001: 32). So bleibt es ein Paradox, warum gerade die Armen in der Nähe des Stadtzentrums mit den höchsten Bodenpreisen und die Reichen am Stadtrand mit eher niedrigen Bodenpreisen wohnen. Der Einfluss von politischen oder ökonomischen Faktoren auf die Sozialstruktur bestimmter städtischer Teilgebiete sowie deren Hierarchisierung wird ebenfalls ausgeblendet (Dangschat 2000: 211). Insgesamt wird die sozialräumliche Differenzierung in der Sozialökologie vor allem aus empirischer Regelmäßigkeit von Standortpräferenzen verschiedener Haushalte erklärt, wodurch eine theoretische Fundierung des Ansatzes fehlt (ebd.). Dies macht es schwierig, den Ansatz auf die heutige Zeit zu beziehen, in der viele Städte im globalen Norden immer weniger von Industrie geprägt sind. Sollten sich hier womöglich ähnliche Zonen auffinden lassen, so liefert der Ansatz der Chicagoer Schule keine Möglichkeit diese zu erklären. Beispielsweise kann er nicht die Frage beantworten, warum die Stadtmitte in heutigen Metropolen immer beliebter wird und Personen mit niedrigem Einkommen an den Stadtrand ziehen. Auch multizentrische Segregation wäre mit diesem Ansatz aufgrund seiner fehlenden theoretischen Grundlage, nicht zu erklären. Die Bedeutung von Machtverhältnissen, dem Verhalten von Eigentümer*innen und der Diskriminierung bestimmter Gruppen am Wohnungsmarkt vernachlässigen die Sozialökologen vollends (Kapphan 2002: 41). Letztlich kann der Ansatz die konstante Bewegung der Sukzession nur für eine Situation der steigenden Reallöhne erklären, die eine hohe Mobilität auf dem Wohnungsmarkt gewährleistet.

Gerade die Situation eines Großteils der Bewohner*innen im Untersuchungsgebiet ist hingegen von großer sozialer, wie auch räumlicher Immobilität geprägt.

2.3 Neo-klassischer Ansatz

Ebenso wie der Ansatz der Sozialökologie fokussiert der neo-klassische Ansatz auf Überlegungen zur Nachfrage von Wohnraum individueller Haushalte. Anders als dieser stellt er allerdings eine mögliche Erklärung für die Präferenz bestimmter Räume in der Stadt zur Verfügung: Er geht vom Bestreben der Haushalte aus, ihre Lebensqualität in Bezug auf den Wohnort maximieren zu wollen, in dem sie die Kosten-Nutzen Funktionen von Transport und Wohnqualität optimieren (vgl. Alonso 1964). Ausgehend von der neo-klassischen Wirtschaftstheorie, geht der Ansatz von der Annahme eines ausgewogenen Marktes aus, der von individuellen Präferenzen der Konsument*innen geprägt ist (Bassett/ Short 1980: 25). Diese These unterliegt vier Grundannahmen, die Alonso in einem Modell der Wohnstandortverteilung, angelehnt an Flächennutzungsmodellen aus der Landwirtschaft, zusammen gefasst hat: „1. Rationales Handeln und freier Wettbewerb zwischen den Haushalten, 2. Gleiche topographische Bedingungen über die ganze Stadt hinweg, so dass die Transportkosten eine direkte Funktion der räumlichen Distanz sind, 3. Das Stadtzentrum ist der Punkt der höchsten Erreichbarkeit, alle Arbeitsplätze der Stadt sind hier lokalisiert, 4. Das Stadtzentrum ist der Ort der höchsten Lagegunst, so dass die Bodenpreise hier am höchsten sind und zur Peripherie hin abfallen“ (1964 nach Farwick 2001: 33). Aus diesem Modell erklärt sich residentielle Segregation mit dem Abwägen der Transport- und Wohnkosten. Für Haushalte mit höheren Einkommen steigen zwar die Opportunitätskosten durch den Pendelverkehr in die Innenstadt, gleichzeitig aber auch die Nachfrage nach größeren Wohnflächen, wodurch geringere Mieten am Stadtrand einen größeren Nutzen bringen. Umgekehrt sind Haushalte mit niedrigen Einkommen auf weniger Fläche in Innenstadtnähe angewiesen, bezahlen dadurch zwar höhere Mieten, können so jedoch durch die Nähe zu ihrem Arbeitsplatz Fahrtkosten sparen. Daraus ergibt sich für Geringverdienende der größte Nutzen (vgl. Alonso 1964). Warum die Nachfrage nach größeren Flächen von Wohnraum mit steigendem Einkommen zunimmt und somit eine Präferenz an suburbanem Wohnen mit höherem Haushaltseinkommen steigt, bleibt in Alonsos Modell jedoch unbeantwortet (Wheaton 1977 nach Sullivan 1990: 211). Ebenfalls verengt die Annahme eines ausgeglichenen Marktes und freien Wettbewerbs die Erklärung der Wohnstandortwahl auf rein ökonomische Erwägungen von Individuen. Diese Erklärungsform würde irrationale Entscheidungen von Menschen für nicht existent erklären, kritisiert hierzu Knox (1982: 170). Inwiefern Zugangsbeschränkungen und Allokationsmechanismen hierbei relevant sind, wird außerdem ausgeblendet. Welche anderen Gesichtspunkte in der Wohnstandortwahl ausschlaggebend sind,

kann durch die Fokussierung ökonomischer Nutzenmaximierung als einzigem Einflussfaktor nicht berücksichtigt werden.

Aus der Kritik heraus, klassische Ansätze könnten residentielle Segregation nicht hinreichend erklären, entwickelten sich verhaltenstheoretische Modelle zur Erklärung sozialräumlicher Differenzierung in den Städten (Farwick 2001: 35). Das Verhalten der individuellen Haushalte und der Prozess der Entscheidungsfindung zu einem Wohnortwechsel stehen in diesen Modellen im Mittelpunkt. Weiterhin bezogen sich diese jedoch auf Haushalte als Untersuchungseinheit und sahen, wie auch die neo-klassischen Modelle, die Nachfrage der Haushalte als essentielles Element in der Angebot-Nachfrage Beziehung des Marktes an (Bassett/ Short 1980: 38). Bassett und Short kritisieren, dass diese Modelle neo-klassische Ansätze replizieren und ebenfalls die Nutzenmaximierung von Kosten des Wohnorts und Transportkosten zur Grundlage haben. Zwar werden Wohnortentscheidungen in diesen Modellen zusätzlich auf weitere Faktoren wie sich ändernde Lebenszyklen oder Qualität und sozialer Status der Nachbarschaft zurückgeführt. letztlich fehlt es ihnen jedoch weiterhin an theoretischer Fundierung. Bassett und Short bezeichnen diese Ansätze daher als „type of research [that] offered little more realistic extension to framework of neo-classical economics“ (1908: 39). Insgesamt können die neo-klassischen Ansätze aufgrund ihrer unrealistischen Annahme eines Marktgleichgewichtes, dessen völliger Transparenz für Marktteilnehmer*innen und eines freien Wettbewerbs verworfen werden. Die Marktmacht großer Wohnungsbaugesellschaften, als auch ebenso wie die Einflussnahme von Kommunen und Staat auf den Wohnungsmarkt, sowie die Existenz von unterschiedlichen Wohnungsteilmärkten machen die Annahme unplausibel (Farwick 2001: 34). So kann durch diesen Ansatz beispielsweise nicht erklärt werden, warum langfristige Qualitätsunterschiede zwischen Wohnungen bei gleicher Miete bestehen. Denn ein zum Gleichgewicht strebender Markt bei freier Wahl der Haushalte müsste ceteris paribus zu einer Angleichung der Wohnqualität bei gleicher Miete führen.

2.4 Institutionelle Ansätze: Wohnklassen und Urban Manager

Ende der 1960er Jahre entstand eine neue Welle der Auseinandersetzung mit Segregationsprozessen innerhalb der angelsächsischen Soziologie. Eine der einflussreichsten Arbeiten für die Entstehung des institutionellen Ansatzes ist das Werk von John Rex und Robert Moore: *Race, Community and Conflict* (1967). In diesem untersuchen sie das innerstädtische Viertel Sparkbrook in Birmingham und entwickeln das Konzept der Wohnklassen. Anknüpfend an die Sozialökologen der Chicagoer Schule setzen Rex und Moore das Wachstum der Städte in Verbindung mit einer Ausdifferenzierung verschiedener Bevölkerungsgruppen in Subgemeinschaften, welche räumlich in verschiedene Zonen segregiert werden (ebd.: 8). Suburbaner Wohnraum ist hierbei, ähnlich wie bei Park und Burgess, der begehrteste Standort, womit eine Umzugsdynamik aus den

Innenstädten in die Vororte verbunden ist. Aus dieser Dynamik entsteht ein Wettbewerb um knappen und begehrten Wohnraum welchen Rex als wesentlichen Prozess urbaner sozialer Interaktionen benennt (1968: 214). Die zentralen Prozesse von Dominanz, Invasion und Sukzession der Chicagoer Schule bieten den Autoren jedoch zu wenig theoretische Fundierung zur Erklärung der Wohnraumverteilung. Im Zentrum ihrer Analyse stehen daher die zwei Hauptprobleme: Zugangsmöglichkeiten und Verteilungskonflikte um Wohnraum. Damit greifen sie auch eine Schwachstelle der neoklassischen Theorie auf, die ungleiche Zugangsmöglichkeiten zu Wohnraum nicht erklären kann, wenn die Haushalte bereit sind den gleichen Preis zu zahlen. „What is common to all urban situations is that housing, and especially certain kinds of desirable housing, is a scarce resource and that different groups are differentially placed with regard to access to the available housing stock“ (Rex 1978: 216). Aus der ungleichen Verteilung begehrten Wohnraums und der unterschiedlich starken Positionen von Akteuren innerhalb des Systems der Wohnraumallokation resultieren unterschiedliche Lebenschancen für die Bewohner*innen. In Anlehnung an Max Weber übertragen sie die Marktposition und Marktinteressen der Individuen auf dem Wohnungsmarkt in idealtypische „Wohnklassen“ (ebd.: 214). Diese Klassen gliedern sich nach den Zugangschancen auf dem Wohnungsmarkt. Sie unterscheiden sich somit von der marxistischen Klassentypologie, da die Beziehung zu industriellen Produktionsmitteln nicht zwangsläufig identisch mit der Position auf dem Wohnungsmarkt ist (ebd.: 214 f.). Die Durchsetzungsmöglichkeiten innerhalb des Klassenkonflikts um Wohnraum sind von der Gewährung von Krediten für den Hauskauf bzw. dem Zugang zu kommunalen Wohnraumbeständen geprägt. Unterschiedliche Kriterien sind dabei ausschlaggebend: Einerseits sind Höhe und Sicherheit des Einkommens für den marktvermittelten Wohnungsbestand entscheidend. Andererseits hängt die Gewährung einer kommunalen Wohnung von dem Wohnungsbedarf, einer Aufenthaltsdauer von mindestens fünf Jahren und der Begutachtung von Wohnungsaufsichtsbeamten ab (ebd.: 215). Auf der Grundlage ihrer Untersuchung in Sparkbrook konnten Rex und Moore deutliche Zugangsunterschiede zwischen unterschiedlichen Gruppen festmachen: Auf der einen Seite die weiße Mittelschicht und Arbeiter*innenklasse, die sich mit Eigentums- oder staatlichen Wohnungen in den Vororten versorgen konnte. Demgegenüber eine vordergründig aus Immigrant*innen bestehende Bevölkerungsgruppe, der der Zugang zu begehrtem Wohnraum systematisch verwehrt bleibt und die in innenstädtischen Gebieten auf Wohnraum innerhalb des privaten Marktes angewiesen ist (Saunders 1987: 115).

Mit ihrem Ansatz der Wohnklassen beschrieben Rex und Moore erstmals Akteure und Prozesse, die Zugangsbeschränkungen im System der Wohnraumallokation bestimmen. Damit haben sie einen bedeutenden Beitrag für die Erforschung der Ursachen von Ungleichheit und

Klassenkonflikt in der Stadt geleistet und den institutionellen Ansatz innerhalb der Stadtsoziologie begründet (ebd.: 117).

Das Modell der Wohnklassen von Rex und Moore zog nichtsdestotrotz eine Reihe von Kritiken nach sich. Die Auseinandersetzung mit ihrer Arbeit führte vor allem Raymond Pahl (1975) zu einer Weiterentwicklung des institutionellen Ansatzes der Wohnortverteilung. Pahl kritisiert an dem Ansatz vor allem drei Punkte: Erstens basiert die Darstellung der verschiedenen Klassen auf einem statischen Querschnitt des Wohnungsmarktes. Haushalte können ihre Wohnform innerhalb eines Lebenszyklus` wechseln, was jedoch nicht zwangsläufig ihre soziale Position innerhalb der Gesellschaft ändert und demnach im System von Wohnklassen einem Auf- oder Abstieg gleichzusetzen ist (Pahl 1975: 244). Zweitens unterstellen Rex und Moore ein universales Präferenzsystem der Wohnraumkonsumption, indem sie behaupten, dass alle Haushalte nach dem gleichen Typ von Wohnraum streben, wodurch ein Konflikt zwischen den Wohnklassen entsteht (ebd.: 243). Diese Behauptung kann jedoch, laut Saunders, empirisch nicht nachgewiesen werden (1987: 137). Daraus resultiert für Pahl, dass Konflikte eher innerhalb einer Wohnklasse zu finden sind. Denn für einen Konflikt zwischen beispielsweise Haushalten, die eine Eigentumswohnung am Stadtrand kaufen wollen und Anwärter*innen für eine Sozialwohnung in der Innenstadt sieht er keine begründete Basis (Pahl 1975: 243). Saunders wirft dem Ansatz von Rex und Moore letztlich eine falsche Interpretation des Weberschen Klassenmodells vor. Der Klassenbegriff Webers bezieht sich im Wesentlichen auf Gruppen von Individuen mit dem gleichen Ausmaß an Lebenschancen, welche aus ihrer Position auf dem Arbeitsmarkt oder Warenmärkten resultiert. So sind ihm zufolge verschiedene Wohnformen kein Ausdruck von Klassenlagen, sondern vielmehr von Wohnstatusgruppen, die in ihren divergierenden Arten des Wohnkonsums unterschiedliche Lebensstile zum Ausdruck bringen (Saunders 1987: 140).

Trotz der zahlreichen Kritik an ihrem Ansatz, machten Rex und Moore auf die Bedeutung von Allokationsmechanismen der privaten und öffentlichen Wohnraumversorgung aufmerksam und legten damit den Grundstein für den „managerialist approach“, der später vor allem von Pahl's Arbeiten geprägt wurde (Bassett/ Short 1980: 50).

Ausgangspunkt des Manager-Ansatzes von Pahl sind, wie auch bei Rex und Moore, die Zugangsbarrieren auf dem Wohnungsmarkt: „Managers of the urban system exert an independent influence on the allocation of scarce urban resources and facilities which may reinforce, reflect or reduce the inequalities engendered by the differentially rewarded occupational structure.“ (Pahl 1977: 50). Im Mittelpunkt seiner Betrachtung stehen demnach die Akteure und Institutionen des städtischen Systems, die als sogenannte „Gatekeeper“ den Zugang zu knappen städtischen Ressourcen bestimmen. Daraus resultiert eine Struktur der Wohnstandortverteilung, welche

Ungleichheit im Raum verfestigen kann. Zu den Managern zählt Pahl „housing managers, estate agents, local government officers, property developers, representatives of building societies and insurance companies, youth employment officers, social workers, magistrates, councilors, and so on“ (1969: 149). Die grundlegenden Fragen zur Untersuchung der Manager formuliert Pahl wie folgt: „Who gets the scarce resources and facilities? Who decides how to distribute or allocate these resources? Who decides who decides?“ (1975: 185). Bei der Untersuchung der unterschiedlichen Manager ist es laut Pahl letztlich ausschlaggebend, inwiefern gemeinsame Ideologien und Wertvorstellungen von unterschiedlichen Akteuren geteilt werden und somit Ungleichheit durch die Allokation von Wohnraum verfestigt wird (Pahl 1975: 206). Das Muster der sozialräumlichen Wohnstandortverteilung hängt somit nicht mit persönlichen Präferenzen der Haushalte zusammen, sondern ist das Ergebnis des Handelns der Akteure, die strategische Positionen im Allokationssystem einnehmen (Odermatt 1997: 99).

In Folge der verschiedenen Forschungsarbeiten, die mit Pahls These der urbanen Manager operierten, stellten sich vor allem zwei Schwachstellen des Ansatzes heraus: Zum einen geriet die Auswahl der Manager in die Kritik, da diese rein deskriptiv auf empirischer Basis vollzogen wurde. Somit konnten je nach Untersuchungsgegenstand diverse Akteure zu Managern erhoben werden, ohne dass dabei theoretische Abgrenzungskriterien zugrunde lagen (Saunders 1987: 121). Odermatt weist diese Kritik jedoch zurück und betont, dass bei konkreter Konzeptualisierung der Managerkategorie ein offenes Konzept auch von Vorteil sein kann (1997: 110). Ein zweites Problem ergab sich aus der Behauptung Pahls, die städtischen Manager seien eine unabhängige Variable innerhalb der Untersuchung des Systems der Wohnstandortverteilung und agierten somit losgelöst von ökonomischen oder gesellschaftlichen Verhältnissen (Farwick 2001: 46). Demnach müssten Manager ihre Gatekeepingfunktion unabhängig von Marktentwicklungen gleich ausfüllen. Eine Annahme, die auch mit Hinblick auf die Diskussion von Finanzialisierung des Wohnungsmarktes (vgl. Heeg 2013) unrealistisch ist. Selbst wenn hier nicht unbedingt immer die gleichen Manager den Wandel in der Vermietungsstrategie tragen, so sind es doch polit- ökonomische Prozesse, die zum Wechsel der Manager und deren Strategien durch Eigentümerwechsel führen. Saunders weißt deshalb darauf hin, den Einfluss von Marktprozessen sowie administrativen Strukturen innerhalb der Institutionen und Unternehmen anzuerkennen, wodurch die Postulierung, die Manager würden autonom agieren, hinfällig würde (1987: 122). Die angeführte Kritik veranlasste Pahl später seine Definition der Manager auf kommunalpolitische Akteure zu beschränken. Außerdem revidierte er seine These der Manager als unabhängige Variable und wies ihnen eine vermittelnde Rolle zwischen Privatwirtschaft, örtlichen Verwaltungen und den Bedürfnissen der Bevölkerung zu. Dadurch werden sie zur intervenierenden Variable (ebd.).

2.5 Polit- ökonomische Ansätze

In den 1970er Jahren entwickelten sich, neben institutionellen Ansätzen, auch polit-ökonomische Ansätze in Abgrenzung zur Sozialökologie und neo-klassischen Ökonomie heraus. Ihr Ausgangspunkt liegt im historischen Materialismus und betrachtet die Wohnraumverteilung unter den Bedingungen eines kapitalistischen ökonomischen Systems und dessen politischer Regulierung (Farwick 2001: 47). Er agiert damit auf einer Makroebene. Diese wird allerdings weniger als Aggregation nutzenmaximierender Individuen verstanden, vielmehr prägen strukturelle Gesetzmäßigkeiten auf der Makroebene das Verhalten der Individuen. Die Kritik an sozialökologischen Modellen fokussierte sich auf die Konzentration der Deskription von Segregationsmustern, einer eher mikrosoziologische Perspektive und neopositivistischer Methode (Dangschat 1997: 631). Castells kritisierte den Ansatz der Chicagoer Schule vor allem, indem er diesem mangelnde theoretische Klarheit vorwarf (1976 nach Bassett/ Short 1980: 170). Die neo-klassischen Modelle bleiben aus marxistischer Perspektive unzureichend, da sie von einer Ausgeglichenheit des Immobilienmarktes ausgehen, die weder Klassen- noch Eigentumsverhältnisse zur Kenntnis nimmt (ebd.: 172). Zudem, kritisiert Harvey, vernachlässigen neo- klassische Theorien durch die Reduzierung auf den Tauschwert des Bodens die unterschiedlichen Möglichkeiten der Inwertsetzung durch den differenzierten Gebrauchswert (1973: 162).

Die sozialräumliche Struktur der Städte und demnach auch der Wohnstandortverteilung ist nach Harvey und Castells vor allem „das Resultat eines auf die Zirkulation und Akkumulation von Kapital ausgerichteten Urbanisierungsprozesses“ (Farwick 2001: 47). In der polit- ökonomischen Analyse der urbanen Strukturen ist die Rolle von Wohnraum als Ware zur Realisierung von Überschüssen (surplus) sowie als Ort der Reproduktion von Arbeitskraft und somit notwendiges Konsumptionsobjekt zentraler Themenschwerpunkt (Bassett/ Short 1980: 174; Odermatt 1997: 99). Der Wohnungsmarkt im Prozess der allgemeinen Kapitalakkumulation bestimmt folglich die sozialräumlichen Strukturen der Stadt. Konkret kann die Entstehung räumlicher Strukturen, Harvey zu Folge, mit der monopolistischen Charakteristik des Standortes erklärt werden (1973: 168). Durch die Einzigartigkeit eines jeden Standortes können Besitzer*innen eine sogenannte „Monopolrente“ oder auch „absolute Rente“⁴ erzielen, welche wiederum durch die Knappheit von Boden bestimmt ist. Einerseits hat dies Auswirkungen auf das Marktsegment preisgünstiger Wohnungen: Da

⁴ Die Unterscheidung von „Monopolrente“ und „absoluter Rente“ geht auf Marx` Diskussion der Rolle der Landbesitzer*innen im landwirtschaftlichen Sektor in einer kapitalistischen Produktionsweise zurück. Er beschreibt Monopolrente als Resultat der Knappheit einer besonders begehrten Eigenschaft des Bodens in einem unvollkommenen Wettbewerb ohne Konkurrenz. Diese unterscheidet sich von der absoluten Rente die durch den Erhalt von Knappheit erzeugt werden kann (Bassett/ Short 1980: 192f.).

Menschen mit geringerem Einkommen aufgrund mangelnder Ressourcen auf dieses Teilsegment angewiesen sind, können absolute Renten erzielt werden. Andererseits sind Wohnstandortentscheidungen besser verdienender Bevölkerungsschichten von sozialen Aspekten, wie der Prestigeträchtigkeit eines Wohnstandortes, gelenkt, die auch in diesem Marktsegment eine absolute Rente garantieren (Harvey/ Chatterjee 1974: 32f.). Regierungs- und Finanzinstitute tragen, laut Harvey und Chatterjee, eine besondere Verantwortung für die Etablierung solcher Teilmärkte, da sie die Rahmenbedingungen zur Finanzierung von Wohnraum setzen (1974: 33).

Auch wenn polit- ökonomische ebenso wie institutionelle Ansätze die Analyse der Institutionen und Akteure des Wohnungsmarktes als Allokateure zum Untersuchungsgegenstand machen, unterscheiden sie sich in einem Punkt deutlich voneinander: Die polit- ökonomische Forschung begründet anhand der Produktionsverhältnisse, welche die Knappheit von Wohnraum und die Eigentumsverhältnisse bestimmen, die Muster von Wohnstandorten und sozialer Ungleichheit. Die konkreten Handlungen der Akteure mitsamt ihrer zugrundeliegenden Wertvorstellungen sind demnach nicht allein ausschlaggebend, vielmehr stellen sie einen Spiegel der kapitalistischen Verhältnisse dar. Zum Ausgangspunkt der Analyse werden demnach die Strukturen des Kapitalismus anstelle von individuellen Handlungen einzelner Akteure im Allokationssystem (Odermatt 1997: 100). „Die räumlich-soziale Wohnstandortverteilung ist also als unbeabsichtigte oder beabsichtigte Folge zielgerichteter Handlungen, welche sich mit unterschiedlichen allokativen und autoritativen Ressourcen auf die erdräumliche Anordnung der physischen Artefakte Wohnungen und deren Bewohner beziehen, zu interpretieren“ (ebd.: 102). Dieser Ansatz gerät aber genau dort an seine Grenzen, wo der institutionelle Ansatz seine Stärken hat: nämlich auf der Ebene der Erklärung kleinräumlicher Allokationsprozesse. Er eignet sich eher dazu, das Verhalten gewinnmaximierender Wohnungsanbieter*innen zu erklären, als das derjenigen, deren Nutzenfunktion nicht gleichbedeutend ist, mit einer Gewinnmaximierungsfunktion, sondern beispielsweise eher auf dem Bedürfnis nach Ruhe und Ordnung oder der möglichst unaufwendigen Erfüllung politischer Vorgaben beruht.

2.6 Ein institutioneller Analyserahmen zur Erklärung von Segregation im Kosmosviertel

Der sozialökologische Ansatz zur Erklärung residentieller Segregation fand im deutschsprachigen Raum, seit seiner Einführung durch Jürgen Friedrichs in seinem Werk Stadtanalyse (1980), vor allem Berücksichtigung und ist seitdem weit verbreitet. Währenddessen fand in den deutschsprachigen Sozialwissenschaften als auch in der Geographie bis in die 1980er Jahre keine Rezeption von institutionellen sowie polit- ökonomischen Ansätzen statt (Odermatt 1997: 105). Bis dahin blieben empirische Untersuchungen stark in der Tradition der Sozialökologie verwurzelt. Wenn

auch viele Arbeiten sich nur implizit auf sozialökologische oder neoklassische Ansätze stützen, werden Wohnstandortverteilungen durch die Nachfrageseite erklärt (ebd.: 107). Dadurch fokussieren sich Erklärungen auf die Wohnungs- und Standortpräferenzen von Haushalten unter der Annahme freier Wahl- und Entscheidungsmöglichkeiten, die so nicht für alle gesellschaftlichen Schichten gegeben sind. Die Konzentration auf Präferenzen der Bewohner*innen als Erklärung der sozialräumlichen Wohnstandortverteilung kann demnach höchstens die freie Wohnortwahl Angehöriger der Middle- und Oberschicht erklären, bleibt jedoch erklärungsbedürftig im Hinblick auf die Teile der Bevölkerung, deren Wahlmöglichkeiten ökonomisch sehr begrenzt sind (ebd.: 107). Strukturelle Einflussfaktoren und die Bedeutung von Gatekeepern für den Zugang zu Wohnraum, sowie die Struktur des Wohnungsmarktes im Allgemeinen werden dadurch vernachlässigt. Anfang der 1990er Jahre beleuchtet Welch-Guerra als Erster in der deutschsprachigen Debatte die Vermieter*innenstruktur als einen Aspekt des Wohnungssektors, der bis dahin in der wissenschaftlichen sowie wohnungspolitischen Diskussion ausgeblendet wurde (vgl. 1992).

Auch heute noch konzentrieren sich viele Arbeiten innerhalb der deutschsprachigen Segregationsforschung auf Ansätze, die auf die Chicagoer Schule zurückgehen. So nutzen viele Untersuchungen weiterhin Segregationsindizes oder die Verfahren der Sozialraumanalyse, welche ihre Wurzeln in der Sozialökologie haben (Dangschat 2014: 65; Friedrichs/ Tiemer 2009; Teltemann et al. 2015). Überlegungen zum Einfluss von Gatekeepern, die über den Zugang zu Wohnraum entscheiden, finden sich, wenn überhaupt, in der Forschung zu Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt (Rosen 2014; Blokland/ Barwick 2015; Hanhörster 2016).

Bleiben Erklärungen der Segregationsprozesse der nachfrageorientierten Seite verhaftet, so werden einflussreiche strukturelle Faktoren ausgeblendet. Um Segregation hinreichend erklären zu können, sollten daher alle Akteure die im Aushandlungsprozess um die Verteilung von Wohnraum eingebunden sind, Beachtung finden. Beteiligte der Wohnraumallokation, wie Eigentümer*innen, Wohnungsämter, Makler*innen oder auch die staatliche und lokale Politik, müssen in die Analyse einbezogen werden. Die Untersuchung solcher Gatekeeper des Wohnungsmarktes verspricht einen aufschlussreichen Einblick in die Mechanismen von Vermietungspraxen und die daraus resultierenden Zugangsbeschränkungen für bestimmte Bevölkerungsschichten.

Als zentrale Akteure, die über die Verteilung von Wohnraum bestimmen, bilden Vermieter*innen⁵ in der vorliegenden Arbeit die Untersuchungsobjekte. Dabei soll die Kritik der polit- ökonomischen ökonomischen Ansätze an institutionellen Erklärungen aufgenommen werden und die Auswahlmechanismen der Allokateure vor dem Hintergrund der ökonomischen Verfasstheit

⁵ Im Mittelpunkt der Untersuchung stehen Expert*innen der drei Wohnungsanbieter*innen, die im Bereich der Vermietung über Entscheidungskompetenzen verfügen und somit als Gatekeeper agieren.

des Wohnungsmarktes insgesamt bewertet werden. Der empirische Teil der Arbeit versucht daher vor allem zu untersuchen inwiefern eine Theorie in polit- ökonomische Prozesse eingebetteter Manager als Gatekeeper kleinräumige Segregation besser bzw. vollständiger erklären kann, als dieses sozialökologische oder neo-klassische Ansätze können. Auch polit- ökonomische oder institutionelle Ansätze allein können keine umfassende Erklärung liefern. Dazu werden folgende Schlussfolgerungen aus den vorgestellten Theorien herangezogen und überprüft.

Folgt man dem sozialökologischem Ansatz, unter der Annahme, dass die von Burgess definierten Zonen sich nicht von der Innenstadt in die suburbane Peripherie nach Attraktivität der Wohnlage anordnen, sondern in anderer Aufstellung im städtischen Raum wiederfinden lassen, so schließt der Ansatz die ungleiche Wohnstandortverteilung über Zugangsbeschränkungen innerhalb des gleichen sozialräumlichen Gebietes aus. Denn er beschreibt Segregation als ein natürliches Phänomen der Selektion nach gleichen Werten, Normen und Traditionen in natürlichen Nachbarschaften. Alle Wohnungen innerhalb eines lebensweltlichen Raumes müssten demnach mit einer relativ homogenen Mieter*innenschaft belegt sein. Zu einer ähnlichen Schlussfolgerung, jedoch beeinflusst von anderen Mechanismen, gelangt man, folgt man dem neo-klassischen Ansatz. Alle Wohnungen innerhalb eines abgeschlossenen Wohnviertels sollten die gleichen Transportkosten aufweisen. Die Wahl eines*iner Vermieter*in würde einzig über verschiedene Miethöhen und Wohnungsqualität bestimmt. Bei gleicher Miethöhe, müsste die Bewohner*innenschaft in allen Beständen unabhängig der Eigentümer*innentypen gleich sein. Beides sind Schlussfolgerungen, die den eingangs aufgestellten Thesen, eines unterschiedlichen Einflusses der Eigentümer*innenstruktur auf die Segregation und folglich einer sich nach Vermieter*in differenzierten Mieter*innenschaft, widerspricht.

Der institutionelle Ansatz hingegen, könnte eine von Eigentumsverhältnissen abhängige Mieter*innenstruktur erklären, die aufgrund der Allokation durch Gatekeeper zustande gekommen ist und Segregationsprozesse verstärkt. Allerdings dürften die Auswahlprozesse der Mieter*innenschaft demnach nicht von der übergeordneten Marktentwicklung abhängen, sondern müssten konstant bleiben. Der polit- ökonomische Ansatz wiederum erklärt die unterschiedliche Allokation von Wohnraum und Stadtentwicklung im Ganzen über das kapitalistische ökonomische System und dessen politische Regulierung. Das Verhalten der Eigentümer*innen, ähnlich dem neo-klassischem Ansatz, müsste demnach allein über Profitmaximierung erklärbar sein.

Die empirische Auswertung des Verhaltens der Eigentümer*innen soll abschließend diese theoretischen Schlussfolgerungen überprüfen und aufzeigen, dass eine Verbindung aus dem institutionellen Gatekeeper-Ansatz und polit- ökonomischen Überlegungen die Segregationsprozesse im Kosmosviertel besser nachvollziehen und erklären kann, als nachfrageorientierte Ansätze es täten.

3. Wohnungsmarkt und Eigentümer*innenstruktur

Der Berliner Wohnungsmarkt ist im Vergleich zu anderen deutschen Städten von einem sehr hohen Anteil an Mietwohnungen geprägt. Ungefähr 85% der Berliner*innen wohnen zur Miete (IBB 2017: 39). Gerade der Mietwohnungsmarkt steht seit einiger Zeit unter enormen Preissteigerungsdruck, was vor allem das Angebot für einkommensschwache Bevölkerungsschichten stetig verringert. Diese Dynamik steht im Zusammenhang mit wohnungspolitischen Entscheidungen der letzten Jahrzehnte. Seit den 1990er Jahren hat Berlin eine drastische Umstrukturierung des Wohnungsmarktes erlebt. Insbesondere massive Privatisierungen kommunaler Wohnungsbestände haben die Zusammensetzung der Eigentümer*innenstruktur geprägt. Durch den allmählichen Rückzug des Staates aus der Wohnraumversorgung haben neue Investor*innentypen Einzug in den Berliner Wohnungsmarkt gehalten (Holm 2008a: 103f.; Aalbers/ Holm 2008: 13f.). Gleichzeitig ging damit ein weitgehender Wandel der städtischen Wohnungsbaugesellschaften einher, der eine Reorganisation der Aufgaben und Geschäftsmodelle entlang unternehmerischer Leitlinien beinhaltete (Uffer 2011: 96ff.).

Um den spezifischen Einfluss unterschiedlicher Eigentümer*innentypen auf sozialräumliche Prozesse im Untersuchungsgebiet verstehen zu können, muss dies vor dem Hintergrund allgemeiner Veränderungen des Wohnungsmarktes untersucht werden. Auch auf kleinräumiger Ebene der Wohngebiete reflektieren konkrete Bewirtschaftungs- und Verwertungsstrategien von Wohnungsbeständen das übergeordnete Marktgeschehen. Im Folgenden werden die Privatisierungen durch den Berliner Senat und die damit verbundene Veränderung der Eigentümer*innenstruktur mitsamt neuer Investitionsstrategien näher erläutert. Anschließend werden Genossenschaften, private Wohnungsunternehmen und kommunale Wohnungsbaugesellschaften gegenübergestellt und charakteristische Strategien und Verhaltensweisen dieser Vermieter*innentypen dargestellt.

3.1 Privatisierung und Rückzug des Staates aus der Wohnraumversorgung in Berlin

Zwischen 1990 und 2012 wurden in Berlin insgesamt mehr als 200.000 Wohnungen aus dem landeseigenen Besitz verkauft. Der kommunale Wohnungsbestand verringerte sich dadurch seit der Wende von 482.000 Wohneinheiten auf 273.500 Wohnungen im Jahr 2012 (Kitzmann 2017: 2). Neben Nordrhein-Westfalen entwickelte sich Berlin zu einem regionalen Schwerpunkt des Privatisierungsgeschehens (Holm 2010a: 48).

Der Prozess der Wohnungsprivatisierung in Berlin kann in drei Phasen gegliedert werden, die sich durch unterschiedliche rechtliche Bedingungen sowie politische Ziele auszeichnen. Die erste Welle der Privatisierung ist im Rahmen des 1993 beschlossenen Altschuldenhilfegesetzes vollzogen worden. Im Zuge der Auflösung der DDR-Staatsbank und der Währungsunion wurden die Wohnungsbaukredite, die zu DDR-Zeiten eher mit staatlichen Subventionen gleichgesetzt werden konnten und damit als „Scheinverbindlichkeiten“ angesehen wurden, in „reale“ Bankschulden umgewandelt. Da die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen diese Schulden übernehmen mussten, war jede Neubauwohnung im Durchschnitt mit 150.000 DM belastet (Borst 1996: 108). Die Tilgung dieser Altschulden konnten nicht aus den laufenden Mieteinnahmen bewältigt werden, wodurch eine Kappung der Schulden auf 150 DM pro qm mit dem Altschuldenhilfegesetz beschlossen wurde. Im Gegenzug wurde die Veräußerung von 15% des Wohnungsbestandes der Unternehmen innerhalb von zehn Jahren gefordert (ebd.: 109). Obwohl die damaligen Mieter*innen oder Genossenschaftsmitglieder beim Verkauf bevorzugt werden sollten, wurden in Berlin 80% der ehemaligen Ost-Bestände an Zwischenerwerber*innen und Investor*innen verkauft (Uffer 2011: 97). Auch im Untersuchungsgebiet ist die Eigentümer*innenstruktur durch die Privatisierung der ehemaligen kommunalen DDR-Bestände geprägt. Von den insgesamt 2760 Wohnungen wurde 1998 der Großteil von 1800 Wohnungen im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes von dem landeseigenen Wohnungsunternehmen Stadt und Land an einen privaten Investor aus Westdeutschland verkauft.

Mit der Privatisierung der ehemaligen DDR-Bestände beschloss der Berliner Senat 1994, aus einer Gerechtigkeitsargumentation heraus, die gleichen Auflagen auf die landeseigenen Westberliner Bestände zu übertragen (Aalbers/ Holm 2008: 14; SenStadt 2002: 37f.). Im Unterschied zu Ostberlin wurden weitaus mehr Wohnungen an private Haushalte verkauft (75% der verkauften Wohneinheiten). Der Umfang der Veräußerungen unterschied sich jedoch zwischen beiden Teilen der Stadt. Bis zum Jahr 2000 wurden 5,4% der Bestände in Westberlin verkauft, während die 15% Privatisierungsaufgabe in Ostberlin zu diesem Zeitpunkt quasi bereits erreicht war (ebd.).

Die zweite Phase der Privatisierung ist auf eine veränderte politische Motivation zurückzuführen. Ab 1997 dienten die Verkäufe der landeseigenen Bestände vornehmlich der Mobilisierung von Vermögenswerten zur Konsolidierung des maroden Landeshaushalts (Aalbers/ Holm 2008: 14). Darüber hinaus sollten die Privatisierungen zu einer Reduzierung der Schulden der verbliebenen städtischen Wohnungsbaugesellschaften führen. Ein weiteres Ziel der Verkäufe war, laut Uffer, weitere Investitionen in den Wohnungsbestand zu generieren, da die landeseigenen Wohnungsunternehmen nicht weiter zu Investitionen und Instandhaltungen der sanierungsbedürftigen Bestände in der Lage waren. Das politische Vorgehen wurde durch einen

relativ entspannten Wohnungsmarkt der 1990er bis Anfang der 2000er Jahre begünstigt, der die Wohnungsfrage in den Hintergrund der politischen Agenda rücken ließ (Uffer 2011: 98f.).

Seit 2001 ist eine dritte Phase zu verzeichnen, die durch massive En-Bloc-Verkäufe bis hin zur Privatisierung gesamter Wohnungsbaugesellschaften gekennzeichnet ist. Weiterhin steht das politische Ziel der Haushaltskonsolidierung im Vordergrund. Ihren Höhepunkt erreichte diese Transaktionswelle mit dem Verkauf der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft GSW und ihren insgesamt 65.000 Wohneinheiten im Jahr 2004 (Aalbers/ Holm 2008: 14). Mit der Finanzkrise 2008 ist bundesweit eine starke Abnahme des Transaktionsgeschehens zu vernehmen gewesen und die Phase der Privatisierung kam damit fast vollständig zu einem Ende (Ibel 2017: 137).

Die Wohnungsprivatisierungen durch den Berliner Senat stehen für den allgemeinen Rückzug des Staates aus der Wohnungspolitik⁶, hin zu einer fortschreitend marktförmig organisierten Wohnraumversorgung. Vor allem En-Bloc-Verkäufe, die die Privatisierungspraxis in Deutschland charakterisieren⁷, haben die Eigentümer*innenstruktur zentral verändert. Gerade institutionelle Finanzmarktakteure wurden durch den Verkauf großer Wohnungsbestände angezogen. Dies kann auf zwei Mechanismen zurückgeführt werden: Erstens lohnen sich Transaktionen für Akteure, die eine große finanzielle Kaufkraft mitbringen, da sich dadurch der Preis der einzelnen Wohnungen verringern ließ. Zweitens konnte die Modernisierung und Bewirtschaftung größerer Bestände effizient optimiert und somit Kosten gespart werden (Uffer 2011: 100). Dadurch ist es institutionellen Anleger*innen möglich, innerhalb kurzer Zeiträume eine bilanzorientierte Inwertsetzung durchzuführen (Holm 2010a: 49ff.). Die Verkaufsstrategie der En-Bloc-Verkäufe und das Verfahren der Höchstbietenden führten folglich zu einer nicht intendierten Bevorzugung von internationalen Finanzmarktinvestor*innen⁸ (Uffer 2011: 102). Diese Entwicklung wird indes auch als Finanzialisierung der Wohnungsversorgung bezeichnet. „Der Begriff Finanzialisierung fasst die zunehmende Bedeutung finanzieller Motive, kapitalmarktgenerierter Steuerungsgrößen von Finanzmärkten und Finanzinstitutionen sowie deren Akteur_innen für die nationale und internationale Wirtschaft zusammen“ (Heeg 2013: 76). Das Investitionsverhalten dieser neuen Akteure unterscheidet sich von klassischen Wohnungsbauunternehmen insbesondere dadurch, dass

⁶ Zusätzlich verstärkt sich der Prozess der Entstaatlichung der Wohnraumversorgung durch den Rückgang des sozialen Wohnungsbaus. Dies ist der Förderlogik immanent. Aufgrund der begrenzten Fördervolumen reduziert sich der Bestand von Sozialwohnungen kontinuierlich, denn Mietpreis- und Belegungsbindungen sind auf den Förderzeitraum begrenzt. Im Durchschnitt verringert sich die Anzahl an Sozialwohnungen durch das Auslaufen der Förderverträge jährlich um 10.000 Wohnungen (Holm 2011: 99).

⁷ In vielen anderen europäischen Ländern, wie Großbritannien, den Niederlanden und den meisten osteuropäischen Ländern, ist die Eigentumsübertragung an die Bewohner*innen das üblichere Vorgehen (Holm 2010: 47f.).

⁸ Neben den spezifischen Modalitäten der Privatisierung durch die Berliner Regierung werden niedrige Zinsen und die Nachfrage nach Investitionsmöglichkeiten für anlagensuchendes Finanzkapital als Begründung für die zunehmende Finanzialisierung von Wohnraum angeführt (Holm 2010: 49).

nicht mehr Substanzsicherung und effektive Bewirtschaftung im Vordergrund stehen, sondern Portfoliohandel (Holm 2008a: 103). Steigender Mietendruck, verschlechterte Wohnbedingungen (Müller 2012), aber vor allem eine Einschränkung der kommunal- und landespolitischen Handlungsspielräume sind die Folgen dieser Politik.

Neben dem Aufkommen eines neuen Investor*innentypus auf dem Wohnungsmarkt hatten die weitreichenden Privatisierungswellen auch Einfluss auf das Agieren weiterer Anbieter*innen von Wohnraum. Veränderungen der Bewirtschaftungs- und Verwertungsstrategien können dementsprechend auch bei anderen Eigentümer*innen festgestellt werden. Vor allem die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften haben durch den wohnungspolitischen Wandel und ihre veränderte Position im Marktgeschehen eine neue Ausrichtung ihres Geschäftsmodells erfahren. Im nächsten Abschnitt soll eingehender auf die Charakteristika der einzelnen Vermieter*innengruppen eingegangen werden.

3.2 Eigentümer*innentypen auf dem Berliner Wohnungsmarkt

Nach dem Wohnungsmarktbericht des IBB sind drei große Anbietertypen in der Wohnraumversorgung in Berlin zu unterscheiden: kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und private Eigentümer*innen (IBB 2017: 40). Der Großteil der Berliner Mietwohnungen ist mit 70% weiterhin in Privatbesitz. Der Wohnungsbestand in Landesbesitz ist seit 2011 (16%) leicht angestiegen und macht einen Anteil von 18% des Mietwohnungsmarktes aus. Ungefähr 12% der Wohnungen entfallen auf Wohnungsgenossenschaften (ebd.). Die im vorangegangenen Abschnitt dargelegte Entwicklung des Berliner Wohnungsmarktes hat außerdem zu einer Differenzierung des privaten Sektors geführt.

Im Folgenden werden die drei genannten Eigentümer*innentypen auf dem Wohnungsmarkt, die auch im Untersuchungsgebiet vorzufinden sind, dargestellt und im Hinblick auf ihre Verwertungsstrategien diskutiert. Dabei sind vor allem die Ausprägungen von Renditeorientierung oder klassischer Wohnraumbewirtschaftung von Interesse.

3.2.1 Ökonomisierung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften

Kommunalen Wohnungsunternehmen kommt eine besondere Aufgabe für die Wohnraumversorgung in Städten und Kommunen zu. Anders als privatwirtschaftlich agierende Wohnungsunternehmen sind sie mit einem besonderen Versorgungsauftrag ausgestattet. So zählt zu ihren wesentlichen Aufgaben die Bereitstellung von Wohnraum für diejenigen, die aufgrund finanzieller Gründe (Wohnkostenproblem) oder anderer Zugangsbarrieren (Wohnzugangsproblem) auf dem freien Markt nicht ausreichend versorgt werden (DV 2007: 58). Kötter weist ihnen in diesem Zusammenhang die Fähigkeit zu, „im Sinne der wohlfahrtsökonomischen Theorie Marktversagen

oder zumindest Marktunvollkommenheiten beheben“ zu können (2012: 66). Die ihnen zugeschriebenen Aufgaben und Einflussmöglichkeiten auf den Wohnungsmarkt unterscheiden sich jedoch in der Theorie von den in der Praxis vorzufindenden Mechanismen der Bewirtschaftung der Unternehmen. Seit den 1990ern haben die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften im Zuge der Privatisierungen einen drastischen Wandel ihrer Bewirtschaftungsorientierung durchlaufen und gerade durch die Ökonomisierung der Wohnungsunternehmen gehen maßgebliche stadtentwicklungspolitische Steuerungsressourcen verloren (Holm 2010a: 56).

Mit der Abschaffung des Gesetzes zur Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 wurden die Voraussetzungen für die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände⁹ geschaffen und die Weichen für deren zukünftige gewinnbringende Verwertung gestellt (Holm et al. 2017: 8). Vor ihrer Abschaffung verpflichteten sich gemeinnützige Wohnungsunternehmen der Vermietung an sozial benachteiligte Haushalte zu angemessenen Mieten, einer Orientierung am Kostendeckungsprinzip anstelle der Gewinnmaximierung, als auch der Begrenzung der jährlichen Dividenden auf vier Prozent des eingesetzten Eigenkapitals. Im Gegenzug erhielten die Unternehmen steuerliche Erleichterungen. Die in dem Gesetz beschränkte Gewinnausschüttung machte den Verkauf kommunalen Eigentums unmöglich und zudem unattraktiv für eventuelle Anlagesuchende (Holm et al. 2015: 3ff.). „Die Aufhebung der Ausschüttungsbegrenzung und die Befreiung aus den Restriktionen der Wohnungsgemeinnützigkeit haben die öffentlichen Wohnungsbestände überhaupt erst in ein handelbares Marktgut verwandelt“ (Holm et al. 2017:8). Die Rolle der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften hat sich dadurch grundlegend verändert. Neben der Möglichkeit zur Privatisierung konnten die Unternehmen nun marktförmig auf das Ziel der Gewinnmaximierung ausgerichtet werden.

Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin unterliegen seit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit privatwirtschaftlichen Rechtsformen wie Aktiengesellschaften (AG) oder Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH). Dementsprechend können sie im Sinne ihrer Rechtsform wie Privatunternehmen auf dem Markt agieren und sind in ihrer Gewinnmaximierung nicht eingeschränkt. Das Land Berlin ist Alleineigentümer*in der Gesellschaften (Uffer 2011: 135). Nachdem die Privatisierungsprozesse weitestgehend abgeschlossen waren, setzte der frühere Finanzsenator Sarrazin das Gebot der Einnahmemaximierung durch und bestimmte dadurch maßgeblich die unternehmerische Ausrichtung der Wohnungsbaugesellschaften

⁹ Durch die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit wurde einerseits die Privatisierung kommunaler Bestände ermöglicht, andererseits wurden sogenannte „In-Sich-Verkäufe“ zu einer gängigen Praxis, um den knappen Landeshaushalt aufzubessern. „In-Sich-Verkäufe“ bezeichnen den Vorgang des Aufkaufs einer Wohnungsbaugesellschaft durch eine andere, wodurch der Kaufpreis an den Senat abgeführt werden musste. Dadurch wanderte das Geld quasi von einer in die andere Tasche, reduzierte dadurch Berlins Schulden, führte teilweise jedoch fast zum Bankrott einzelner Wohnungsunternehmen (Uffer 2011: 136f.).

(SenFin 2006). In dem 2007 vom Berliner Senat beschlossenen ersten „Gesamtkonzept für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften“ wurde schließlich eine Neujustierung der Aufgaben und wohnungswirtschaftlichen Ziele festgelegt. Die konsequente Fortführung der „wirtschaftliche[n] Konsolidierung der Gesellschaften [...] mit dem Ziel der Stärkung der Unternehmenswerte“ (SenStadt 2007) steht an erster Stelle.

Das Gesamtkonzept setzte dem Privatisierungsgeschehen des Senats ein Ende und formulierte den Erhalt der landeseigenen Wohnungsbestände als „strategisches Element der Daseinsvorsorge“ als wohnungspolitisches Ziel (SenStadt 2007: 6). Weitere Verkäufe von Wohnungen aus landeseigenen Beständen sollen damit „auf das zur Eigensicherung und Bestandsarrondierung zwingend erforderliche Maß“ (ebd.: 7) begrenzt werden. Größere Verkäufe müssen mit dem Senat abgestimmt werden¹⁰. Die Versorgung „breite[r] Schichten der Bevölkerung insbesondere auch einkommensschwache[r] und benachteiligte[r] Haushalte“ mit angemessenem Wohnraum wird als Aufgabe der städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Gesamtkonzept festgeschrieben (SenStadt 2007: 10). Insbesondere durch eine soziale Mietgestaltung soll der Versorgungsauftrag gesichert werden. Mieterhöhungen im Allgemeinen sowie aufgrund von Modernisierungen oder auslaufenden Sozialbindungen sollen sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß dem Mietspiegel orientieren. Wohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen sollen möglichst auch trotz Mieterhöhungen in den Beständen gehalten werden (ebd.). Auch in der Sicherung der Versorgung von Personen, die einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt haben, sollen die Wohnungsgesellschaften eine besondere Rolle spielen (ebd.: 7). Trotz dieser Bekenntnisse zu einer sozialen Stadtentwicklung bleiben viele Punkte eher vage formuliert und umfassen keine klar definierten Ziele oder Kenngrößen.

Weitaus konkreter werden die Zielsetzungen jedoch im Hinblick auf die wohnungswirtschaftlichen Aspekte der Unternehmensstrategie. So wird die Gewinnmaximierung als neues ökonomisches Ziel im Gesamtkonzept inkorporiert, indem die Dividendenfähigkeit der Unternehmen zur betriebswirtschaftlichen Priorität erhoben wird (ebd.: 5). Die Konsolidierung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften¹¹ soll gemäß des Gesamtkonzeptes durch die

¹⁰ Einzig Veräußerungen von Wohnungen an Mieter*innen zur Eigentumsbildung sind weiterhin zulässig. Mieter*innenprivatisierungen werden sogar eine stabilisierende Wirkung vor allem in Großwohnsiedlungen attestiert und aufgrund dessen unterstützt. Anstatt das Angebot an bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsschichten in den Gebieten der Stadt zu kompensieren, in denen es kaum solche Angebote gibt, wird auf die Durchmischung von Problemgebieten durch Eigentumsbildung gesetzt (Holm 2008b: 2).

¹¹ Eine Studie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ermittelte, dass die wirtschaftliche Konsolidierung und Verbesserung der Ertragslage von Wohnungsunternehmen zu einer verbreiteten betriebswirtschaftlichen Strategie der Kommunen, Städten und Gemeinden zählt (BMVBS/BBR 2010: 54f.).

„Beschränkung auf das Kerngeschäft der Vermietung und Verwaltung von Wohnungen, Entschuldung und Effizienzsteigerung“ (ebd.: 9) erzielt werden. Sowohl die Reduzierung von Personal- und Sachkosten als auch die Vermeidung von Ertragsschmälerungen durch Leerstand sollen zur Konsolidierung beitragen. Für vier von sechs Unternehmen werden dafür sogar feste Kennzahlen zum Personalabbau festgelegt (ebd.: VIII- XXIV). Gemäß der ökonomischen Logik der Effizienzoptimierung sollen zusätzliche Erträge durch die „Anpassung des Mietniveaus an gesteigerte bauliche Qualität von Wohnraum oder Wohnumfeld“ erfolgen (ebd.: 9f). Die Erhöhung der Einnahmen aus der Vermietung sowie der Effizienz im Personalbereich gehören vor allem in Großstädten zu einer verbreiteten betriebswirtschaftlichen Strategie der Unternehmen (BMVBS/BBR 2010: 55). Die wohnungspolitischen sozialen Verpflichtungen werden dabei den wirtschaftlichen Zielprioritäten der Dividendenausschüttung untergeordnet.

Das 2007 verabschiedete „Gesamtkonzept für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin“ mit seinen wohnungspolitischen sowie -wirtschaftlichen Zielen verdeutlicht die Wende hin zur unternehmerischen Wohnraumversorgung in Berlin. Die Fokussierung auf Effizienzvorgaben und wirtschaftliche Konsolidierungspolitik wirkt einer sozialen Wohnungspolitik entgegen. Mit dem Wohnraumversorgungsgesetz wurde 2016 nach langer Zeit wieder ein Versorgungsauftrag für am Wohnungsmarkt besonders benachteiligte Haushalte als eines der Hauptanliegen der kommunalen Wohnungsgesellschaften gesetzlich festgeschrieben (WoVG 2015). Die Neuausrichtung der Gesellschaften scheint eine Abkehr von der unternehmerischen Wohnraumversorgung darzustellen. Es bleibt jedoch vorerst abzuwarten, inwiefern die landeseigenen Unternehmen ihre Bewirtschaftungspraxen einer eher gemeinwohlorientierten Ausrichtung anpassen. Auch trotz der gesetzlichen Verankerung einer sozialen Orientierung sind Mietsteigerungen weiterhin möglich, wenn auch eingeschränkt. So zeigten die Mieterhöhungen Anfang des Jahres in zahlreichen landeseigenen Wohnungsunternehmen, wie beispielsweise der degewo (Peter 2017), dass auf die Gewinnmaximierung keinesfalls verzichtet wird, auch wenn solche Preissteigerungen keinesfalls verpflichtend sind.

3.2.2 Die Wohnungsgenossenschaft - Nutzwert vor Warenwert

Die Wohnungsgenossenschaft stellt eine besondere Form unter den Wohnungsanbieter*innen dar. Ihre Besonderheit liegt in der Übereinstimmung der Funktion von Nutzer*innen und Eigentümer*innen ohne Verwertungszwang. Daraus ergibt sich ein besonderer Förderauftrag, welcher die Bereitstellung von sicherem und günstigem Wohnraum für ihre Mitglieder in einer solidarischen Wirtschaftsform zum primären Ziel hat (König 2004: 83; Beuerle 2014: 51). Im Unterschied zu dem weitestgehend profitorientiertem Wohnungsmarkt bilden sie dadurch eine

Alternative die Wohnraum einzig an seinem Nutzwert misst (König 2004: 14f.). „Sie lösen Wohnraum von seiner Eigenschaft als Ware und stellen ihn so dauerhaft ihren Mitgliedern zur Selbstbestimmung zur Verfügung“ (ebd.).

Die genossenschaftliche Rechtsform definiert über das Genossenschaftsgesetz besondere Eigenschaften und Prinzipien, welche die Grundsätze der Geschäftstätigkeit prägen. Sie sollen dem Genossenschaftsgedanken von Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung Rechnung tragen. Zu den grundlegendsten zählen das Identitätsprinzip, das Förderprinzip und das Demokratieprinzip¹². Das *Identitätsprinzip* beschreibt die Einheit von Eigentümer*innen und Nutzer*innen. Durch den Beitritt in die Genossenschaft anhand einer Anteilszahlung wird das Mitglied einer Genossenschaft zum*zur Miteigentümer*in (König 2004: 13). Ein Dauernutzungsvertrag versichert Genossenschaftsmitgliedern ein eigentumsähnliches Wohnverhältnis, unter Ausschluss der Möglichkeit zur individuellen Gewinnrealisierung¹³ (Mändle 2005: 34). Trotzdem verbleiben Besitz und Verwendung der Genossenschaft in der Gemeinschaft, jedoch zum Nutzen jedes einzelnen Mitglieds (König 2004: 13). Das Wesensprinzip der *Mitgliederförderung* soll dies sicherstellen. Grundlegendes Ziel ist die Versorgung der Mitglieder mit günstigem Wohnraum in guter Qualität und nicht die Erwirtschaftung von Gewinnen. Die Genossenschaft besitzt durch den Geschäftsbetrieb die Verfügungsgewalt über den Wohnraum. Ihre Mitglieder bestimmen die Zielsetzung der Genossenschaft und kontrollieren deren Umsetzung in den Gremien durch Mitbestimmung (ebd.: 14). Das *Demokratieprinzip* wird über die Gleichheit des Stimmrechts sichergestellt. Jedes Mitglied verfügt demnach über eine Stimme. Die Grundlage zur Mitbestimmung ist somit nicht an die Höhe von Kapitalanlagen gebunden, sondern an natürliche Personen. Die Genossenschaftsmitglieder können in Generalversammlungen bzw. Vertreter*innenversammlungen über die Geschäftspolitik mitentscheiden und sind Teil der Selbstverwaltung (Mändle 2005: 32 ff.).

Der große Unterschied zu anderen Formen des Eigentums liegt darin, dass die Mitglieder zwar anteilig das Gut Wohnraum besitzen, jedoch keine individuellen Gewinne daraus erzielen können, sondern lediglich ein Nutzungsrecht erwerben. Das Risiko der Geschäftstätigkeit liegt auf Seiten der juristisch eigenständigen Genossenschaft. Diese ist wiederum verpflichtet sich an der Gesamtheit der Interessen ihrer Mitglieder zu orientieren. Die Versorgung mit Wohnraum ist dadurch auf Dauer sichergestellt (König 2004: 14). Die strategische Orientierung einer

¹² Mändle führt noch weitere Prinzipien als Grundsätze der Geschäftstätigkeit einer Wohnungsgenossenschaft an, welche sich im Wesentlichen jedoch in den genannten drei Kernprinzipien zusammenführen lassen (2005: 30 ff.)

¹³ Eine Ausnahme bilden eigentumsorientierte Wohnungsgenossenschaften. Der Verkauf einzelner Wohnungen kann dort mit der Zustimmung der Hälfte der dort wohnenden Mitglieder realisiert werden (König 2004: 83).

Wohnungsgenossenschaft liegt also in der Schaffung von Werten für Mitglieder, sogenanntem Member Value oder zu Deutsch Mitgliederwert (Theurl 2014: 80). Dieser Member Value setzt sich aus drei Komponenten zusammen, einer unmittelbaren, einer mittelbaren und einer nachhaltigen. Unmittelbar beruht der Mitgliederwert auf dem Nutzungsverhältnis zwischen Mitgliedern und der Wohnungsgenossenschaft und wird auf der Leistungsebene realisiert, mit dem Erbringen von Wohnleistungen und anderen Dienstleistungen rund um das Wohnen. Mittelbar trägt die Eigentümer*innenfunktion der Mitglieder mit der Bereitstellung von Eigenkapital zur Bewerkstellung der genossenschaftlichen Aufgaben bei. Ihre Entscheidungs- und Mitgestaltungsrechte sind eine weitere Ebene dessen. Eine nachhaltige Komponente des Mitgliederwerts ergibt sich aus der Leistungs- und Eigentümer*innenfunktion indem durch nicht erhobene Gewinnelemente Rücklagen und Investitionsvolumen geschaffen werden und Wohnraum in guter Qualität nachhaltig bereitgestellt werden kann (ebd.: 80 f.).

Durch die Form des Kollektiveigentums und die dauerhafte Schaffung von Mitgliederwerten als Geschäftszweck entzieht der Anbieter*innentyp der Genossenschaft dem Markt Eigentum und verringert langfristig die Spekulation mit Wohnraum für ein Teilsegment der Wohnraumversorgung. Weber bezeichnet Wohnungsgenossenschaften daher als den „ausgeprägteste[n] Gegenentwurf zu einer global agierenden, anonym wirtschaftenden und rein renditeorientierten Kapitalgesellschaft“ (2012: 166). Hinzu kommt, dass der Zusammenschluss zu einer Genossenschaft den Mitgliedern Handlungspotenzial auf dem Wohnungsmarkt verleiht, den sie als Einzelne sonst in vielen Fällen nicht hätten (König 2004: 15). Wohnungsgenossenschaften bieten ihren Mitgliedern ein besonders sicheres und vor Verlust geschütztes Wohnverhältnis. Dies ist einerseits auf den Förderauftrag zurückzuführen, der es Genossenschaften zum Ziel macht, ihren Mitgliedern langfristige, bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Andererseits kann das niedrige Mietniveau vor allem durch Verzicht auf Profite gewährleistet werden. Zwar können Genossenschaften gewisse Gewinnspannen in ihren Mieteinnahmen einplanen, jedoch werden diese nicht an Teilhaber*innen ausgeschüttet, sondern dienen lediglich Investitionen in die Gebäude. Ein weiterer Aspekt, der geringe Mieten begünstigt, ist der Umstand, dass Wohnungsgenossenschaften Immobilien nicht mit dem Ziel des Verkaufs und dadurch der Realisierung von Wertsteigerung erwerben. Anders als private Eigentümer*innen, die in Folge des Kaufes einer Wohnimmobilie Mietsteigerungen zum Zweck der Profitsteigerung nutzen, um den Kaufpreis möglichst schnell wieder zu amortisieren, bleibt dieses Motiv bei Genossenschaften aus. Dementsprechend orientieren sich auch Investitionsentscheidungen nicht an Gewinnmaximierungsoptionen, sondern an den Bedürfnissen und vor allem der Zahlungskraft der Wohnungsgenoss*innen (ebd.: 83 f.). Umfangreiche Modernisierungen oder Neubauvorhaben können nicht zu finanziellen Lasten der Mitglieder

durchgeführt werden. Im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen zeichnen sich Wohnungsgenossenschaften durch ein grundsätzlich steigendes Investitionsvolumen aus. Gerade Investitionstätigkeiten in Neubau und Instandhaltung sind kontinuierlich steigend, auch Modernisierungsinvestitionen sowie Investitionen pro Wohneinheit liegen auf einem hohen Niveau (Theurl 2014: 81 f.). Die Orientierung an Mitgliederwerten führt laut Theurl zu einem inhärent nachhaltigen Geschäftsmodell bei Wohnungsgenossenschaften wodurch ebenso Investitionsentscheidungen nachhaltig beeinflusst werden (2014: 84). Sowohl die Non-Profit-Orientierung als auch die Ausrichtung wirtschaftlicher Planung und Investitionen am Wohl und den Möglichkeiten der Mitglieder begünstigt die deutlich verlangsamte Mietentwicklung der Wohnungsgenossenschaften im Vergleich zu anderen Anbieter*innen auf dem Wohnungsmarkt (König 2004: 84).

Zusätzlich unterliegen die Mitglieder einer Genossenschaft einem besonderen Kündigungsschutz. Da die Bestände nicht verkauft werden können, kann eine Kündigung weder aufgrund von Eigenbedarf, noch aufgrund von „Verhinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung“ (ebd.) ausgesprochen werden. Auch Befristungen von Mietverträgen sind ausgeschlossen, da Genossenschaftsmitgliedern ein dauerhaftes Nutzungsrecht zugesprochen wird. Insgesamt sorgen langfristig niedrige Mieten, die Non-Profit-Orientierung und ein hoher Kündigungsschutz für eine erhöhte Wohnsicherheit im Vergleich zu anderen privaten Anbieter*innen. Der Nutzwert von Wohnraum wird bei der Wohnungsgenossenschaft klar vor ihren Warenwert gestellt und zeichnet den Eigentümer*innentyp im Speziellen aus (ebd.: 84 f.).

Niedrige Mieten und eine Non-Profit-Ausrichtung machen Wohnungsgenossenschaften nicht automatisch zu einer sozialen Vermieter*in. Sie sind gleichzeitig auch kein Garant für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte. Voraussetzung dafür wäre eine bewusste Ausrichtung der Genossenschaft und eine konsequente Umsetzung dieser durch die Mitarbeiter*innen. Die Belegungspraxis und die finanzielle Planung sind dabei entscheidende Faktoren. Neben den laufenden Wohnungskosten (Miete) müssen Anteile an der Genossenschaft gezeichnet werden, um den Status eines Mitglieds in einer Wohnungsgenossenschaft zu erhalten. Sind die Eigenkapitalbeteiligung oder bereits die Ausgangsmiete zu hoch, können auch die langfristig günstigen Entwicklungen die hohen Kosten nicht aufwiegen. In diesem Fall bleiben einkommensschwache Haushalte von Wohnungsgenossenschaften strukturell ausgeschlossen (ebd.: 93 ff.). Nichtsdestotrotz bildet genossenschaftliches Eigentum eine attraktive Alternative auf dem Wohnungsmarkt durch niedrige Kosten, der mitgliederfreundlichen Gestaltung des Wohnangebots und zusätzlichen sozialen Angeboten und Dienstleistungen. Dadurch können wirtschaftliche Auswirkungen auf den Gesamtmarkt sowie stabilisierende Effekte auf das Wohnviertel verzeichnet

werden (Theurl 2014: 83 ff.; König 2004: 120 ff.). Aufgrund der Ausrichtung der Bewirtschaftung und Investitionen auf die Interessen der Mitglieder anstatt der möglichen Renditeoptionen können Abwertungsprozessen entgegengewirkt werden. Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen weisen das Potenzial auf, Desintegration von Bewohner*innen aufzuhalten und können so auch über die genossenschaftlichen Bestände hinaus in ein Viertel hineinwirken (ebd.). Wie bereits erwähnt fördert die Member Value-Orientierung nachhaltige Geschäftsentscheidungen gerade im Hinblick auf Instandhaltungen und Modernisierungen, da Leistungen zum Vorteil der Mitglieder erbracht werden müssen. Investitions- und Leistungsentscheidungen können nicht zur Reduzierung des Eigenkapitals führen, da Investor*innen ihre Renditeerzielung in Gefahr sehen. Luxussanierungen sind dementsprechend weitestgehend ausgeschlossen (Theurl 2014: 83 f.). Die hohe Wohnzufriedenheit hat zudem eine geringe Fluktuation zur Folge. Da Wohnungsgenossenschaften keine Wertsteigerung ihrer Immobilien anstreben, kann sich dies stabilisierend auf die Bodenpreise auswirken. Die niedrigen Mieten haben wiederum einen Effekt auf die Vergleichsmiete im Stadtteil und die hohe Wohnqualität kann andere Marktteilnehmer*innen unter Druck setzen, ihre Bestände ebenfalls instandzuhalten (König 2004: 121).

3.2.3 Renditeorientierung privater Akteure auf dem Wohnungsmarkt

Unter den privaten Vermieter*innen lassen sich zwei unterschiedliche Typen des Eigentums erkennen, die sich in ihren Handlungslogiken grundlegend unterscheiden (Vollmer 2015: 84). Zum einen institutionelle Eigentümer*innen¹⁴ und zum anderen private Klein- oder Einzeleigentümer*innen. Eine dritte Gruppe bilden die Selbstnutzer*innen (BMVBS/BBR 2007a: 24), welche für diese Arbeit jedoch vernachlässigt werden können. Institutionelle Eigentümer*innen bezeichnen hierbei professionell-gewerbliche Anbieter*innen von Wohnraum. Diese differenzieren sich zusätzlich nach Bewirtschaftungsinteressen sowie Rechtsform (Vollmer 2015: 84). Eine Typologisierung rein nach der rechtlichen Gesellschaftsform würde jedoch zu kurz greifen¹⁵. Vor allem private Klein- und Einzeleigentümer*innen weisen weitreichende strukturelle Unterschiede auf (Reimann 2000: 122).

Zu den Klein- oder Einzeleigentümer*innen zählt das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung all diejenigen, „die als natürliche Personen im Grundbuch eingetragen sind und damit

¹⁴ Unter die Kategorie der institutionellen Eigentümer*innen fallen nach dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) grundsätzlich auch Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen (BMVBS/BBR 2007a: 24). Für die Einordnung der unterschiedlichen Vermieter*innen wird diese Aufteilung hier jedoch nur für die Differenzierung privater Eigentümer*innen angewandt.

¹⁵ Eine ausführlichere Kritik an der Typologisierung von Eigentumsformen nach rechtlichen Gesellschaftsformen ist bei Welch-Guerra (vgl. 1992) zu finden.

alleinverantwortlich Entscheidungen über die Bewirtschaftung eines Gebäudes oder einer Nutzungseinheit treffen“ (BMVBS/BBR 2007b:9). Meistens verfügen diese Eigentümer*innen über eine größere räumliche sowie emotionale Bindung zu ihren Wohnbeständen. Dadurch unterscheiden sie sich hinsichtlich ihrer Ertrags- sowie Gebrauchsorientierung von professionell-gewerblichen Anbieter*innentypen (Vollmer 2015: 85; Reimann 2000: 123). So steht bei ihnen in der Regel der Gebrauchswert im Vordergrund der Bewirtschaftung (Welch-Guerra 1992: 33). Wie die Untersuchung von Reimann verdeutlicht, variiert auch innerhalb dieser Gruppe der Grad des Verwertungsinteresses, wodurch eine Renditeorientierung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann (2000). Unter diese Form der Eigentümer*innen fallen ebenfalls Eigentümer*innengemeinschaften sowie Erbgemeinschaften. Im Unterschied zu Einzeleigentümer*innen unterliegen Entscheidungen zu Investitionen in Immobilien meist langwierigen Aushandlungsprozessen (Vollmer 2015: 85). Erbgemeinschaften weisen zudem häufig ein Defizit an Fachkompetenz auf, da sie zu ihrem Besitz gelangen, ohne notwendigerweise über Kenntnisse der Branche zu verfügen, teils sogar weitestgehend wirtschaftsfremd sind (Welch-Guerra 1992: 36f.). Dieser Typus von Eigentümer*innen ist für die vorliegende Arbeit jedoch nicht weiter von Belang, da sie im Untersuchungsgebiet nicht vorkommen.

Den für diese Arbeit relevanten Typus stellen professionelle private Wohnungsunternehmen dar. Ihre Hauptaufgaben liegen im Bau, der Bewirtschaftung und Verwaltung von größeren Wohnungsbeständen. Insbesondere zeichnet sie aus, dass die Bewirtschaftung und die Investitionen unter reinen Renditegesichtspunkten erfolgen (Kühne-Büning 2005: 111). Private Wohnungsunternehmen lassen sich von ihrer Organisationsform her in ehemals gemeinnützige sowie freie Wohnungsunternehmen unterteilen (ebd.: 112). In Abgrenzung zu Klein- und Einzeleigentümer*innen zeichnet diese Gruppe im Besonderen ihre Renditeorientierung aus (Welch-Guerra 1992: 33ff.). Ihr Hauptanliegen bezüglich des Besitzes einer Immobilie liegt in der Maximierung, der daraus zu erzielenden Rendite. Die häufigsten Strategien der Gewinnerzielung sind Modernisierungen, mit denen häufig ein Mieter*innenwechsel einhergeht, sowie die gezielte Desinvestition und Entmietung in der Absicht, dadurch eine Umwandlung in Eigentumswohnungen oder eine Weitervermietung an ein besser zahlendes Klientel zu höheren Mieten durchzuführen (ebd.: 33). Das private Wohnungsunternehmen im Untersuchungsgebiet kann als freies Wohnungsunternehmen klassifiziert werden. In der Regel verfügen diese über einen größeren Wohnungsbestand¹⁶, sind privatwirtschaftlich organisiert und ihr Handeln stark gewinnorientiert

¹⁶ In der Analyse der Vermieter*innenstruktur Anfang der 1990er Jahre, stellt Welch-Guerra einen durchschnittlichen Bestand von 1300 Wohnungen der freien Wohnungsunternehmen fest (1992: 35). Der Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen umfasst 1600 Mitglieder mit einem

(Kivelip 2005: 127). Daraus resultieren Bewirtschaftungspraxen, die auf durchgreifende Modernisierungen setzen und Mieterhöhungsspielräume voll ausreizen. In der Regel konzentrieren sie sich daher auf die gewinnträchtigsten Marktanteile (Welch-Guerra 1992: 35).

Durch die weitreichenden Privatisierungen vordergründig kommunaler Wohnungsbestände seit den 1990er Jahren ist, wie zuvor beschrieben, ein neuer Typus Eigentümer*innen auf den Markt getreten: sogenannte Finanzinvestor*innen, bzw. Private Equity Fonds (Uffer 99ff.; Holm 2010a: 51ff.). Sie unterscheiden sich von bisherigen institutionellen Eigentümer*innen, da ihre Investition in Wohnraum nicht mehr vordergründig dessen Bewirtschaftung umfasst, sondern in erster Linie als Anlageform unter vielen dient (Holm 2010b: 392). Mit dem Aufkommen dieses neuen Investitionstypus treten auch neue Strategien der Bewirtschaftung und Investition auf dem Wohnungsmarkt auf. Auch wenn diese vornehmlich das Vorgehen von Finanzkapitalanleger*innen kennzeichnen, beeinflussen sie auch die Strategien klassischer institutioneller Investor*innen wie die empirische Analyse im weiteren Verlauf dieser Arbeit aufzeigen wird. Die Strategie der neuen Finanzinvestor*innen umfasst vorrangig den Wohnungshandel, durch den Kaufpreise in kürzester Zeit rekapitalisiert werden können (Holm 2008a: 104). Die Neubewertung der Bestände sorgt für eine Verbesserung der Bilanzen, zusätzlich können Verbindlichkeiten auf den internationalen Finanz- und Kreditmärkten umgeschuldet werden, wodurch Ausgaben reduziert werden (ebd.). Auf umfassende Modernisierungen folgen meist eine Umwandlung in Eigentumswohnungen und deren Weiterverkauf. Durch die Optimierung der Bewirtschaftung mittels Trennung und Outsourcing von Serviceleistungen oder der Umstellung des Managements werden Kosten eingespart (ebd.: 105). Für schwer verkäufliche oder modernisierbare Bestände wird die Vermietungsstrategie des Discountwohnens angewandt. Anhand der Orientierung der Mietpreise an den sozialpolitischen Richtlinien für die Bemessung der Wohnkosten von Hartz IV können die Eigentümer*innen eine staatlich garantierte Miete für Bestände in mangelhaftem baulichen Zustand erzielen und den Leerstand möglichst gering halten (Holm 2010a: 53). Dadurch kann in vielen Fällen eine Mietspanne ausgeschöpft werden, die von Mieter*innen mit mehr Zugangschancen auf dem Wohnungsmarkt nicht gezahlt werden würde, zu Lasten transferabhängiger Haushalte mit weniger Ausweichoptionen. So ist diese Strategie kein Einzelfall, wie die Enquetekommission des nordrhein-westfälischen Landtages zeigt, die sich über zwei Jahre einzig mit der „Vernachlässigung von Wohnungen im Bestand von Finanzinvestoren“ beschäftigte (Diamantis 2013).

Die unterschiedlichen Strategien und Verfahren, die einzelnen privaten Eigentumstypen zugeordnet wurden, stellen eine idealtypische Einteilung dar. Handlungslogiken und

Wohnungsumfang von insgesamt 3,1 Mio. Wohnungen. Die durchschnittliche Bestandsgröße beträgt damit über 1900 Wohnungen (BFW 2017).

Verhaltensweisen, so die Annahme dieser Arbeit, können durchaus über die Grenzen der einzelnen Eigentümer*innenformen hinweg Anerkennung finden. Gerade in einem sich immer weiter differenzierenden Wohnungsmarkt kann es vermutlich zu gegenseitigen Beeinflussungen im unternehmerischen Handeln unterschiedlicher Wohnungsunternehmen kommen. In der folgenden Analyse der Expert*inneninterviews werden somit Eigenschaften verschiedener Vermieter*innentypen und die ihnen zugrunde liegenden Strategien Einzug in die Diskussion erhalten. Zuvor wird jedoch die methodische Herangehensweise eingehender erläutert.

4. Methodische Herangehensweise

Wie eingangs erwähnt, liegt dieser Arbeit eine qualitative Befragung von Expert*innen der drei Wohnungsanbieter*innen und Mieter*innen des Kosmosviertels zugrunde. Im Folgenden wird das methodische Vorgehen umfassend beschrieben.

4.1 Forschungsdesign

Für die Untersuchung des Einflusses der Eigentümer*innenstruktur auf Segregationsprozesse im Kosmosviertel ist die Triangulation unterschiedlicher methodischer Herangehensweisen und Datenquellen notwendig. Da die Erfassung von Verwertungsstrategien und spezifischen Verhaltensmustern der Eigentümer*innen nicht aus einer reinen Dokumentenanalyse von Geschäftsberichten¹⁷ möglich ist, stehen qualitative Interviews im Fokus des Forschungsdesigns. In erster Linie ist die institutionelle Ebene der Wohnraumversorgung im Viertel von Interesse. Die genaue Betrachtung des Verhaltens der drei unterschiedlichen Vermieter*innen in der Siedlung erfordert einen nahen Einblick in die Prozesse und Entscheidungen der einzelnen Unternehmen und ihrer Vertreter*innen. Um solche betriebsinternen Informationen zu erheben, wurden Expert*inneninterviews als Methode gewählt. Insgesamt wurden sechs leitfadengestützte Interviews mit Personen in Entscheidungspositionen und Mitarbeiterinnen innerhalb der Wohnungsgenossenschaft Altglienicke, dem privaten Wohnungsunternehmen Schönefeld Wohnen GmbH & Co. KG, sowie der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land geführt. Ergänzend zu diesen Interviews wurden ebenfalls sechs Bewohner*innen, jeweils zwei aus den jeweiligen Beständen der unterschiedlichen Vermieter*innen, befragt, um eine Einschätzung des

¹⁷ Geschäftsberichte des privaten Eigentümers Schönefeld Wohnen waren nicht öffentlich zugänglich. Informationen zum konkreten Geschäftsgeschehen der Stadt und Land im Untersuchungsgebiet konnten aus dessen Bericht nicht ermittelt werden. Allein die Wohnungsgenossenschaft Altglienicke ließ konkrete Rückschlüsse auf Investitionen und Mietentwicklungen auf das Kosmosviertel aus ihrem Geschäftsbericht zu. Auch dieser lieferte jedoch nicht genügend Aufschluss über konkrete Strategien und Verhalten des Vermieters. Dieser diente der Vorbereitung des Interviews mit dem Vorstandsmitglied der Genossenschaft.

Umgangs der Vermieter*innen mit den Mieter*innen zu generieren. Die Erkenntnisse aus den zuletzt genannten Interviews dienen außerdem der Kontrastierung der Darstellung der Expert*innen mit Erfahrungen von Bewohner*innen. Welche spezifischen Auswirkungen die Handlungen der Eigentümer*innen auf die Bewohner*innenschaft haben, kann dadurch einer Analyse unterzogen werden. Außerdem ermöglichen sie die Identifikation von Unterschieden in Bezug auf Vermietungspraxen, Bestandspflege, Mieter*innenservice u.ä. zwischen den verschiedenen Formen des Eigentums¹⁸.

Während der Erhebungsphase begann das private Wohnungsunternehmen mit der energetischen Modernisierung eines Teils seiner Bestände. Daraufhin begannen sich Mieter*innen dieser Häuser zu organisieren. Die Teilnahme an einzelnen Mieter*innentreffen und Aktionen¹⁹ wurde ebenfalls Teil meiner Erhebung, um durch sie ein genaueres Verständnis der Auswirkungen einer solchen Modernisierungspraxis auf die Mieter*innenschaft zu erlangen.

Die Methodentriangulation soll vor allem der wechselseitigen Überprüfung und dem Abgleichen von Ergebnissen der verschiedenen Interviews dienen (Flick 2008: 41). Dabei werden im Fall der vorliegenden Untersuchung Expert*innen- und Alltagswissen gegenübergestellt und durch Beobachtungen auf diversen Mieter*innenveranstaltungen zumindest für einen Vermieter*innentypus erweitert. Da alle Wohnungsanbieter*innen in der Siedlung befragt werden, können daraus vergleichende Aussagen über das gesamte Vermietungsgeschehen im Untersuchungsgebiet getroffen werden. Trotzdem hat die Erhebung durchaus auch einen explorativen Charakter, da weitere Untersuchungen innerhalb der Wohnungsunternehmen, beispielsweise in Form von teilnehmenden Beobachtungen und Go-alongs von Interesse und Relevanz wären, um einen noch fundierteren Einblick in Handlungsweisen und Routinen der Akteure zu erhalten.

4.2 Operationalisierung

In dieser Arbeit soll der Einfluss der Eigentümer*innenstruktur auf die Konzentration einkommensschwacher und von Armut betroffener Bevölkerungsschichten im Kosmosviertel untersucht werden. Um diese Fragestellung für eine empirische Überprüfung zugänglich zu machen, sollen zunächst mögliche Bedingungen für das Zustandekommen wachsender Armut in einem Viertel definiert werden. Eine Verschärfung sozialräumlicher Ungleichheit kann durch zwei verschiedene Prozesse zu Stande kommen: die Bewohner*innen können einen sozialen Abstieg, beispielsweise

¹⁸ Zusätzlich zu den genannten Interviews wurde ein Hintergrundgespräch mit einem Quartiersmanager des Quartiersmanagements Kosmosviertel geführt. Dieses wurde jedoch lediglich in Teilen transkribiert und nicht einer vollständigen Auswertung vollzogen.

¹⁹ Feldnotizen dieser besuchten Veranstaltungen lassen sich im Anhang (A22-A24, S. finden. 333-339).

durch den Verlust ihres Arbeitsplatzes erleben (soziale Mobilität); oder selektive Wanderungsbewegungen (räumliche Mobilität) können den Wegzug besserverdienender Mieter*innen zur Folge haben (vgl. Häußermann/Kapphan 2000). Der Einflussbereich der Vermieter*innen beschränkt sich auf selektive Wanderungsprozesse. Sozialer Abstieg und Verarmung von Bewohner*innen wird infolgedessen in dieser Arbeit nicht als Ursache für Segregationsprozesse untersucht. Zuzüge und Wegzüge von Mieter*innen können jedoch durch diverse Handlungen von Eigentümer*innen beeinflusst werden. Diese Handlungen müssen nicht zwangsläufig auf intendierte Folgen ausgerichtet sein, doch können ihnen auch spezifische Strategien zu Grunde liegen. Die Handlungsebene der Akteure der Wohnraumversorgung im Viertel bestimmt somit die Einflussfaktoren auf die Konzentration von Armut in einem Wohnviertel. Damit diese Ebene durch das Erhebungsinstrument erfassbar wird, werden darin die Verhaltensweisen der Vermieter*innen operationalisiert. Die folgende Tabelle veranschaulicht die Überlegungen dieser Operationalisierung.

Tabelle 1: Darstellung der Operationalisierung

	<i>Verhalten der Vermieter*innen</i>	
<i>Gründe für Konzentration von einkommensschwachen Bevölkerungsschichten</i>	+ (befördernd)	- (hemmend)
Zuzug einkommensschwache Mieter*innen	Discountwohnen	Ausschluss (Gatekeeper)
	Indikatoren:	
	- Miete auf Transferleistungsniveau - Wenig Serviceleistungen - keine Instandhaltungen	- kategorische Ablehnung von einkommensschwachen Interessent*innen - Mietniveau über Transferleistungsniveau - Risikomanagement
Wegzug besserverdienender Mieter*innen	Vernachlässigung der Mieter*innen	„Kümmern“ Gutes Preis-Leistungs-Verhältnis
	Indikatoren:	
	- Vernachlässigung des Wohnumfeldes und Wohnungen - kein Service oder Mieter*innenbetreuung	- guter Wohnstandard zu angemessenen Mieten - Service und Mieter*innenbetreuung
Verarmung	Nicht im Einflussbereich der Eigentümer*innen	

Vermieter*innen können mithilfe konkreter Anreize oder auch Beschränkungen Zuzüge und Wegzüge bestimmter Mieter*innengruppen sowohl befördern, als auch hemmen. Die Verhaltensweisen wurden in vier Kategorien eingeordnet und Indikatoren entwickelt, die ein solches Verhalten messbar machen. Ein Beispiel: Soll der Zuzug einkommensschwacher Mieter*innen

begünstigt werden, so kann *Discountwohnen* (Holm 2010a: 53) eine Herangehensweise sein, die zielführend für die Eigentümer*innen ist. Ein niedriges Mietniveau, welches häufig an die Ermessensgrenzen der Wohnkosten für Hartz-IV Empfänger*innen angepasst ist, ermöglicht es Menschen mit niedrigen Einkommen oder Transferleistungsbezieher*innen, eine Wohnung anzumieten. Damit einhergehend reduzieren die Vermieter*innen oftmals ihre Investitionstätigkeiten in Instandhaltungen und verringern Serviceleistungen. Durch den *Ausschluss* armer Mieter*innen würde deren Zuzug hingegen eindeutig verhindert. Dies kann von Seiten der Unternehmen durch Zuzugssperren, aber auch durch ein höheres Mietniveau oder Regelungen bezüglich der Einkommenshöhe in Form eines Risikomanagements²⁰ erreicht werden. Umgekehrt befördert *Vernachlässigung* der Wohnbestände den Wegzug besserverdienender Bewohner*innen, indem weder in Wohnumfeld noch Wohnungsbestand investiert und die Mieter*innenbetreuung gering gehalten wird. Ein *gutes Preis-Leistungsverhältnis* und ein*e sich kümmernde*r Vermieter*in hemmt wiederum den Auszug solcher Mieter*innen. Ein guter Wohnstandard zu angemessenen Mieten mit umfangreichem Service kann die Abwanderung einkommensstärkerer Mietparteien verhindern. Aus diesen Überlegungen wurden Fragekomplexe entworfen, die die jeweiligen Verhaltensweisen anhand ihrer Indikatoren erfassen und im Folgenden ausgeführt werden.

4.3 Fragebogenkonstruktion

Die Interviews wurden mit Hilfe eines offenen Leitfadens geführt. „Der Leitfaden schneidet die interessierenden Themen aus dem Horizont möglicher Gesprächsthemen der ExpertInnen heraus und dient dazu, das Interview auf diese Themen zu fokussieren“ (Meuser/ Nagel 1995: 453). Dieser dient somit einer thematischen Strukturierung des Interviews, unterliegt jedoch einer eher offenen und unbürokratischen Handhabung. Durch erzählgenerierende Fragen soll die Struktur des Leitfadens die Interviewpartner*innen dazu motivieren, Entscheidungsprozesse und Verfahren aus ihrem Arbeitsalltag zu erläutern. Gleichzeitig wird den Befragten Raum gelassen, ihre eigenen Schwerpunkte auf für sie relevante Thematiken zu setzen (Liebold/ Trunczek 2009: 35). Insgesamt wurden dafür drei verschiedene Fragebögen entworfen, die sich nach Rolle der Interviewten unterscheiden. Zwischen den Wohnungsanbieter*innen variiert die Gestaltung der Fragebögen zudem geringfügig je nach Art des*r Eigentümer*in²¹. Dies ist darauf zurückzuführen, dass spezifische Themen wie die Genossenschaftsmitgliedschaft oder die Relevanz des Mietenbündnisses für das

²⁰ Häufig wird von Vermieter*innen eine Regelung zum maximalen Anteil der Miete am Einkommen vorgegeben, die es vor allem Geringverdiener*innen erschwert eine Wohnung anzumieten, da der Anteil der Miete vom Einkommen meist größer ist, als bei Besserverdienenden. Diese Regel begründen Vermieter*innen mit der Verringerung des Risikos von Mietausfällen (Nagel 2013: 17).

²¹ Die Leitfäden zu den Expert*inneninterviews mit Führungspersonal aus den Wohnungsunternehmen finden sich im Anhang (A1-A3, S.99-107).

kommunale Unternehmen erhoben wurden. Der Fragebogen für die Expert*innen auf Leitungsebene ist in sechs Themenkomplexe untergliedert. Diese umfassen *Wohnungsbestand, Mieter*innenschaft, Verwertungs- und Investitionsverhalten, Rolle der Vermieter*innen im Viertel, Kooperation und Standortstrategie* sowie abschließend eine *Bewertung des Kosmosviertels und dessen Entwicklung*. Die Fragen bezogen sich einerseits auf das spezifische Verwertungsverhalten der Eigentümer*innen, abgefragt wurden dabei konkrete Sanierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen. Andererseits waren Vermietungspraxis in Form von Auswahl und Betreuung der Mieter*innen und konkrete Pläne für die Entwicklung der Bestände und des Standortes von Interesse. Bei der Befragung der Sachbearbeiterinnen bezieht sich der Fragebogen²² hauptsächlich auf Abläufe und Routinen in der Vergabe von Wohnraum. Der Fragebogen ist in die vier Themenschwerpunkte *Vermietungspraxis, Kommunikation und Bewertung von potenziellen Mieter*innen, Einschätzung der Siedlung und der eigenen Bestände* sowie *Verwaltung und Betreuung von Mieter*innen* untergliedert. Der Schwerpunkt der Interviews lag dabei darauf, die spezifischen Auswahlverfahren und die ihnen zugrundeliegenden Kriterien der Vergabe durch die Gatekeeper zu ermitteln.

Auch mit den Mieter*innen der Siedlung wurden leitfadengestützte Interviews geführt. Um die Erkenntnisse aus den Interviews mit Vertreter*innen der institutionellen Ebene der Wohnraumversorgung zu kontrastieren, wurde der Fragebogen²³ für die Mieter*innen in Themengebiete untergliedert, die sich an den Interviews mit den Expert*innen orientieren. Die Bewohner*innen wurden zu ihren spezifischen *Erfahrungen mit dem*r Vermieter*in* in Bezug auf Anmietung und Betreuung, *Verwertung und Modernisierung* des Wohnraums, ihrem *Verhältnis zur Hausverwaltung bzw. dem*r Vermieter*in* sowie ihrer *Bewertung der Siedlung* befragt. Zusätzlich wurden die *Wohnbiographie* und *nachbarschaftliche Ressourcen* abgefragt. Dadurch soll die Aussagekraft der Erkenntnisse aus den Expert*inneninterviews anhand der Erfahrungen der Bewohner*innen überprüft und mit ihnen abgeglichen werden. Zudem sollen so die Auswirkungen des Verhaltens der Eigentümer*innen eingehender beleuchtet werden.

4.4 Expert*inneninterviews – Auswahl und Zugang zu Expert*innen

Expert*inneninterviews waren lange Zeit als eigenständige methodische Herangehensweise eher weniger betrachtet worden, sondern wurden häufig als spezifische Form des Leitfadeninterviews diskutiert (Meuser/ Nagel 1991; Liebold/ Trinczek 2009). Der Status des*r Expert*in ist je nach Untersuchungsfeld und Disziplin sehr divers und abhängig vom

²² Der Leitfaden zu den Expert*inneninterviews findet sich im Anhang (A4, S. 107-109). Die Fragebögen weisen kleinere Unterschiede je nach Wohnungsanbieter*in auf.

²³ Der Leitfaden zu den Interviews mit Mieter*innen findet sich im Anhang (A5, S. 109-111). Auch dieser weist leichte Unterschiede in Bezug auf die unterschiedlichen Vermieter*innen auf.

Forschungsinteresse. Umso wichtiger ist es, eine klare Definition der*s Expert*in vorher festzulegen. Meuser und Nagel folgend gilt als Expert*in, „wer in irgendeiner Weise Verantwortung trägt für den Entwurf, die Implementierung oder die Kontrolle einer Problemlösung oder wer über einen privilegierten Zugang zu Informationen über Personengruppen oder Entscheidungsprozesse verfügt (ebd. 1991: 443). In der vorliegenden Arbeit gilt das Forschungsinteresse der Erhebung von Betriebswissen zu spezifischen unternehmensinternen Entscheidungsabläufen über Investitionen, Instandhaltungen, Modernisierungen, sowie den Routinen in Vergabepraxen.

Tabelle 2: Übersicht der Interviewten, ihrer ID und Funktion

ID	Name	Funktion	Unternehmen
V1	Frau Hradecky	Vorstand	Wohnungsbaugenossenschaft Altglienicke (AWG)
S4	Frau Heinz	Sachbearbeiterin für Vermietung	AWG
M8	Herr Schubert	Genossenschaftsmitglied	AWG
M9	Frau Stettin	Genossenschaftsmitglied	AWG
V2	Herr Spahin	Verwalter	Schönefeld Wohnen GmbH & Co KG
S12	Frau König	Sachbearbeiterin für Vermietung	Schönefeld Wohnen GmbH & Co KG
M5	Frau Schulz	Mieterin	Schönefeld Wohnen GmbH & Co KG
M6	Herr & Frau Kühne	Mieter*in	Schönefeld Wohnen GmbH & Co KG
V3	Herr Voigt	Leiter Servicebüro Treptow-Köpenick	Stadt und Land
S11	Frau Müller	Kundenbetreuerin	Stadt und Land
M7	Herr Grimm	Mieter	Stadt und Land
M10	Herr & Frau Kunz	Mieter*in	Stadt und Land
QM13	Herr Krause	Quartiersmanager	

Auf dieser Grundlage wurden Expert*innen mit entsprechendem Betriebswissen auf verschiedenen Ebenen ermittelt. Einerseits sind konkrete Entscheidungen strategischen Charakters zu Investitionen oder Instandhaltungen der Bestände zumeist auf Führungsebenen der Unternehmen angesiedelt, andererseits ist deren konkrete Umsetzung, vor allem innerhalb der Vergabe von Wohnraum, der Praxis der Sachbearbeiterinnen zuzuordnen. Daher wurden unterschiedliche Positionen innerhalb der Wohnungsunternehmen als Interviewpartner*innen ausgewählt: Jeweils eine Person aus dem Unternehmen, die in einer Führungsposition mit Entscheidungsprozessen betraut ist, und eine Sachbearbeiterin die für die Vermietung der Wohnungen des jeweiligen Unternehmens zuständig ist. Auf der Leitungsebene der unterschiedlichen Vermieter*innen ergaben sich dabei spezifische Differenzen im Zugang und der Verteilung von Kompetenzen auf die jeweiligen

Interviewpartner*innen: Für die Genossenschaft konnte ein Mitglied aus dem Vorstand für ein Interview gewonnen werden, welches direkt in die Entscheidungen zu Investitionen, Verwaltung und Vergabe von Wohnraum eingebunden ist. Der private Eigentümer eines Großteils der Bestände in der Siedlung hat seinen Sitz in München und wird vor Ort von einer Verwaltungsgesellschaft vertreten. Da diese mit dem immobilienwirtschaftlichen Geschäftsgeschehen im Kosmosviertel direkt betraut ist, wurde der Verwalter der Gesellschaft für ein Interview akquiriert. Zwar entspricht dieser nicht der höchsten Entscheidungsebene des Wohnungsunternehmens, er verfügt jedoch über eine weitreichendere Kenntnis zum Immobilienstandort und der konkreten Ausführung von Investitions- und Vergabepraxen. Bei der landeseigenen Wohnungsgesellschaft Stadt und Land stellte sich eine ähnliche Problematik. Die Geschäftsführung eines derart großen Unternehmens wie Stadt und Land erschien ungeeignet, um Informationen über die konkrete Verwaltung und Entwicklung von Beständen auf einer kleinräumigen lokalen Ebene zu generieren. Da das Wohnungsunternehmen lokal untergliedert ist, wurde die Leitungsebene des Servicebüros Treptow für ein Interview ausgewählt. Da auf dieser Ebene sowohl Kontakt zur Kundenbetreuung, als auch zu den Verwalter*innen besteht und darüber hinaus die Zuständigkeit für die Bestände bereits zu Zeiten bestand, als die gesamte Siedlung durch Stadt und Land verwaltet wurde, wurde dort ein Gesprächspartner ausgewählt.

4.5 Auswertungsverfahren

Die Interviews wurden alle mittels einer Tonbandaufnahme festgehalten und anschließend wortgetreu transkribiert. Die Transkription²⁴ orientiert sich dabei an der Maßgabe „all die Informationen [zu] umfassen, die bei der Interpretation genutzt werden“ (Liebold/ Trunczek 2009: 41). Auf Sprechpausen, Stimmlagen, linguistisches Zögern in Form von „äh“ oder „ähm“ sowie das Protokollieren von Gestik und Mimik wurde verzichtet, da dies für die Interpretation von Expert*inneninterviews nicht notwendig ist (Meuser/ Nagel 1991: 455). An den Stellen, an welchen der*die Befragte vom Thema abweicht und „das Interview zum Anlass nimmt, etwas mitzuteilen, was ihm[*ihr] schon lange am Herzen liegt“ (ebd.) wurde auf die Transkription verzichtet.

Die Auswertung erfolgte in leicht abgewandelter Form nach den von Meuser und Nagel erarbeiteten Verfahrensschritten zur Analyse von Expert*inneninterviews (1991: 451ff.). Ziel der Auswertung ist es demnach, Aussagen über Repräsentatives und gemeinsam geteiltes Betriebswissen (ebd.: 452) in Bezug auf konkrete Verhaltensweisen der Vermieter*innen, insbesondere Vergabeverfahren und Investitionstätigkeiten, herauszuarbeiten. Mit der Transkription ist bereits der erste Schritt der Auswertung absolviert. In einem zweiten Schritt wird das Material zur Reduktion der

²⁴ Die Transkriptionen sind im Anhang (A9-A21, S. 121-332) zu finden.

Komplexität paraphrasiert. Dadurch werden erste Themen sichtbar und Argumentationsmuster können besser nachvollzogen werden (ebd.: 456f.). Im Anschluss werden den paraphrasierten Passagen Überschriften gegeben, die vornehmlich die Terminologie der Interviewten aufgreifen. Passagen, die gleiche oder ähnliche Überschriften zugeordnet bekommen, werden zusammengefügt und mit Hauptüberschriften versehen. Die Sequentialität der Transkription wird dabei aufgebrochen. Schließlich folgt ein Vergleich ähnlicher thematischer Textstellen aus unterschiedlichen Interviews (ebd.: 557ff.). Für die vorliegende Arbeit wurden die Schritte zwei bis vier zusammengefasst. Die Zuordnung von Überschriften zu Textpassagen erfolgte per Hand anhand der Transkriptionen. Eine Paraphrasierung wurde nur für die mit Überschriften versehenen Passagen vollzogen. In Form einer Tabelle wurde der thematische Vergleich der drei unterschiedlichen Vermieter*innentypen vorgenommen und die Überschriften des Gesagten gegenübergestellt. Die zuvor gewählten Überschriften wurden dann in soziologische Kategorien übersetzt und von den Formulierungen des Gesagten gelöst (ebd.: 462). Anhand dieses Vorgehens sind umfangreiche Tabellen der Paraphrasen mit zum Teil direkten Zitaten entstanden, die nach den Funktionen der Interviewten gegliedert und in Kategorien²⁵ unterteilt wurden.

5. Das Untersuchungsgebiet

Das Kosmosviertel ist eine Großwohnsiedlung in Altglienicke im Bezirk Treptow-Köpenick und liegt am Stadtrand an der Grenze zu Neukölln und Brandenburg. Die Siedlung wurde zwischen 1987 und 1991, als der letzte Großwohnsiedlungskomplex der DDR in Plattenbauweise (WBS 70) errichtet. Ursprünglich sollte der Wohnkomplex 16.000 Wohnungen für 62.000 Bewohner*innen umfassen und sich von nördlich des S-Bahnhofs Grünbergallee bis weit nach Schönefeld hinein ziehen, letztlich wurden nur knapp 3000 Wohnungen²⁶ im zuerst begonnenen Wohngebiet II realisiert (Schmidt 2012). Im Verhältnis zu anderen Ostberliner Großsiedlungen zählt es daher zu den eher kleineren Gebieten mit 5827 Einwohner*innen (Stand 31.12.2014). Es weist dennoch eine leichte Wachstumstendenz auf, so waren es 2010 noch 5669 und 2012 bereits 5778 Einwohner*innen.

²⁵ Eine Übersicht der Kategorien findet sich im Anhang (A6, S. 111-113).

²⁶ Knapp 200 der 3000 Wohnungen wurden erst nach Fertigstellung der Siedlung in den 1990er Jahren von der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land errichtet (ID: 3V).

5.1 Gebietscharakteristika

Die Wohnsiedlung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Schönefeld, grenzt im Westen an die Autobahn A 113 und reicht im Osten an eine Einfamilienhaussiedlung an der Ortolfstraße heran. Nach Süden bildet die Uranusstraße, welche weitgehend entlang der Landesgrenze zu Brandenburg verläuft, die Grenze der Siedlung und nach Norden der Altglienicker Grund. Das Kosmosviertel weist eine abgeschlossene Siedlungsstruktur²⁷ auf und besteht aus elf-, acht- und dreigeschossigen Gebäuden, welche von der Autobahn in Richtung Kleinsiedlungsgebiet von der Höhenentwicklung her²⁸ abfallend angeordnet sind.

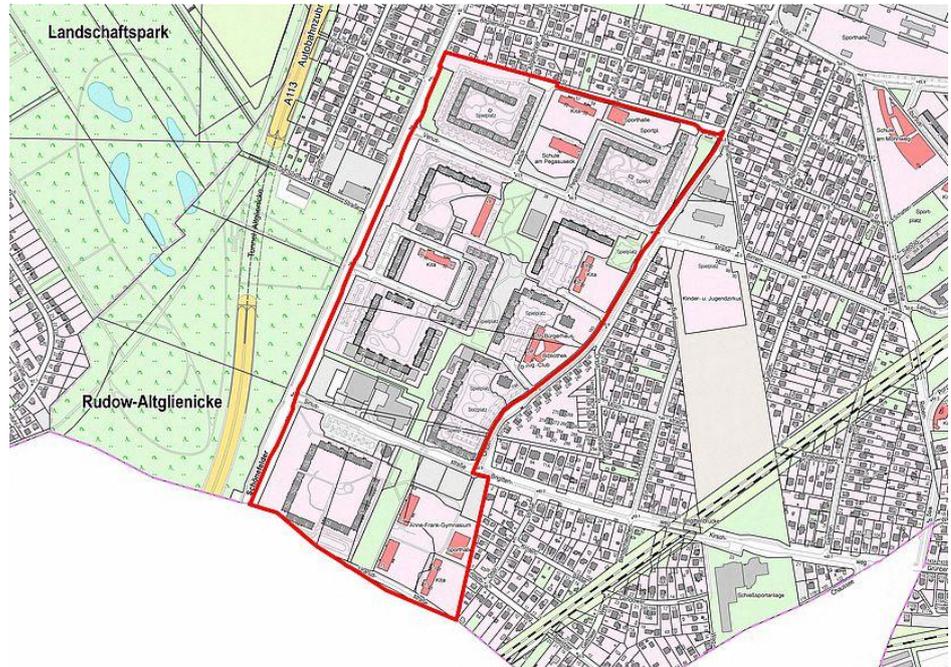


Abbildung 2: Untersuchungsgebiet Kosmosviertel Quelle: QM Kosmosviertel

Aufgrund der Maßnahmen des Altschuldenhilfegesetzes (Borst 1996) geriet die Siedlung schnell unter Privatisierungszwang. Daraus resultiert die heutige dreigeteilte Eigentümer*innenstruktur. Etwa 1000 Wohneinheiten sind im Besitz der Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG, ca. 1800 Wohnungen gehören dem privaten Großigentümer Schönefeld-Wohnen GmbH und Co. KG, der die Bestände kurz nach der Wende dem kommunalen Unternehmen abkaufte und seitdem im Niedrigpreissegment vermietet. Knapp 200 Wohnungen sind nach wie vor in landeseigenem Besitz der Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land (ID: 2V; 3V). Während die Genossenschaft die Fassaden und Balkone ihrer Bestände bereits Anfang der 2000er komplett saniert hat, sind die Bestände des privaten Investors weitestgehend unsaniert. Seit 2016 werden die Gebäudefassaden entlang der Hauptstraßen nach und nach modernisiert. Bisher sind die Gebäude an der Schönefelder Chaussee und zwei weitere an der Venusstraße fertiggestellt. Trotzdem wohnen knapp 70% der

²⁷ Die Siedlung stellt außerdem einen eigenen lebensweltlich orientierten Planungsraum dar (LOR).

²⁸ Die Geschosshöhe der Gebäudekomplexe im Pegasuseck ist letztlich aufgrund der Proteste von Anwohner*innen der Einfamilienhaussiedlung Altglienicker Grund reduziert worden (Schmidt 2012).

Einwohner*innen des Kosmosviertels in einfacher Wohnlage nach Mietspiegel einschließlich Lärmbelästigung durch Straßenverkehr (SenStadt 2015).

Durch das gesamte Viertel zieht sich ein Grünstreifen mit Spiel- und Sportplätzen sowie diversen Sitzmöglichkeiten. Versorgungsangebote finden sich sowohl außerhalb der Siedlung, als auch zentral im Wohngebiet in einer kleinen Ladenzeile entlang der Schönfelder Chaussee/Siriusstraße mitsamt einem Lebensmittelmarkt. Das Gutachten zur Aufnahme neuer Quartiersmanagement-Gebiete des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik führt an, den „Handlungsbedarf zum Ausbau der einzelhandelsspezifischen Versorgungsfunktion [...] als hoch zu bewerten, der öffentliche Raum könnte [zudem] deutlich aufgewertet werden“ (IfS 2015: 99).

5.2 Sozialstruktur

Das Kosmosviertel ist in den letzten Jahren in Gutachten und Berichten sowie in den Medien wiederholt als „sozialer Brennpunkt“ deklariert worden und wird von seinen Bewohner*innen zum Teil umgangssprachlich „Ghetto“ genannt (Becker/ Klie 2015: 135; IfS 2015: 99). Besondere mediale Aufmerksamkeit erreichte das Viertel durch einen Artikel in der Zeitschrift SPIEGEL, in welchem Peter Wensierski das Viertel als „Endstation Vorstadt“ betitelt. Es sei ein Ort, an dem verdrängte Hartz IV-Empfänger*innen und Geringverdienende aus der Innenstadt ein neues zu Hause in einem sozialen Problemgebiet fänden (Wensierski 2011). Die Bild-Zeitung reagierte darauf und bezeichnete die Siedlung als „schlimmstes Ghetto Berlins“ (BILD 2011). Tatsächlich zeigen die statistischen Daten zur Soziallage des Viertels, dass die Wohnsiedlung zu einer der Planungsräume der Stadt gehört, die besonders negativ im Gesamtindex soziale Ungleichheit des Monitorings Soziale Stadtentwicklung auffallen (SenStadt 2015). Überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit (14,87%²⁹) und Langzeitarbeitslosigkeit (5,99%) sowie eine hohe Transferbezugsdichte³⁰ (23,27%), die sich vor allem bei Bewohner*innen unter 15 Jahren in sehr hoher Kinderarmut ausdrückt (56,16%), prägen die Sozialstruktur des Viertels. Die Altersarmut (4,86%) hingegen, weicht nur geringfügig vom Durchschnitt ab. Auffällig gering ist der Anteil an Einwohner*innen mit Migrationshintergrund (10,57%), wobei Kinder und Jugendliche in dieser Gruppe einen leicht höheren Anteil aufweisen (17,54%). Knapp die Hälfte der Haushalte im Viertel sind alleinerziehend (49,43%). Ein besonderes Problem stellen außerdem „Misshandlungen, Vernachlässigung von Kindern, häusliche Gewalt und Sexualdelikte“ (IfS 2015: 99) dar.

²⁹ Alle statistischen Daten stammen aus dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2015 (Stand 31.12.2014).

³⁰ Transferbezug bezieht sich im Monitoring Soziale Stadtentwicklung auf den Anteil der nicht erwerbslosen Empfänger*innen von Transferleistungen, sogenannte „Aufstocker“, sowie Bezieher*innen von Grundsicherung (SenStadt 2015).

Gerade im Kontrast zu den anderen Planungsräumen in Altglienicke, die zum großen Teil durch Einfamilienhausbebauung charakterisiert sind, sticht das Kosmosviertel mit seiner Sozialstruktur deutlich heraus. Das Monitoring Soziale Stadtentwicklung hat bereits 2013, sowie auch im darauffolgenden Bericht des Jahres 2015 das Kosmosviertel als ein Gebiet mit sehr niedrigem Status³¹ ausgewiesen und es mit „besonderem Aufmerksamkeitsbedarf“ eingestuft (SenStadt 2013 und 2015). Als Reaktion auf diese Entwicklung hat der Senat im April 2016 ein Quartiersmanagement als Teil des Programms Soziale Stadt im Kosmosviertel eingerichtet, das sich mit den vermeintlich aus der Sozialstruktur resultierenden Problemen im Viertel auseinandersetzen soll (QM Kosmosviertel 2017). Das Gutachten zur Etablierung neuer QM-Gebiete schlussfolgert aus der Entwicklung des Viertels eine „einsetzende negative Segregation“ welche negative soziale Folgen nach sich ziehen könne (IfS 2015: 104).

6. Die Eigentümer*innen und ihr Geschäftsverhalten

Im folgenden Kapitel werden die Ergebnisse der Expert*inneninterviews mit Führungs- und Verwaltungspersonal der Wohnungsunternehmen sowie mit den Mieter*innen im Kosmosviertel diskutiert. Die Auswertung erfolgt in mehreren Teilabschnitten: Eingangs werden die einzelnen Vermieter*innen eingeführt und gegenübergestellt (6.1). Im zweiten Abschnitt wird die Vergabepaxis der einzelnen Wohnungsanbieter*innen nacheinander dargestellt (6.2) und in ihren Mechanismen analysiert. Anschließend erfolgt der Vergleich der Auswahlverfahren der drei Vermieter*innen (6.3) im Hinblick auf die daraus resultierenden Auswirkungen für die Siedlung. In einem vierten Abschnitt werden die Investitionstätigkeiten der Eigentümer*innen ausgewertet (6.4). Ebenfalls erfolgt im Anschluss ein Vergleich derselben (6.5). Die Datenauswertung abschließend werden die Ergebnisse zu den anfangs vorgestellten Theorien in Bezug gesetzt und der Erklärungswert institutioneller theoretischer Herangehensweisen diskutiert (7).

6.1 Die Vermieter*innen im Kosmosviertel

Im Kosmosviertel prägen drei Wohnungsunternehmen den Mietmarkt: Die Wohnungsbaugenossenschaft Altglienicke (AWG), das private Wohnungsunternehmen Schönefeld Wohnen GmbH & Co KG und die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land. Die Dreiteilung der Wohnsiedlung ist kein Zufall, sondern auf die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse

³¹ Statusindikatoren sind Arbeitslosigkeit 14,87%, Langzeitarbeitslosigkeit 5,99%, Transferbezug 23,27% und Kinderarmut 56,16% (SenStadt 2015).

durch die deutsche Einheit zurückzuführen. Wie bereits in Kapitel 3 dargestellt, zog das Altschuldenhilfegesetz weitreichende Privatisierungsprozesse nach sich, so auch im Untersuchungsgebiet. Mit dem Anschluss der DDR an die BRD wurden die volkseigenen Betriebe Kommunale Wohnungsverwaltungen (KWV) in das Westberliner kommunale Wohnungsunternehmen Stadt und Land überführt, wie Frau Hradecky³², Vorstandsmitglied der AWG erklärt. Infolgedessen unterlag die Verwaltung von knapp 3000 Wohneinheiten Stadt und Land. Ein Teil der Siedlung wurde zu DDR-Zeiten ursprünglich als Wohngebiet für Mitarbeiter*innen der staatseigenen Fluglinie Interflug geplant. Für knapp 700 Wohnungen war die Interflug als Trägerbetrieb vorgesehen. Dazu sollte es jedoch nie kommen. Noch vor der Fertigstellung der Wohnblöcke wurde dieser Bestand mit dem der Arbeiterwohnungsgenossenschaft Akademie der Wissenschaften Adlershof zusammengeführt und in Wohnungsgenossenschaft Altglienicke umbenannt, führt Frau Hradecky aus. Einige Jahre später, 1997, kauft die Genossenschaft weitere 286 Wohnungen von dem landeseigenen Wohnungsunternehmen Stadt und Land. Das Kosmosviertel wird dadurch zum größten Standort der AWG, zwei Drittel ihrer Bestände³³ konzentrieren sich auf das Viertel.

Ende der 1990er Jahre verkauft Stadt und Land im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes weitere 1800 Wohnungen, ihren kompletten Restbestand in der Siedlung, an einen privaten Investor mit Sitz in München. Fortan unterhält und bewirtschaftet diese Häuser die Schönefeld Wohnen GmbH & Co KG, Gesellschafter³⁴ der Kommanditgesellschaft wiederum ist ein Unternehmen desselben Investors. Der Grund für die Investition, so vermutet der Verwalter des Unternehmens, Herr Spahn, im Interview, sei bereits damals die Planung des neuen Großflughafens BER gewesen und die Spekulation, dass nach dessen Eröffnung das Wohngebiet „boomen“ würde (ID: V2³⁵, 484-497).

Innerhalb eines Neubauprogrammes errichtet Stadt und Land letztlich 1996, zeitgleich mit dem Bau des Kölner Viertels, weitere Neubauwohnungen, die zum Teil direkt an die Blockbebauung im Kosmosviertel anschließen und sich in die Siedlung eingliedern. Der Leiter des Servicebüros Treptow-Köpenick, Herr Voigt, der für die Verwaltung der Bestände zuständig ist, betont während des Interviews mehrfach, dass die Wohnhäuser des landeseigenen Wohnungsunternehmens

³² Alle Namen der Interviewpartner*innen sind für die wissenschaftliche Analyse geändert worden, um Rückschlüsse auf die realen Personen nach geltenden Datenschutzregelungen zu verhindern.

³³ Die restlichen Bestände der Genossenschaft befinden sich im Prenzlauer Berg, Rudow und weiteren Stadtteilen von Treptow-Köpenick: Adlershof, Baumschulenweg, Johannestal, Niederschöneweide, Plänterwald und Treptow.

³⁴ Dies geht aus einem einfachen Auszug des Handelsregisters hervor.

³⁵ Im Folgenden werden direkte Zitate aus Interviews mit der Interview-ID und der entsprechenden Zeilennummer gekennzeichnet. Informationen und Verweise, welche aus den Interviews paraphrasiert sind, sind durch die Benennung der Befragten zu erkennen.

aufgrund der nachträglichen Erbauung nicht dem Kosmosviertel zugehörig sind, sondern sich nur am Rand der Plattenbausiedlung befinden³⁶.

Aufgrund der Privatisierung großer Teile der Bestände in den 1990er Jahren ergibt sich die ungleiche Aufteilung der Siedlung. Der Großteil der Wohnungen (1800) befindet sich im Besitz des privaten Wohnungsunternehmens Schönefeld Wohnen, zweitgrößte Vermieterin ist die Wohnungsgenossenschaft Altglienicke mit 960 Wohnungen. Nur noch ein kleiner Bestand von 194 Wohnungen, von welchen 101 altersgerecht ausgestattet sind, liegt in kommunaler Verwaltung.

Die drei Vermieter*innen unterscheiden sich nicht nur im Umfang ihrer Bestände und der Identifikation mit dem Viertel. Vor allem ihre Rolle und Aufgabe als Wohnungsanbieter*in differenziert sich durch unterschiedliche Schwerpunktsetzungen. Für die AWG steht der Gedanke des genossenschaftlichen Zusammenlebens im Mittelpunkt. Das bedeutet aus Vorstandsperspektive vor allem die Betonung des Miteinanders in der Nachbarschaft. Es sei jedoch sehr schwer geworden dieses zentrale Element genossenschaftlichen Wohnens den Mitgliedern näher zu bringen. „Für viele ist [Genossenschaft] einfach nur Wohnen in einer ordentlichen Wohnung, in einem sauberen Wohnumfeld, das ist das, was wichtig ist. Der Gemeinschaftsgedanke ist schwer zu beleben“, erklärt Frau Hradecky (ID: 1V, 34-35). Dazu trage auch die Anonymität in einer Wohnsiedlung mit Elfgeschossern bei. Trotzdem versucht die AWG sich klar von den anderen Vermieter*innen im Viertel abzuheben. Durch die Sanierung der Fassaden mit einem bunten Anstrich waren sie die Ersten im Viertel, die sich ein äußeres Unterscheidungsmerkmal gaben. Auch die Pflege des Wohnumfeldes ist dem Vorstand ein wichtiges Anliegen. Gerade im Vergleich zu dem*der privaten Vermieter*in, erklärt sich das Vorstandsmitglied, eine andere Mieter*innenstruktur durch konstante Pflege ihres Wohnungsbestandes und –umfeldes.

„Die [Schönefeld Wohnen] haben, bis voriges Jahr an den Wohnungen nichts gemacht. Und demzufolge sind dort natürlich auch Mieter eingezogen, die nicht so hohe Ansprüche gestellt haben. Während wir unsere Wohnungen schon immer modernisiert haben. Und damit natürlich auch höhere Mieten erzielen und auch ein anderes Klientel ran gezogen haben.“ (Mitglied des Vorstandes der AWG ID: 1V, 166-169).

In Abgrenzung zu dem problematischen Klientel der Schönefeld Wohnen setzt die Genossenschaft auf Mieter*innen mit höheren Ansprüchen und höheren Einkommen. Die Mitgliederstruktur der AWG bestand laut Frau Hradecky immer aus „Mieter*innen die in Lohn und Brot standen“ (ID: V1, 65) und über relativ hohe Einkommen verfügten. Das führt die Befragte auch darauf zurück, dass Genossenschaftsanteile für Transferleistungsempfänger*innen lange nicht von

³⁶ Der Aussage des Interviewten widersprechend, liegen die Bestände von Stadt und Land im lebensweltlich orientierten Planungsraum (LOR) Wohngebiet II, umgangssprachlich genannt Kosmosviertel. Auch die Grenzen des Quartiersmanagements umfassen das gleiche Gebiet, inklusive der Bestände der Stadt und Land. Seine Aussage drückt eher eine Abgrenzung gegenüber dem Kosmosviertel und seinem schlechten Ruf aus.

den Sozialämtern, bzw. Jobcentern übernommen wurden und somit nur Erwerbstätige Mitglieder der AWG werden konnten. Durch die Eigenheimförderung sind viele Besserverdienende zum Bedauern der Befragten weggezogen. Neu hinzugezogen sei die Mittelschicht. Das durchschnittliche Mietniveau³⁷ ist verhältnismäßig niedrig und liegt bei 4,95 €/m² kalt. Die Mietpreise bei Neuvermietungen liegen zwischen 5,91 €/m² bis 8,90 €/m² kalt und verbleiben laut Frau Hradecky grundsätzlich 10% unter dem Mietspiegel. Den Unterschied der unternehmerischen Ansätze der Wohnungsanbieter*innen sieht sie in den Ausrichtungen der Eigentumsformen begründet. Da die Genossenschaft keine Profitmaximierung zum Ziel hat, stehen die Wünsche und Bedürfnisse der Mieter*innen im Mittelpunkt. Ein*e private*r Vermieter*in ist hingegen auf das Erzielen von Gewinnen ausgerichtet, dieser „zieht das Geld raus und investiert wenig“ (ID: 1V, 260-261).

Im Gegensatz zu der Genossenschaft sieht der Verwalter der Schönefeld Wohnen keine besondere Aufgabe als Vermieter*in im Wohngebiet: Sie stellen lediglich Wohnraum zur Verfügung. Die monatlichen Mietzahlungen sind das Hauptanliegen des Eigentümers. Die durchschnittliche Miete liegt nach Herrn Spahns Einschätzung bei ungefähr 4,70 €/m² kalt. Bisher haben sich ihre Bestände vordergründig durch die unsanierten Fassaden von jenen der Genossenschaft unterschieden. „Die Genossenschaft, die hatten alles, die haben natürlich andere Möglichkeiten finanziell, die haben ihre Mitgliedsbeiträge und dann machen die die Balkons und die Fassaden aus dem Porto, was wir nicht können. Wir müssen es uns jeden Monat erarbeiten“ (ID: 2V, 402-405). Die begrenzten finanziellen Mittel und das Vorteil der Genossenschaft, keine Gewinne erwirtschaften zu müssen, führt der Befragte als Grund für die Unterschiede im Wohnstandard zur AWG an. Auch die Mieter*innenschaft sei bei Genossenschaften eine grundsätzlich andere, da diese Mit-Eigentümer*innen ihrer Wohnungen seien, Anteile dafür zahlen und dementsprechend auch langfristig an ihre Wohnungen gebunden sind. Die Struktur der Mieter*innen in den privaten Beständen umfasst laut des Verwalters „vom Arbeitslosen bis zum Akademiker“ (ID: V2, 18-19) alle Bevölkerungsschichten. Gleichzeitig beziffert er das Niveau an Transferleistungsabhängigen auf zwischen 50 und 60%: „Es gibt wie gesagt noch Leute, die das selber bezahlen“ (ID: V2, 47-48), bekräftigt Herr Spahn das Vorhandensein einer Mischung an Mieter*innen. Die Neuvermietungspreise der Schönefeld Wohnen werden, wie der Verwalter erläutert, trotzdem langsam angehoben. Angebote von Immoscout bestätigen diesen Preisanstieg. Während im August 2016 der kalte Quadratmeterpreis für eine Dreizimmerwohnung noch bei 5,40 Euro lag, wurde eine Wohnung mit gleicher Größe im Mai 2017 bereits für 6,10 €/m² kalt angeboten.

³⁷ Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft ist Voraussetzung für das Eingehen eines Mietverhältnisses, bzw. den Abschluss eines Dauernutzungsvertrages, und ist mit der Verzeichnung eines Geschäftsanteils von 155 Euro pro angefangene fünf Quadratmeter Wohnfläche verbunden (AWG 2017).

Der Leiter des Servicebüros der Stadt und Land, Herr Voigt, beschreibt als vorrangiges Ziel des kommunalen Wohnungsunternehmens, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Die Durchmischung der Bestände ist indes zentrales Leitprinzip bei der Vergabe von Wohnraum: „[...]als weiteres Ziel haben wir natürlich im Auge ne vernünftige Mieterstruktur zu erhalten, eine vernünftige Durchmischung zu erhalten, um unsere Wohngebiete, die Häuser, die wir haben, stabil zu halten und ein gutes Miteinander zu gewährleisten“ (ID: 3V, 71-73). Die besagte Mischung ist, laut der Kundenbetreuerin für die Bestände in Altglienicke, Frau Müller, eine Zusammensetzung aus Rentner*innen, Hartz IV-Empfänger*innen, jüngeren Menschen und Familien mittleren Alters. Eine Konzentration von transferabhängigen Haushalten, wie in den Wohnblöcken des privaten Vermieters, kann sie für die Bestände der Stadt und Land jedoch nicht feststellen. Dem versucht Stadt und Land bereits in der Vergabe vorzubeugen. Eine Vermietung einzelner Häuser oder Wohnblöcke ausschließlich an Geflüchtete oder Inhaber*innen eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) würde eine „vernünftige Mieter*innenstruktur“ gefährden und eine Ghettobildung begünstigen, ist Herr Voigt überzeugt. Allein die Mietpreise würden dies in vielen Fällen auch nicht zulassen, denn die Mieten liegen zum Teil bereits über den Bemessungsgrenzen für Hartz IV-Empfänger*innen, erklärt der Servicebüroleiter. Zwischen 6,50 Euro und 7,50 Euro/m² kalt ist die Mietpreisspanne in den kommunalen Beständen im Kosmosviertel. Ein Wohnungsangebot für eine seniorengerechte Wohnung auf der Homepage von Stadt und Land verzeichnet sogar Neuvermietungspreise von 8,20 €/m² kalt.

Während sich vor allem die Genossenschaft stark von dem privaten Wohnungsunternehmen in der Siedlung abzugrenzen versucht, sehen weder Frau Hradecky, noch Herr Spahn einen großen Unterschied zwischen ihrem Wohnungsangebot und dem von Stadt und Land. Das Vorstandsmitglied der Genossenschaft sieht eine*n „normale*n“ Mieter*in auch in einer Gesellschaft gut aufgehoben. Aus Sicht des privaten Wohnungsunternehmens unterscheidet sich lediglich der höhere Mietpreis der städtischen Gesellschaft von seinem eigenen Wohnungsangebot. Herr Voigt fällt es eher schwer, Unterschiede zwischen den Eigentümer*innen in der Siedlung zu nennen. Er glaubt jedoch, dass Stadt und Land sich mit einem guten Serviceangebot für ihre Mieter*innen hervorhebt, denn „das hat man ja nicht bei allen so“ (ID: V3, 437-438).

6.2 Segregation durch Belegungspraxis? – Zur Rekrutierung neuer Mieter*innen

Die Vergabe von Wohnraum erfolgt in der Regel durch sogenannte Gatekeeper. Sachbearbeiter*innen oder sogenannte Kundenbetreuer*innen entscheiden über den Zugang zu einer Wohnung. Die Vergabepaxis der Gatekeeper kann als ein Indikator für den Einfluss der Eigentümer*innenstruktur auf die Zusammensetzung ihrer Mieter*innenschaft in der Siedlung

gesehen werden. Für die Wohnungsunternehmen ist die Belegungspraxis das entscheidende Instrument „für die sozialräumliche Steuerung in den Wohnquartieren“ (Beckmann/ Magnin 2013: 24). Die Ausgestaltung dieser Verfahren kann, wie in der Operationalisierung verdeutlicht, durch unterschiedliche Taktiken wie Targeting bzw. Ausschluss von bestimmten Mieter*innengruppen die Sozialstruktur eines Wohngebietes direkt beeinflussen. Im Folgenden werden die einzelnen Mechanismen der Belegungsverfahren der Vermieter*innen analysiert, um mögliche Einflüsse auf die Mieter*innenstruktur aufzudecken.

6.2.1 „Das geht also nur im persönlichen Gespräch“³⁸ – Vergabepaxis bei der Genossenschaft

Das genossenschaftliche Miteinander und eine stabile, langfristige Bewohner*innenstruktur sind für die AWG von großer Bedeutung. Eine Taktik, um dies sicherzustellen, ist die Rekrutierung neuer Genossenschaftsmitglieder über die sozialen Netzwerken der Mieter*innen. Gerade im Kosmosviertel, erklärt Frau Hradecky, verhilft die „Mundpropaganda“ dazu, dass Wohnungen überwiegend innerhalb von Familien- und Bekanntenkreisen weitergegeben werden. Nicht zuletzt dient dieses Vorgehen der informellen Vergabe dazu, mehr „unter [sich] bleiben [zu] können“ (ID: S4, 27) wie die Sachbearbeiterin, Frau Heinz, es formuliert. Die Vergabe über Empfehlungen von Mieter*innen ist ein gängiges Vorgehen von Gatekeepern in Wohnungsunternehmen, „da Mieter in der Regel nur zuverlässige Personen vorschlagen, bei denen sie nicht Gefahr laufen, ihren eigenen Ruf zu beschädigen“ (Gestring et al. 2006: 68). In der Annahme, dass vorgeschlagene Bewerber*innen aus einem ähnlichen sozialen Milieu stammen wie die vorherigen Mitglieder, nutzt die AWG dieses Vorgehen, um die bestehende Sozialstruktur fortzuschreiben.

Um die Fähigkeiten des Miteinanders einzuschätzen, ist die Aufnahme in die Genossenschaft an ein persönliches Gespräch geknüpft. Das Kennenlernen potenzieller neuer Genoss*innen steht für sie im Vordergrund. Noch vor der Wohnungsbesichtigung müssen Bewerber*innen nach Altglienicke in die Geschäftsstelle der AWG kommen, um sich vorzustellen. Auf Grundlage dieses Gesprächs wird eingeschätzt, inwiefern der*die Interessent*in in die Genossenschaft passt, erklärt die Sachbearbeiterin. Der Vorstand wählt daraufhin auf der Grundlage von Frau Heinz Aufnahme- und Wohnungsvergabevorschlägen die neuen Mitglieder der Genossenschaft aus. Neben Informationen zum Einkommen enthält dieser vor allem eine Beschreibung des „Persönlichen“.

„Und dann muss das natürlich auch persönlich stimmen. Ich bringe ja zum Beispiel mit einem Aufnahmevertrag und einem Wohnungsvergabevorschlag, bringe ich ja rüber, wer hier am Tisch gegessen hat. Das schreibe ich alles auf und der Vorstand kann dann in den Unterlagen

³⁸ Zitat einer Sachbearbeiterin der Wohnungsgenossenschaft Altglienicke (ID: S4, 38).

sehen, wie das Auftreten war, wie wir zurecht gekommen sind. War es nett, war es fordernd oder so. Da wird dann schon mal ein bisschen vorsortiert.“ (Sachbearbeiterin für Vermietung der AWG ID S4, 56-61)

Auch das vorherige Mietverhältnis wird im Gespräch evaluiert. Warum ein*e Mieter*in aus der alten Wohnung ausziehen möchte, warum die Genossenschaft gewählt wurde, all dies fließt in eine Bewertung mit ein. Erkennt Frau Heinz, dass womöglich Streitigkeiten mit dem*der Vermieter*in Grund für den Umzug waren, kann das ein Faktor sein, der eine Ablehnung nach sich zieht. Streitigkeiten unter Mieter*innen und mit der Verwaltung sollen möglichst ausgeschlossen werden. Eine gute Beziehung zur Genossenschaft und Nachbar*innen ist ihnen wichtig, der freundliche Umgang im Bewerbungsgespräch dient dafür als Indiz.

Nicht nur den*die einzelne Bewerber*in will die AWG kennenlernen, möglichst die ganze Familie soll sich vorstellen. Herr Schubert erinnert sich an seine Wohnungsbewerbung:

„Wir fanden es damals sehr übertrieben. [...] Da haben die tatsächlich damals von uns verlangt, dass sich unser Sohn im Büro vorstellen sollte, sie wollten ihn mal sehen. [...] Damals haben wir das gemacht, kein Problem unser Sohn war ordentlich erzogen, wir hatten damit kein Problem. Und die haben auch gesagt, ja, ist alles ok. Aber da haben wir damals auch gedacht, was soll das denn jetzt? Soll jetzt von dem Kind abhängig gemacht werden, wer hier einzieht oder nicht einzieht?“ (Genossenschaftsmitglied der AWG ID M8, 205-215)

Aus Sicht des Vorstandes wollen sie damit sicherstellen, dass das genossenschaftliche Miteinander gewährleistet ist und die Familie auch in das Haus und die Genossenschaft „passt“. Die Zusammensetzung der Häuser spielt für Frau Hradecky, in der Auswahl neuer Mieter*innen eine gesonderte Rolle. Auch wenn Frau Heinz in ihrem Wohnungsvergabevorschlag darauf keinen Wert legt, achtet der Vorstand darauf, wer bereits in einem Haus wohnt und wer als neue*r Nachbar*in dazu passen könnte. Vor allem die Alterszusammensetzung ist dabei ein Thema. Das Durchschnittsalter der Mitglieder der AWG im Kosmosviertel lag 2015 bei 55 Jahren. Auch wenn der Geschäftsbericht keine Probleme in der Altersstruktur auf Grund von Überalterung sieht (AWG 2016: 7), so betont Frau Hradecky im Interview, dass dem Risiko „nur Altenheime [zu] produzieren“ (ID V1, 106) durch eine Durchmischung mit Familien mit Kindern vorgebeugt werden soll. Auch die Sachbearbeiterin sieht als Zielgruppe junge Leute, damit wieder „frisches Blut in [die] Wohnungsgenossenschaft kommt“ (ID: S4, 74).

Trotz der Bestrebungen die Interessent*innen kennenzulernen, um ihre Passfähigkeit für die Genossenschaft zu bewerten, spielen ökonomische Faktoren in der Auswahl letzten Endes eine zentrale Rolle. Der Vorstand orientiert sich bei der Entscheidung für neue Genoss*innen laut Frau Heinz, vor allem an drei Kriterien: sind Interessent*innen bereits Mitglieder der Genossenschaft oder Bekannte/Verwandte solcher, können die Genossenschaftsanteile gezahlt werden und wie sind die Einkommensverhältnisse. Dabei verfolgen sie die Norm, dass die Warmmiete 30% des Nettogehaltes

nicht übersteigen darf. Gerade in der Abwägung dieser Norm ist der Vorstand besonders hart, betont Frau Heinz und lehnt Bewerber*innen, die diese nicht erfüllen können, grundsätzlich ab. Aus den Aussagen wird deutlich, dass diese Maßnahme nicht als Absicherung für die Genossenschaft vor Mietausfällen gesehen wird, sondern im Interesse neuer Mieter*innen. So wollen sie ausschließen, erklärt Frau Heinz, dass eine Wohnung für ein Genossenschaftsmitglied nicht bezahlbar ist oder sich Mitglieder ins finanzielle „Unglück stürzen“ (ID S4, 52). Selbst wenn Interessent*innen sich die Finanzierung der Wohnung nach Selbsteinschätzung zutrauen, wird dies abgelehnt. Dies hat zur Folge, dass gerade Menschen mit geringem Einkommen von Wohnungen der Genossenschaft ausgeschlossen werden. Denn gerade Haushalte mit geringen Einkommen verzeichnen eine stärkere finanzielle Belastung durch Mietkosten, da diese einen größeren Anteil am Einkommen ausmachen. Laut dem Engelschen Gesetz gilt, „je niedriger das Einkommen, desto höher ist die relative Mietbelastung“ (Häußermann/ Siebel 2000: 205). Einkommensschwache Haushalte können dieser Regel, die von Wohnungsunternehmen und Makler*innen häufig zur Senkung des Mietausfallrisikos angewendet wird (Nagel 2013: 17), demnach nur schwer genügen. Somit stellt dies einen Selektionsmechanismus der Gatekeeper dar.

Die Vergabe entlang von Einkommensfaktoren ist für die AWG auch aufgrund der hohen Nachfrage möglich. Das Vorstandsmitglied, Frau Hradecky, beschreibt ihre Situation als Wohnungsanbieter*in im Viertel insgesamt als sehr komfortabel, da der private Vermieter für sie keine Konkurrenz darstellt, sondern Mieter*innen dieser Bestände vielmehr auf die Genossenschaft ausweichen. „Wir können uns, hört sich jetzt böse an, aber die guten Mieter da noch raus suchen, die wir dann versorgen“ (ID V1, 374-375). Die große Auswahl an Interessent*innen für ihre Bestände birgt die Möglichkeit einkommensstärkere Bevölkerungsschichten vorzuziehen. So werden auch Ratenzahlungen der Mitgliedsbeiträge, die, wie Frau Heinz betont, laut Satzung prinzipiell möglich sein sollen, vom Vorstand zurzeit aufgrund der Auswahlmöglichkeiten durch hohe Bewerber*innenzahlen abgelehnt.

Innerhalb der Wohnungsbestände der AWG gibt es einen Anteil an Wohnungen mit Belegungsbindungen. Diese sind Resultat einer Regelung, die auf das Altschuldenhilfegesetz zurückgeht. Da die AWG dem damals festgelegten Verkauf nicht nachkommen konnte, wurde eine Nachbindung festgelegt. Seit 2012 sind die Belegungsbindungen durch einen Kooperationsvertrag mit dem Bezirk geregelt und nicht mehr an einzelne Wohnungen oder Häuser gebunden. Demnach soll, gekoppelt an die jährliche Fluktuationsrate, eine Belegung von Wohnungen mit WBS - Berechtigten erfolgen (AWG 2016: 9). Die Belegung von ca. 5% der jährlich freiwerdenden Wohnungen erfolgt jedoch nicht durch die gezielte Suche oder Ansprache von Bewerber*innen mit WBS - Berechtigung, sondern ergibt sich meistens während des Bewerbungsverfahrens von selbst.

„Das heißt aber, das ist die Rentnerin, die zu uns zieht, ich sag jetzt mal, die durchaus auch n fettes Sparkonto hat, weil sie ihr Haus verkauft hat, aber ne kleine Rente. Hat n Anspruch aufgrund der Rente auf einen WBS und wenn die dann bei uns eingezogen ist, dann füllen wir für sie den Antrag auf einen Wohnberechtigungsschein aus und das wird dann mit hingeschickt und dann wird die Wohnung dafür anerkannt. Oder wenn Azubis oder Studenten zu uns ziehen. Dann bürgen meistens die Eltern oder die verdienen sich noch was dazu, die haben ja immer n Anspruch auf n WBS, die rechnen wir dann auch mit rein, so dass wir die Quote immer weit übererfüllen.“ (Mitglied des Vorstandes der AWG ID: V1, 663-670)

Auch die Sachbearbeiterin beschreibt, dass sehr selten gezielt Interessent*innen auf der Suche nach einer Wohnung mit Sozialbindung zu ihnen kommen, sondern sich die WBS - Berechtigung vielmehr während der Vermietung ergibt: „Wir merken dann, das Gehalt liegt unterhalb dieser Grenze, liegt also im Bereich des Einkommens des WBS und das reichen wir dann nach ans Wohnungsamt“ (ID: S4, 314-316). Mieter*innen im Transferleistungsbezug sind in der Genossenschaft eher die Ausnahme. Das begründet Frau Hradecky einerseits damit, dass das Sozialamt lange Zeit keine Genossenschaftsanteile übernommen hat, andererseits betont Frau Heinz, dass Transferleistungsempfänger*innen zwar gerne geholfen wird, das jedoch stark vom Verhalten des*der Bewerbers*in abhängig ist. Ein forderndes Auftreten wird negativ bewertet. Auch ein Wille zum (Wieder)Einstieg in den Arbeitsmarkt muss klar erkennbar sein, möglichst ein Arbeitsplatz bereits in Aussicht.

„Aber da fragen wir auch, wann ist der nächste Arbeitsplatz in Aussicht? Was hatten sie für einen Beruf? Sowa fragen wir. Und wenn es dann heißt, nie einen Beruf gelernt, immer abgebrochen. Wenn der Wille nicht zu sehen ist, dann ist der bei uns auch nicht zu sehen.“ (Sachbearbeiterin der AWG ID: S4)

Aus dieser Praxis wird deutlich, dass Empfänger*innen von Transferleistungen und WBS - Berechtigte entweder aus dem Motiv der Hilfeleistung in die Genossenschaft aufgenommen werden oder Wohnungen mit Belegungsbindungen nur handverlesen an verdiente Transferabhängige vergeben werden. Der*die fordernde Hartz IV- Empfänger*in zählt nicht in diese Kategorie, worin sich ein Einfluss des medialen Armutsdiskurses bemerkbar macht (Nagel 2013: 13f.), welcher in der Abwägung der Gatekeeper schnell zum Ausschlussgrund werden kann. Menschen, die tendenziell auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt und auf eine Wohnung mit Sozialbindung angewiesen sind, haben durch diese Praxis eher schlechte Chancen.

Neben formalen Anforderungen an Mieter*innen sind die Deutschkenntnisse der Interessent*innen ebenfalls ein Aspekt, der in die Auswahl mit einfließt. Stellt die Sachbearbeiterin Sprachbarrieren während des Bewerbungsgesprächs fest, wird dies zum Problem.

„Man muss miteinander reden können. Das wäre so unser Argument: wir möchten uns gerne verständigen können. Die setzen dann voraus, dass wir mindestens Englisch können. Ja ok, hier am Tisch kann ich das machen, aber das nützt keinem in der Wohnung, wenn er sich mit

dem Hausmeister auseinandersetzen muss. Das ist so unser Problem.“ (Sachbearbeiterin der AWG ID: S4, 300-304)

Ist ein*e Dolmetscher*in im Gespräch anwesend, wird direkt darauf hingewiesen, dass diese*r nicht immer zur Verfügung stehen wird, sollte etwas passieren. Sowohl mit den Nachbar*innen, als auch mit dem Hausmeister müsse eine Kommunikation möglich sein, ohne Deutschkenntnisse schließt das Frau Heinz jedoch aus. Einzelne Bewohner*innen Nicht-Deutscher Staatsangehörigkeit gebe es schon in den Beständen, jedoch nur solche, die genügend Deutschkenntnisse haben, um sich mit der Verwaltung der Genossenschaft eigenständig verständigen zu können. Eine Mieterin der AWG sieht in dem geringen Anteil an Nicht-Deutschen Mieter*innen hingegen eine bewusste Auswahlstrategie:

„Das wird - sag ich - von der Genossenschaft geführt, dass hier keine Ausländer einziehen. Bin ich der Meinung. Mein Gefühl ist, dass man hier keine Ausländer haben will. Ja, doch. Würd ich so sagen. man liest selten nen Namen oder sieht selten nen Menschen mit ausländischen Wurzeln.“ (Genossenschaftsmitglied der AWG ID: M9, 47-49)

Die Wahl der Deutschkenntnisse als Kriterium zur Mieter*innenauswahl stellt eine Form der institutionalisierten Diskriminierung durch die Gatekeeper dar. In vielen anderen Wohnungsunternehmen dienen Quotenregelungen oder die Vergabe von Wohnungen mangelnder Qualität an Migrant*innen zu gewöhnlichen Vergabestrategien (Gestring et al. 2006: 70ff.). Doch das Sprachniveau zum Auswahlkriterium zu erheben, fällt in die Reihe institutionalisierter Praktiken der Diskriminierung von Nicht-Deutschen Bewerber*innen.

6.2.2 „Aber, wie gesagt, da muss schon viel sein, bevor wir sagen, wir machen`s nicht.“³⁹ – Vergabepaxis des privaten Vermieters

Die Mieter*innenstruktur in den Beständen der Schönefeld Wohnen beschreibt der Verwalter des Unternehmens zwar als sehr durchmischt: „Wir haben wirklich, wir haben vom Arbeitslosen, vom ehemals Obdachlosen, wir haben bis Doktor, wir haben Ingenieure, wir haben Leute, die arbeiten, es ist alles querbeet. Leute, die gehen arbeiten, werden aufgestockt, ist alles bei“ (ID: V2, 102-104). Trotzdem beziffert er die Zahl der Bezieher*innen von Transferleistungen auf 50 bis 60 Prozent. Das Unternehmen sei daher bemüht „das Klientel auf nem Niveau [zu] halten, nicht weiter ab[zu]sacken“ (ID: V2, 56-57). Dies geschieht in erster Linie durch die Vergabepaxis. Vor allem „Problemfälle“ dürfen sich nicht in einzelnen Hausaufgängen konzentrieren, so Herr Spahn.

„Aber wir nehmen schon Einfluss drauf, dass die irgendwie zusammen passen. Dass man nicht einen Block. Das geht relativ schnell. Einen Eingang ich sag mal neu zu vermieten mit,

³⁹ Zitat des Verwalters der Schönefeld Wohnen (ID: V2, 212-213).

ich sag mal, wo man schon sieht, Problemfälle. Dann wird der ganze Eingang n Problemfall und dann wird das ganze Haus n Problemfall. Muss man schon alles mischen.“ (Verwalter der Schönefeld Wohnen ID: V2, 114-117)

Die Aussagen verdeutlichen, dass sich die erhaltenswerte Mischung dabei auf den Teil der Bewohner*innenschaft mit Erwerbseinkommen bezieht. Gerade die Mieter*innen, die „noch wirklich selber arbeiten und Geld verdienen“ (ID: V2, 108), will Herr Spahn davor bewahren, aufgrund einer steigenden Anzahl an Erwerbslosen „zu kapitulieren“ und wegzuziehen (ID: V2, 109). Die Zielgruppe an neuen Mieter*innen bilden dementsprechend Menschen, die einer Lohnarbeit nachgehen und ein geregeltes Einkommen nachweisen können. Zwar betont auch die Sachbearbeiterin, Frau König, dass sie durchaus auch Bewohner*innen im Transferleistungsbezug haben, jedoch übersteigen die Mieten zum Teil mittlerweile die Grenzen der Kosten der Unterkunft, die von den Jobcentern übernommen werden. Demzufolge bevorzuge sie Interessent*innen, die „in einem Arbeitsverhältnis stehen“ (ID: S12, 17), dies erleichtere auch die Vermietung, da der Wohnungsgröße beispielsweise keine Beschränkungen gesetzt sind. Diese Entwicklung scheint erst in den letzten Jahren eingesetzt zu haben. Mieter*innen und auch ein Quartiersmanager berichten, dass in die Beständen des privaten Vermieters keine Interessent*innen im Transferbezug mehr aufgenommen werden. Auch wenn diese Beschränkung der Vergabe aus den Interviews mit den Gatekeeper*innen nicht direkt hervorgeht, so berichtet Frau Schulz von ihrer Wohnungsbewerbung vor zwei Jahren Gegenteiliges:

„Eigentlich wollte sie mich gar nicht nehmen, weil sie gesagt haben, sie nehmen keine, die noch vom Amt Geld bekommen, Hartz IV. Das war damals noch ihre Aussage, wo ich mich noch gewundert habe und gedacht habe, ich kann mir nicht vorstellen, dass die Leute, die hier wohnen, alle über normale Arbeit ihr Geld verdienen.“ (Mieterin bei Schönefeld Wohnen ID: M5, 33-37)

Der niedrige Aufstockungsbetrag, den sie zu ihrem Gehalt und den Unterhaltszahlungen für ihre Kinder dazubekam, so glaubt die Mieterin, hat dazu geführt, dass sie die Wohnung letztlich doch bekommen hat. Auch Herr Kühne hat von der Zuzugssperre für Transferleistungsempfänger*innen gehört. Als er vor zehn Jahren einzog, deutete die Belegungspraxis auf Gegenteiliges hin. „Zu dem Zeitpunkt waren die scheinbar auch darauf aus, billig die Wohnung vermieten zu können. Und es war ja schon erstaunlich, dass die Miete genau bei 444 Euro lag, was genau dieser Angemessenheit zu dem Zeitpunkt entsprochen hat“ (ID: M6, 93-95). Der Transferleistungsbezug des Befragten und seiner Ehefrau waren 2007 kein Problem gewesen. Im Gegenteil, ihnen wurden mehrere Wohnungen zur Auswahl angeboten und sie konnten relativ schnell die neue Wohnung beziehen. Ein höherer Leerstand und größere Schwierigkeiten, die Wohnungen zu vermieten, seien laut Herrn Kühne damals die Umstände für diese Vergabepaxis gewesen. Auch eine Kautions wurde damals nur als Ausnahme verlangt, da sie Hartz IV bezogen. Die angepasste Miethöhe an die Regelsätze der Kosten der Unterkunft für Transferleistungsempfänger*innen deutet auf die Belegungsstrategie des

„Discountwohnens“ (Holm 2010a: 53) hin, die sich gezielt auf diejenigen konzentriert, die wenige Alternativen auf dem Wohnungsmarkt haben. Gerade schwer vermittelbare Wohnungsbestände mit niedrigem Standard können dadurch trotzdem Mieteinnahmen generieren, die oftmals von Menschen mit höheren Einkommen nicht gezahlt werden, da sie auf ein Billigmarktsegment nicht angewiesen sind. Mieten können dadurch bis zur maximalen Grenze der Wohnkosten im Transferleistungsbereich, quasi staatlich subventioniert, ausgeschöpft werden (ebd.: 53f.; Diamantis 2013: 21f.). Der Verzicht auf eine Kautionsaußer in Ausnahmefällen kann als Indiz für einen Anreiz zum Mieten genommen werden. Auch an dieser Stelle kann eine Veränderung der Vermietungspraxis festgestellt werden: Kautionsaußen werden mittlerweile als Sicherheit von den Mieter*innen einbehalten, erklärt Herr Spahn. Frau Schulz berichtet dazu, dass die Kautionsaußen ihrer Mutter in bar verlangt wurde und einzig mit einem Quittungsbeleg bestätigt wurde. Sie wertete dies als Anzeichen mangelnder Seriosität.

Bis Ende 2013 unterlagen ungefähr 40 Prozent der Wohnungen des privaten Vermieters dem Belegungsbindungsgesetz (BVG Treptow-Köpenick 2012). Die Vermietungspraxis und die Mieter*innenstruktur unterschieden sich jedoch nicht zwischen Wohnungen mit und ohne Sozialbindungen, da das Mietniveau das Gleiche war, so der Verwalter im Interview.

Neben den Einkommensverhältnissen der Interessent*innen ist das Vorlegen gewisser Unterlagen als Teil der Bewerbung für den Auswahlprozess entscheidend. Den Gatekeeper*innen unterliegt auch hier ein gewisser Spielraum, der bestimmten Bevölkerungsgruppen Zugang verschaffen oder verwehren kann. Zu den notwendigen Unterlagen zählen die letzten drei Verdienstbescheinigungen, eine Bestätigung der Mietschuldenfreiheit des Vormieters, sowie eine aktuelle Bonitätsauskunft. Für die Zusage zu einer Wohnung ist für Frau König der Nachweis der Mietschuldenfreiheit unerlässlich. Anders verhält es sich jedoch mit dem Nachweis der Bonität. Ein Schufa-Eintrag ist nicht zwangsläufig ein Ausschlussgrund für Herrn Spahn⁴⁰. Ein ungewöhnliches Vorgehen für einen privaten Vermieter. Er begründet dies damit, dass zu viele junge Leute heutzutage einen Eintrag in ihrer Schufa-Akte aufgrund von Handy- oder Autokäufen hätten, das könne er daher nicht zum Kriterium erheben. Eine Bürgschaft für den*die Mieter*in soll die Sicherheit für den Vermieter in einem solchen Fall herstellen und eine Anmietung der Wohnung ist auch dann möglich. Einzig einen zu hohen Schufa-Eintrag von vier oder fünf Prozent müsse er ablehnen. „Aber wie gesagt, da muss schon viel sein, bevor wir sagen, wir machens nicht“ (ID: V2, 212-213). Ein solches „zu viel“ sei beispielsweise zu einem Bewerbungsgespräch für eine Wohnung in alkoholisiertem Zustand zu erscheinen. Auch dies hat Herr Spahn bereits mehrfach erlebt.

⁴⁰ Im Fall der Abwägung über einen Schufa-Eintrag übergibt Frau König ihre Kompetenz als Gatekeeperin dem Verwalter Herr Spahn, da dies ihre Kompetenzen überschreitet, wie sie erklärt.

Dieses Vergabeverfahren erscheint auf den ersten Blick widersprüchlich. Einerseits werden Transferleistungsbezieher*innen weitestgehend als potenzielle Mieter*innen ausgeschlossen, andererseits spielt eine Schuldenfreiheit, anders als bei den meisten privaten Wohnungsanbieter*innen, keine herausragende Rolle. Diese vermeintliche Widersprüchlichkeit im Vorgehen der Wohnungsverwaltung kann jedoch durchaus als eine sich verändernde Vergabepaxis eingeordnet werden. Die hohe Fluktuation, die laut Herrn Spahn, Anfang der 2000er Jahre bei 300 bis 450 Wohnungen im Jahr enorm war, ist mittlerweile stark zurückgegangen. Dies hat laut des Verwalters vor allem mit dem schrumpfenden Angebot an bezahlbarem Wohnraum in der Stadt zu tun. Die Wohnungen des privaten Eigentümers sind weniger schwer vermittelbar, wodurch die Gatekeeper*innen bewusstere Prioritätensetzung bei der Auswahl an Mieter*innen vornehmen können. Gleichzeitig ist der Wohnungsbestand weiterhin nicht so attraktiv, dass Abstriche im Hinblick auf beispielsweise die Schuldenfreiheit von Mieter*innen gemacht werden müssen, um die Fluktuation auch zukünftig niedrig zu halten.

Ein weiteres Kriterium in der Auswahl von Mieter*innen stellt die Nationalität von Interessent*innen dar. Die ungleiche Behandlung von „Asylanten“ und „unseren Mietern“, sprich deutschen⁴¹ Mieter*innen, bei der Bewilligung von Wohnungen durch Jobcenter nimmt die Sachbearbeiterin als Begründung dafür, deutsche Interessent*innen zu bevorzugen. Diese in ihren Augen Ungleichbehandlung durch die Behörden ist Frau König nicht bereit, durch die Vermietung einer Wohnung an Geflüchtete zusätzlich zu unterstützen und lehnt diese daher prinzipiell ab. „Unsere Leute kriegen keine Wohnungen. Die bekommen jede Wohnung, die kann noch so teuer sein und das ist das, was mich ärgert. Und da sind wir nicht bereit. Müssen wir ja auch nicht“ (ID: S12, 62-64). Diese Haltung führt zu einer grundsätzlichen und ausschließlichen Auswahl deutscher Mieter*innen für freiwerdende Wohnungen. Schlechte Erfahrungen mit „ausländischen“ Mieter*innen in der Vergangenheit begründen ihre Entscheidung für die Ablehnung zusätzlich:

„Na die ausländischen Mieter. Die haben ne andere Mentalität. Die haben sich komplett nicht angepasst. Wir haben nur Ärger gehabt ne Zeit lang. Die haben dann ihre Essensreste aus dem Fenster geschmissen. Ich weiß nicht, wie das da abgeht, ich kann es ihnen nicht sagen. Jedenfalls machen wir das nicht. Es geht einfach nicht. Wir haben einige drin, so ist es nicht. Wir haben viele russische Bewohner, die wohnen bei mir selber im Haus, sehr nette ordentliche Leute. Es gibt unterschiedliche. Aber die Mentalität, das passt dann einfach nicht.“ (Sachbearbeiterin der Schönefeld Wohnen ID: S12, 197-202)

Die Mentalität Nicht-Deutscher Mieter*innen führe zur Integrationsunfähigkeit und dem Unvermögen mit deutschen Mieter*innen zusammenleben zu können. Ihre Ansicht sieht Frau König in verschiedenen Wohnungsbesichtigungen bestätigt, in welchen Interessent*innen ausländisch

⁴¹An mehreren Stellen im Interview benutzt Frau König „deutsche Mieter*innen“ und „unsere Mieter*innen“ synonym.

anmutende Namen am Klingelschild zum Ausschlussgrund für einen Einzug nennen. Explizit haben Interessent*innen in Bewerbungsgesprächen angemerkt, nicht in einen Hausflur ziehen zu wollen, in welchem ebenfalls „Ausländer“ wohnen würden. Hinzu kommen vermeintlich geringe oder keine Deutschkenntnisse bei vielen nicht-deutschen Interessent*innen, die die nachbarschaftliche Kommunikation unmöglich machen würden. Die Sachbearbeiterin lehnt Bewerber*innen ohne Deutschkenntnisse demnach grundsätzlich bereits am Telefon ab. Eine Verständigung mit der Verwaltung oder dem Hausmeister sei so nicht möglich, diese ist aber Voraussetzung für ein Mietverhältnis.

Die ablehnende bis rassistische Haltung der Sachbearbeiterin gegenüber Asylsuchenden und Menschen mit Migrationsgeschichte wurde im Interview mehrfach betont und zeigt eine individuelle Form der Diskriminierung auf. Im Handlungsspielraum des Gatekeepers führt dies zur Exklusion von Menschen mit Migrationsgeschichte aus dem privaten Wohnungsbestand im Viertel. Die Begründungen von Gatekeepern die Gestring et al. für diese individuelle Form der Diskriminierung beschreibt (2006: 74) passen genau zu den im Interview auffallenden Bemerkungen. Die Assoziation nicht-deutscher Mieter*innen mit der schwereren Vermietbarkeit frei gewordener Wohnungen an Deutsche, veranlasst Gatekeeper, ökonomische Folgewirkungen mit einer solchen Entscheidung zu verbinden (ebd. 2006: 77). Daneben wird die Diskriminierung häufig mit vermuteten Eigenschaften von Menschen mit Migrationsgeschichte begründet (ebd.: 81), was auch im Fall der Sachbearbeiterin eine große Rolle spielte. Ihr rassistisches Weltbild verankert sich damit in der Vergabepaxis des Wohnungsunternehmens, kann jedoch nicht durch ähnliche Einstellungen aus dem Interview mit dem Verwalter bestätigt werden.

6.2.3 „Ich sag mal, wir sind ja hier keine Psychologen, sondern es sind ja wirtschaftliche Erwägungen.“⁴² – Vergabepaxis der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft

Der relativ kleine Wohnungsbestand der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land im Kosmosviertel unterliegt, bis auf ein frei finanziertes Senior*innenwohnhaus, nach Angaben von Frau Müller, noch den Sozialbindungen. Das Unternehmen ist durch die rechtliche Vorgabe verpflichtet die Wohnungen an Inhaber*innen eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) zu vergeben. Aufgrund dessen werden die Bewerbungen bereits nach WBS - Berechtigung in den entsprechenden Einkommensgrenzen vorsortiert, erklärt die Sachbearbeiterin den ersten Schritt durch das Online-Bewerbungssystem. Andere Interessent*innen kommen für die Auswahl nicht in Frage. Trotz der

⁴²Zitat einer Kundenbetreuerin für den Bezirk Treptow-Köpenick der Stadt und Land (ID: S11, 374)

Verpflichtung, einkommensschwache Haushalte mit Wohnraum zu versorgen, beklagt die Kundenbetreuerin für das Kosmosviertel jedoch, dass es mittlerweile nicht mehr so einfach sei geeignete Mieter*innen zu finden. Obwohl bezahlbarer Wohnraum in Berlin immer knapper wird, führt die Fördersystematik⁴³ des Sozialen Wohnungsbaus dazu, dass die Mieten häufig die zugelassenen Grenzen der Kosten der Unterkunft im Transferleistungsbezug übersteigen.

„So dass man ja auch die dazu passenden Bewerber finden muss und das kann im Einzelfall auch schwierig sein. Zumal ja Sozialwohnungen auch die Problematik haben, dass sie teilweise relativ teuer sind. Und nicht mit den Sätzen, die bspw. [Hartz IV hat kompatibel sind]. Nun ist es nicht so, dass jeder, der n WBS hat, von Transferleistungen lebt, das absolut nicht. Aber natürlich durchaus häufiger und dazu muss die Wohnung ja auch bestimmte Kriterien erfüllen, was den Preis betrifft, so dass das nicht unbedingt so eins und eins zusammen passt.“ (Kundenbetreuerin der Stadt und Land ID: S11, 62-67)

Auch der Leiter des Servicebüros Treptow-Köpenick bestätigt die Schwierigkeit, an transferabhängige Haushalte zu vermieten, da die „Mietentwicklungen im ersten und zweiten Förderweg auch schon verhältnismäßig hoch“ (ID: V3, 163-164) sind. Dies hat zur Folge, dass gerade diejenigen, die geringe Chancen auf dem freien Wohnungsmarkt haben und deswegen von den landeseigenen Wohnungsunternehmen versorgt werden sollten, von diesen ausgeschlossen werden. Der Versorgungsauftrag der städtischen Wohnungsunternehmen wird durch diese Entwicklung konterkariert. Dieser Effekt ist auf politische Vorgaben der Wohnraumversorgung zurückzuführen, schränkt die Gatekeeper in der Vergabe ein und bildet einen Einflussfaktor auf die Mieter*innenstruktur.

Ein weiterer Aspekt im Auswahlverfahren ist der Umgang mit Belegungsbindungen im Wohnungsbestand. Bis Ende 2016, erklärt Frau Müller, war der Bestand der Stadt und Land im Kosmosviertel im Rahmen des Kooperationsvertrages⁴⁴ durch das Land Berlin von seinen Belegungsbindungen zum Teil freigestellt worden. Solche Freistellungen hatten direkte Auswirkungen auf das Vergabeverfahren, wie die Kundenbetreuerin beschreibt:

„[...] davor waren wir ja von vielen Verpflichtungen frei gestellt und brauchten den WBS ja nicht zwingend. Da haben natürlich auch Interessenten gemietet, die zu zweit waren und sich drei Zimmer gesucht haben. Das geht jetzt nicht mehr, da müssen jetzt auch oft Familien mit zwei Kindern ne drei Zimmer Wohnung nehmen weil das sonst nicht passt mit den Kosten der

⁴³ Eine Tendenz zu steigenden Mietentwicklungen weisen beispielsweise Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus im ersten Förderweg auf. In den Förderverträgen mit dem Land Berlin wurde eine jährliche Mieterhöhung durch den Wegfall der Förderung von ungefähr 0,13 €/m² vorgesehen, die von den Wohnungsunternehmen erhoben werden kann (Mietenpolitisches Dossier 2011/2012: 7; BMV 2017:).

⁴⁴ Zum Zeitpunkt der Interviews befand sich das kommunale Wohnungsunternehmen in einer kurzen Phase der Umstellung auf den neuen Kooperationsvertrag. Da das alte Mietenbündnis zum 31.12.2016 auslief und erst im April 2017 das neue in Kraft trat, schildern die Interviewten Befürchtungen zur Umstellung, die zum Teil so nicht eingetroffen sind, da einige Regelungen auch unter der neuen rot-rot-grünen Koalition übernommen wurden, wie beispielsweise die Möglichkeit zur Eigenprüfung der WBS - Berechtigung (Mietenbündnis 2017).

Unterkunft. Das ist das, was ich meinte, mit das passt nicht immer so zusammen.“
(Kundenbetreuerin der Stadt und Land ID: S11, 190-195)

Die Freistellung von der WBS - Regelung hat in der Vergangenheit häufiger zu einer Belegung mit Mieter*innen geführt, die über den vorgeschriebenen Einkommensgrenzen lagen. Für Frau Müller bedeutete die freie Handhabung der Vermietung größere Flexibilität den*die „passende*n Mieter*in“ für eine Wohnung zu finden. Gerade vor dem Hintergrund der Zielsetzung der sozialen Mischung in den Beständen von Stadt und Land ist ein flexibles Belegungsmanagement ausschlaggebend. Die, in den Augen der Kundenbetreuerin, nachteilige (Über)Belegung einer Wohnung an transferabhängige Haushalte bei Einhaltung der WBS - Regelung ist jedoch vielmehr auf die KdU - Vorschriften des Landes Berlin zurückzuführen und keine automatische Folge der Belegungsbindungen. Eine zu starke Überbelegung möchte Herr Voigt jedoch vermeiden. Die Möglichkeit den hohen Mieten im Sozialen Wohnungsbau durch das Ausweichen auf eine kleinere Wohnung zu begegnen, wird damit ausgeschlossen.

Einen weiteren Anlass zur Umgehung der WBS - Regelung stellen belegungsgebundene Wohnungen dar, die eine Wohnberechtigung mit besonderem Wohnbedarf⁴⁵ erfordern. Diese sind laut Kundenbetreuerin vor allem bei großen Wohnungen schwer zu vermitteln. Zu wenige Bewerber*innen würden die Voraussetzungen für einen solchen WBS erfüllen. In solchen Fällen werden weiterhin Freistellungen vom Besetzungsrecht⁴⁶ beim Wohnungsamt beantragt, um langfristigen Leerstand von Wohnungen zu vermeiden.

Obwohl die Bestände im Kosmosviertel bis 2017 nicht zwingend den Nachweis der Wohnberechtigung benötigten, wurden Bewerber*innen angehalten, einen WBS vorzuweisen. Ein Mieter berichtet, dass die Vermietung der Wohnung vor ca. vier Jahren auch ohne die Vorlage des WBS vollzogen worden wäre. Dieser diene mehr als eine Art Sicherheit für das Wohnungsunternehmen, sollten sich die Regelungen in der Zukunft ändern. „[Die wollten von uns] einen Wohnberechtigungsschein haben. [...] wenn ich ihn nicht gekriegt hätte, hätten sie uns auch trotzdem in die Wohnung gelassen. Aber sie meinte, es ist schon schöner, man weiß ja nie, wie sich die Gesetze entwickeln.“ (ID: M10)

Neben den Regelungen zu Sozialbindungen im Wohnungsbestand bildet der Kooperationsvertrag der landeseigenen Wohnungsunternehmen mit dem Senat ein zusätzliches

⁴⁵ Dies betrifft laut Kundenbetreuerin ungefähr die Hälfte aller Wohnungen der Stadt und Land Bestände in Altglienicke, das Kölner Viertel eingeschlossen.

⁴⁶ Ein Besetzungsrecht bezeichnet das „Recht der zuständigen Stelle, einen Wohnungssuchenden zu bestimmen, dem der Verfügungsberechtigte eine bestimmte belegungsgebundene Wohnung zu überlassen hat“ (WoFG § 26 (2)) und wird direkt vom zuständigen Wohnungsamt ausgeführt. Das Wohnungsamt nimmt dieses Besetzungsrecht laut Kundenbetreuerin jedoch nicht mehr wahr, sondern überlässt es den Wohnungsunternehmen selbst, geeignete Mieter*innen zu finden.

Instrument, das die Vergabepraxis beeinflusst. Auf Grundlage des sogenannten Mietenbündnisses mussten 55% aller Neuvermietungen der Stadt und Land an WBS - Berechtigte, inklusive 11% an Personen mit besonderem Wohnbedarf vermietet werden, erklärt Herr Voigt. Diese Vereinbarung mit dem Senat ermöglicht den Wohnungsunternehmen eine relativ freie Handhabung der Wohnungsbelegung, die der Servicebüroleiter als besonders positiv hervorhebt. Durch die geschaffenen Spielräume des Bündnisses, gelingt eine individuelle Betrachtung der Wohnungen, worin für Herrn Voigt der entscheidende Vorteil liegt, denn man „kann auch ganz gezielt ein Quartier aufbauen und erhalten in seiner Struktur, weil man auch gezielt belegen kann“ (ID: V3, 727-729). Die Vergabe von Drei- oder Vierzimmerwohnungen an kleinere Haushalte mit höheren Einkommen ist nicht nur wünschenswert, sondern wichtiger Bestandteil der Belegungspraxis. Nur durch eine solche Praxis, ist er überzeugt, kann vermieden werden, dass ganze Häuser, Wohnblöcke oder gar Siedlungen ausschließlich von Transferleistungsempfänger*innen bewohnt werden. Der Kooperationsvertrag ermöglicht es, in solchen Fällen andere Wohnungen für eine Belegung innerhalb der WBS Grenzen bereitzustellen und somit die gewünschte Mischung zu erzielen. Für den Befragten kann erst dadurch eine „vernünftige miteinander harmonisierende Struktur“ (ID: V3, 744) geschaffen werden, die ein gutes Zusammenleben gewährleistet. Die Freistellung von Bindungen, bzw. die Vergabe durch Quoten, ist ein beliebtes Belegungsinstrument für kommunale Bestände. So sieht der Leiter des Wohnungsamtes Dortmund ebendiese Freistellung von Bindungen als Voraussetzung für eine integrierte Stadtteilentwicklung. Er empfiehlt, den Zuzug von „wirtschaftlich stabilen Haushalten ohne Wohnberechtigung“ damit „ausgewogene Strukturen“ in Wohnvierteln geschaffen werden (Neuhaus 2004: 26). Im Mietenbündnis ist, über die Quotenregelung hinaus, die Möglichkeit einer Eigenprüfung vorgesehen, welche das Belegungsverfahren nach Herrn Voigts Ansicht deutlich vereinfacht, da die Berechtigung zur Wohnungsbelegung selbst erteilt werden konnte. Der Wegfall der Eigenprüfung, so befürchtet Herr Voigt, wird zu einem erhöhten Leerstand führen, da längere Wartezeiten durch die Zustellung eines WBS beim Bezirksamt erwartet werden. Insgesamt geht aus den Aussagen hervor, dass die Vorgaben des Mietenbündnisses, das Belegungsverfahren der Gatekeeper zwar steuern, die flexible Handhabung für die Befragten wiederum genug Spielraum lässt, um eine geeignete Mischung herzustellen, wie Herr Voigt nochmals verdeutlicht.

„Ja. Aber das ist beim Mietenbündnis in Ordnung. Wenn ich ne Quotenvorgabe in Prozent kriege bspw. dann kann ich damit umgehen. Dann kann ich mich auch hinsetzen und wir können von den 55 von mir aus auch auf 60% gehen. Und ne Eigenprüfung so wie wir das vorher hatten. Aber trotzdem bleibt uns mehr Spielraum. Mehr Spielraum Leute dahin zu schieben und dahin zu bringen, wo wir denken, dass sie da auch gut aufgehoben sind und dass es gut zusammen passt.“ (ID: V3, 746-750)

Um langfristige Mietverhältnisse zu generieren, achtet der kommunale Wohnraumanbieter auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Interessent*innen. Auch Stadt und Land agiert daher mit dem Grundsatz, dass die Miete ein Drittel des Nettoeinkommens nicht übersteigen soll, woran sie durch das Wohnraumversorgungsgesetz gesetzlich gebunden sind, was Herr Voigt jedoch nicht erwähnt. Dies soll die wirtschaftliche Schieflage von etwaigen Mieter*innen vermeiden und die Bezahlbarkeit der Wohnungen ermöglichen. Mieter*innenwechsel sollen damit vermieden und eine stabile Bewohner*innenstruktur in den Häusern hergestellt werden.

„Wir brauchen keine ständigen Mieterwechsel. Wir müssen nicht versuchen über einen Mieterwechsel die Miete nach oben zu schieben. Wir vermieten auf der Grundlage der Förderrichtlinien, die wir für die Wohnungen haben, da sind die Preise festgelegt, da gibt's auch die Mieterhöhungen sind dort auch festgeschrieben die laufen. Und dann haben wir natürlich den Mietspiegel, an den wir uns halten. Von daher ist unser Bestreben eben langfristige Mietverträge zu generieren und langfristig die Leute in den Wohnungen zu halten, ist das Wichtigste.“ (Befragter des Servicebüros Treptow-Köpenick der Stadt und Land ID: V3, 153-169)

Diesem Vorgehen scheint ein Widerspruch innezuwohnen, denn obwohl Stadt und Land nicht auf Profitmaximierung angewiesen ist, nutzen sie moderate Mieterhöhungen durch die Förderverträge, die sie nicht erheben müssten. Langfristige Mietverhältnisse werden dadurch eher gefährdet, gerade einkommensschwache Haushalte sind durch diese Vermietungspraxis gefährdet.

Wie auch bei den anderen Wohnungsanbietern im Viertel muss ein*e Bewerber*in Verdienstnachweise, wenn nötig einen WBS oder die Bescheinigung des Jobcenters und eine Mietschuldenfreiheit vorweisen, sowie bereit sein, eine Schufa-Abfrage durch die Stadt und Land durchführen zu lassen. Ein Schufa-Eintrag ist nicht zwingend ein Ausschlussgrund.

„Und da ist es gerade für ein städtisches Unternehmen ist es ja ein großer Unterschied hab ich jetzt n Schufa-Eintrag weil ich ne gescheiterte Selbständigkeit hatte oder weil ich ein Mietnomade bin und schon fünf Mal n Vermieter mit Mietschulden geprellt hab. Das ist ja ein großer Unterschied.“ (Kundenbetreuerin der Stadt und Land ID: S11, 398-401)

Insgesamt spielt die Durchmischung der Bestände eine hervorgehobene Rolle in der Vergabe von Wohnraum bei Stadt und Land. Gerade in sogenannten Problemvierteln wird versucht, durch eine gezielte Vergabepolitik Nachbarschaften aufzuwerten. „Das kann unter Umständen ja dazu führen, dass ne Wohnung ein zwei Monate länger leer steht, weil man einfach nicht den Richtigen findet, der da einzieht. Aber am Ende ist man damit trotzdem erfolgreicher“ (ID: V3, 643-646). Im Gegensatz zu der Belegung von Wohnungen, die für Menschen mit besonderem Wohnbedarf zur Verfügung stehen, wo Leerstand möglichst vermeiden werden soll, ist es unproblematisch für die Sicherstellung einer sozialen Durchmischung, Mietausfälle über einige Zeit in Kauf zu nehmen. Auch Frau Müller sieht die soziale Mischung eher durch die WBS - Regelung gefährdet. Gerade in komplett sozial gebundenen Wohngebieten sei es, ihrer Meinung nach, kontraproduktiv für eine

Durchmischung, da zumindest von den Einkommensverhältnissen her eine homogene Struktur entsteht. In der jetzigen Umsetzung der WBS - Regelung ohne Ausnahmen sieht sie sogar einen Entmischungsprozess voranschreiten, da somit Interessent*innen mit „normalen Berufen“ wie beispielsweise Busfahrer oder Krankenschwestern aus diesen Vierteln ausgegrenzt werden.

6.3 Belegungsverfahren der Eigentümer*innen im Vergleich

Die Ergebnisse aus den Interviews zeigen, dass die drei Wohnungsunternehmen unterschiedliche Vergabepraxen aufweisen, welche die Konzentration einzelner Bevölkerungsschichten im Kosmosviertel in unterschiedlichem Maße prägen. Die verschiedenen Interessen und Zielsetzungen der Vermieter*innen spiegeln sich in den Belegungsverfahren wieder und gehen auch damit einher, wem die Unternehmensführung rechenschaftspflichtig ist, bzw. welchen politischen Vorgaben sie unterliegt. Die Genossenschaft orientiert sich an den Interessen ihrer Mitglieder, fokussiert daher auf ein gutes Miteinander und ist bestrebt, dass sich ihre Mitglieder im Wohnumfeld wohlfühlen und dieses möglichst sogar mitgestalten. Damit zielen sie in ihrer Auswahl auf ein bestimmtes Milieu mit Sozialkompetenzen ab, welches nach Auffassung der Gatekeeper diesen Anforderungen entsprechen kann. Der Genossenschaftsvorstand verbindet dieses Milieu mit einem gewissen Einkommen, das sich zumindest vom Transferleistungsniveau abheben soll. Mithilfe ihres Vergabeverfahrens versuchen sie diese Zusammensetzung auf Dauer fortzuschreiben. Der private Eigentümer ist in der Bewirtschaftung seiner Bestände auf Renditemaximierung ausgerichtet. Da zum Kaufzeitpunkt die Siedlung von vermehrten Fortzügen und einem erhöhten Leerstand in keiner besonders attraktiven Lage oder Ausstattung gezeichnet war, galt es, die Wohnungen zu vermieten, um durch die Reduzierung von Leerstand, wieder Gewinne zu produzieren. Aufgrund des schlechten baulichen Standards der Bestände musste der Vermieter in seiner Vergabepaxis jedoch auf Mieter*innen setzen, die mit einem Substandard vorliebnahmen, weil sie auf dem Wohnungsmarkt tendenziell Zugangsschwierigkeiten haben. Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen, die je nach Milieu höhere Ansprüche an ihr Wohnumfeld haben als nur ein Dach über dem Kopf, erfordern höhere Investitionen, die bisher eingespart wurden. Das landeseigene Wohnungsunternehmen im Viertel ist dem Land Berlin verpflichtet und dadurch auch von politischen Diskursen abhängig. Die soziale Mischung dient in der Stadtpolitik seit Jahren als Schablone für eine gute Quartiersentwicklung und hinterlässt auch in der Vergabepaxis von Stadt und Land ihre Spuren. Obwohl die Vergabe von Wohnraum an geltende Förder- und Versorgungsrichtlinien geknüpft werden muss, zeigt die Wohnungsgesellschaft in der Auslegung von solchen Regelungen viel Flexibilität. Das Mantra der Durchmischung leitet die Belegungspraxis von

Stadt und Land im Kosmosviertel, um der Konzentration von Transferhaushalten und anderen marginalisierten Gruppen entgegenzuwirken.

Ein*e gute*r und passende*r Mieter*in macht einen gepflegten und ordentlichen Eindruck, ist sauber, pünktlich und möglichst zuverlässig. Obwohl alle befragten Gatekeeper ihrem*r Wunschmieter*in ähnliche Eigenschaften zugesprochen haben, weist die letztliche Auswahl jeweils andere Ergebnisse auf. Dies ist in erster Linie auf die Mechanismen des Auswahlverfahrens zurückzuführen, die im Folgenden verglichen werden: Die Genossenschaft erwirkt die Rekrutierung der passenden Mieter*innen durch ein obligatorisches persönliches Bewerbungsgespräch. Die Sachbearbeiterin nimmt eine Bewertung der Bewerber*innen, basierend auf ihren individuellen Eindrücken und Bauchgefühl vor, die zur Grundlage der letztlichen Entscheidung wird. Die Selektion der Bewerber*innen wird dabei vor allem über ökonomische Faktoren vollzogen. Die Herstellung einer „guten“ Sozialstruktur zum Wohle des genossenschaftlichen Miteinanders ist an die Auswahl von Haushalten mit mittleren Einkommen geknüpft. Eine Regel zum Anteil der Miete am Einkommen⁴⁷ dient dafür als Maßstab. Einkommensschwachen oder transferabhängigen Haushalten erschwert dies den Zugang zum Wohnungsangebot der AWG. Auch WBS - Regelungen werden, beispielsweise mit der gezielten Vergabe an Rentner*innen mit finanziellen Rücklagen, von ihrer Funktion der Versorgung am Wohnungsmarkt Benachteiligter ausgehebelt. Die selektive Auswahl wird zudem mit dem großen Andrang in einer konkurrenzlosen Situation begründet. Aufgrund der schlechten Wohnverhältnisse des privaten Eigentümers profitiert die Genossenschaft und kann die „besten“ Mieter*innen handverlesen. Eine relativ homogene Struktur an Mieter*innen mit geregelterm Erwerbseinkommen oder guter Rente sind die Folge dieser Vergabepaxis. Dadurch wirkt die Belegung eher einem Segregationsprozess entgegen und hat einen stabilisierenden Einfluss auf die Sozialstruktur des Kosmosviertels. Gleichzeitig werden Ausschlüsse gegenüber einkommensschwachen Bevölkerungsschichten produziert.

Das private Wohnungsunternehmen hat einen Wandel seiner Vergabepaxis vollzogen, der eine Anpassung an die veränderten Wohnungsmarktbedingungen unter der Voraussetzung der Gewinnerwirtschaftung zeigt. Die Strategie bleibt weitestgehend die gleiche. Zur gewinnbringenden Vermietung von mangelbehafteten Wohnungen mit niedrigem Standard setzt der Vermieter auf diejenigen, die hohe Zugangsbarrieren auf dem Wohnungsmarkt⁴⁸ erfahren und sich infolgedessen

⁴⁷ Die Regelung, dass die Warmmiete nicht mehr als 30% des Nettoeinkommens ausmachen soll, wird von Wohnungsunternehmen häufig als Risikomanagement zur Reduzierung des Mietausfallrisikos angewandt (Nagel 2013: 17).

⁴⁸ Auch Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht waren oder aufgrund von Suchtproblemen schwer Zugang zum Wohnungsmarkt hatten, konnten über soziale Einrichtungen, laut des Quartiersmanagers, gut an die Schönefeld Wohnen vermittelt werden, da der Druck, den Leerstand zu reduzieren, groß war und die Jobcenter und Sozialämter sichere Mieteinnahmen versprochen.

häufiger mit schlechten Wohnbedingungen abgeben. Die Vermietungsstrategie des „Discountwohnens“ (Holm 2010a: 53) verspricht ihm durch eine Garantiemiete bei Vermietung an Transferleistungsempfänger*innen und Einsparungen von Instandhaltungen eine erhöhte Renditeerwartung. Die Zielgruppe hat sich insofern erweitert, als dass eine Verknappung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum nun auch Mieter*innen mit einem mittleren Einkommen betrifft, die nun weniger Alternativen vorfinden. Eine höhere Mieterwartung führt zu veränderten Mechanismen in der Auswahl. Der bewusste Ausschluss von Bewerber*innen, die von Transferleistungen abhängig sind, soll die Veränderung der Mieter*innenstruktur garantieren, damit ein höheres Mietniveau langfristig gewährleistet wird. Zusätzlich dient die Erhöhung der Miete⁴⁹ der Veränderung der Mieter*innenschaft. Der Wandel der Vergabepaxis vollzieht sich von der bevorzugten Rekrutierung transferabhängiger Mieter*innen zum gezielten Ausschluss der alten Zielgruppe. Über viele Jahre hat dieses Belegungsverfahren zu einer Konzentration einkommensschwacher Bevölkerungsschichten in den Beständen des Privatinvestors geführt und einen verstärkenden Einfluss auf die Segregation im Viertel gehabt.

Stadt und Land setzt in ihrer Vergabepaxis auf eine flexible Handhabung der Regelungen des Mietenbündnisses zum Erhalt einer sozialen Durchmischung. Das Belegungsverfahren ist das wichtigste Instrument für die Wohnungsgesellschaft um die Sozialstruktur in ihren Beständen vor dem „Umkippen“ zu bewahren. Ertragsschmälerungen durch längere Leerstandszeiten werden dabei ebenso in Kauf genommen, wie die Umgehung von WBS - Regelungen durch Freistellungsanträge an den Bezirk. Obwohl die landeseigenen Wohnungsunternehmen nicht rein auf eine Renditeorientierung in ihrem Geschäftsverhalten ausgelegt sind, zeigt die Auswahl von Mieter*innen, dass es eine klare Ausrichtung auf Bevölkerungsgruppen mit mittleren Einkommen zu vermeintlichen Gunsten einer stabilen und langfristigen Mieter*innenstruktur gibt. Zusätzlich verstärkt die Förderlogik⁵⁰ des sozialen Wohnungsbaus den Ausschluss von transferabhängigen Bewerber*innen, da die Mietentwicklung über die Bemessungsgrenzen der Wohnraumkosten hinaus geht. Die Vergabepaxis wirkt sich demzufolge eher hemmend auf den Segregationsprozess im Viertel aus, da auf eine Mischung der Einkommensverhältnisse besonderen Wert gelegt wird, um eine Konzentration ärmerer Haushalte zu vermeiden. Gleichzeitig werden einkommensschwache Bewerber*innen nicht kategorisch vom Zuzug in die Bestände exkludiert, wie es eher bei der Genossenschaft zu erkennen ist.

⁴⁹ Mietsteigerungen werden einerseits durch reguläre Mietsteigerungsbegehren und andererseits durch energetische Modernisierungsmaßnahmen vollzogen, die auf die Mietkosten umgelegt werden können. Mehr zu dem Vorgehen der Mieterhöhungen wird im Zusammenhang mit dem Investitionsverhalten im nächsten Teilkapitel 6.4 diskutiert.

⁵⁰ Die Förderlogik eröffnet zwar die Möglichkeit der Mietsteigerungen, die kommunalen Wohnungsunternehmen sind jedoch nicht verpflichtet, diese auch voll auszuschöpfen.

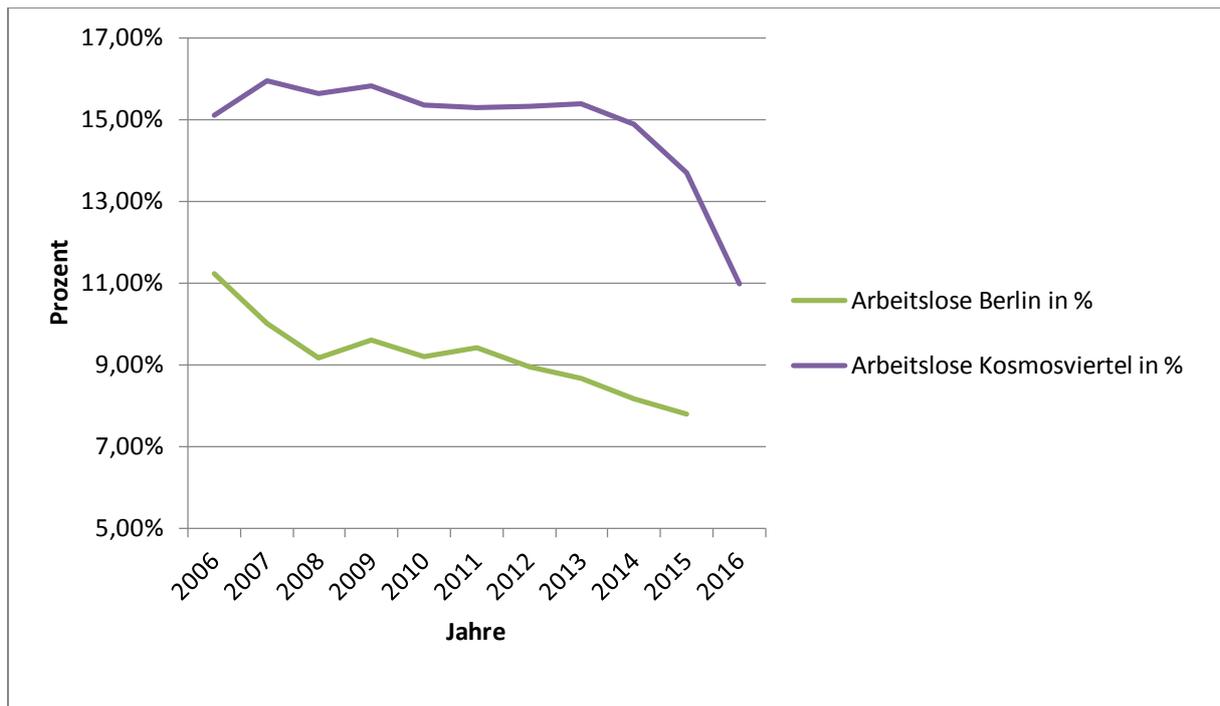


Abbildung 3: Entwicklung der durchschnittlichen Erwerbslosigkeit im Vergleich zwischen Berlin und dem Kosmosviertel. Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg

Kontrastiert man diese Erkenntnisse aus den qualitativen Daten mit der Entwicklung der Arbeitslosenzahlen⁵¹ im Kosmosviertel, so zeichnet sich darin der Einfluss dieser Vergabepaxis ab. Während in Berlin die Dynamik der Entwicklung von Arbeitslosigkeit seit 2006 eine klar sinkende Tendenz aufweist, so ist im Kosmosviertel im Jahr 2006 ein Anstieg, der ohnehin weit über dem Berliner Durchschnitt liegenden Arbeitslosigkeit zu vermerken. Ab 2010 setzt eine sehr geringe und leicht fluktuierende Abnahme ein. Das Jahr 2013 scheint eine Zäsur darzustellen, zu welcher die Arbeitslosigkeit im Untersuchungsgebiet rapide abnimmt und 2016 bereits von ursprünglichen 15,36 % auf 10,97% gesunken ist. Dieser Rückgang der Arbeitslosigkeit innerhalb von drei Jahren übersteigt die Abnahme der Werte für Gesamtberlin im Zeitraum von neun Jahren. Die Mieter*innen verweisen auf eine veränderte Vermietungspraxis des privaten Wohnungsunternehmens, die im gleichen Zeitraum der statistischen Abnahme von Arbeitslosigkeit im Kosmosviertel, vor zwei bis drei Jahren eingesetzt hat. Frau Schulz erfährt bei ihrer Bewerbung 2014, dass die Schönefeld Wohnen keine Mieter*innen im Transferleistungsbezug mehr aufnehmen will und die Hausverwaltung versucht zur gleichen Zeit die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete von Ehepaar Kühne einzuklagen. Natürlich

⁵¹ Die Daten stammen vom Amt für Statistik Berlin Brandenburg und zeigen die Entwicklung der Arbeitslosigkeit für das Kosmosviertel zwischen 2006 und 2016 und Gesamtberlin zwischen 2006 und 2015. Da es keine kleinräumlichen Daten auf LOR-Ebene für den Zeitraum vor 2006 gab, kann die Entwicklung erst ab diesem Zeitpunkt nachvollzogen werden. Arbeitslosigkeit umfasst hier den Anteil der Arbeitslosen nach SGB II und III an den 15- bis unter 65-Jährigen in Prozent.

kann aus diesen statistischen Kennwerten kein eindeutiger Einfluss⁵² der Praxen auf die veränderte Konzentration der Arbeitslosigkeit im Kosmosviertel hergeleitet werden. Trotzdem unterstreichen die Zahlen, dass es eine klaren Abfall der Arbeitslosigkeit gegeben hat, der nicht mit der allgemeinen Entwicklung in Berlin einhergeht.

Die Analyse der Belegungspraxis der drei Wohnungsanbieter*innen im Kosmosviertel hat deutlich gemacht, dass unterschiedliche Praxen aus dem jeweiligen Verwertungsinteresse oder Ziel der Wohnraumbewirtschaftung der Eigentümer*innen abzuleiten sind. Das renditeorientierte Vergabeverfahren des privaten Eigentümers hat maßgeblich zu einer Konzentration einkommensschwacher und von Armut betroffener Mieter*innen geführt. Die Mitgliederorientierung der Genossenschaft sorgt für eine Belegung nach mittleren Einkommen, wirkt dadurch Segregation entgegen, produziert dabei jedoch Ausschlüsse gegenüber Geringverdienenden und Transferabhängigen. Schließlich befindet sich der Einfluss des kommunalen Wohnungsunternehmens zwischen dem der anderen beiden Eigentümer*innen, mit einer leicht hemmenden Wirkung auf Segregationsprozesse in der Siedlung.

6.4 Investitionsverhalten und Serviceleistungen der Eigentümer*innen

Neben der Vergabepraxis von Wohnungsanbieter*innen haben Investitionstätigkeiten in den Wohnungsbestand nicht nur Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse von Bewohner*innen, sondern können als Teil einer Bewirtschaftungspraxis Veränderungen der Mieter*innenstruktur zur Folge haben. Aus dem Interesse und den Handlungsoptionen unterschiedlicher Eigentümer*innen resultieren bestimmte Strategien der Bewirtschaftung. Das Motiv des Eigentumserwerbs und damit die Funktion des*der Vermieters*in als Verwalter*in eines Sozialguts oder Wirtschaftsguts ist maßgeblich ausschlaggebend für die Bewirtschaftungspraxis von Wohnraum (Vollmer 2015: 88f.). Dabei sind die Strategien nicht zwangsläufig auf wirtschaftliche und rationale Entscheidungen zurückzuführen, sondern vielmehr „das Ergebnis objektiver und subjektiver Faktoren, die sich als Faktorenbündel in einem bestimmten Wirtschaftsverhaltensmuster niederschlagen“ (Welch-Guerra 1992: 19). Die wohnungswirtschaftliche Investitionstätigkeit gibt Aufschluss über eben solche Bewirtschaftungsstrategien und deren Zielsetzungen, da Eigentümer*innen ab einem bestimmten Punkt auf den „materielle[n] und moralische[n] Verschleiß der Ware Mietwohnraum“ (ebd.: 25) reagieren müssen. Der Umfang von Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten ist, neben dem baulichen Zustand des Hauses, von der Art des*der Eigentümers*in und dessen*deren Interesse an der Immobilie abhängig (Reimann 2000: 157). Dabei sind unterschiedliche Verhaltensweisen möglich: „Er kann versuchen, diesen Prozeß durch Instandhaltungsinvestitionen aufzuhalten; er kann die

⁵² Ebenso können Bewohner*innen seit 2013 vermehrt neue Lohnarbeitsverhältnisse eingegangen sein, was einen Rückgang der Arbeitslosigkeit erklären würde.

Wohnqualität durch Instandsetzungsinvestitionen wieder auf das ursprüngliche Niveau hinaus erhöhen, durch Desinvestition den Verschleiß weiter voranschreiten oder schließlich den Wohnraum abreißen lassen“ (Welch-Guerra 1992: 25). Das Investitionsverhalten der unterschiedlichen Eigentümer*innen wird im Folgenden dargestellt und in Bezug auf die Folgen für die Zusammensetzung der Mieter*innen diskutiert.

6.4.1 Modernisierung auf Wunsch und konstante Investitionen durch die Genossenschaft

Die Bestände der Wohnungsgenossenschaft Altglienicke unterscheiden sich nicht nur äußerlich durch die Bemalung ihrer Fassaden und die verglasten Balkone vom Rest des Viertels, sondern zeichnen sich durch eine konstante Instandhaltung und Modernisierung aus. Dabei stehen Mieter*innenwünsche und –zufriedenheit im Vordergrund der Investitionsentscheidungen. Insgesamt sind Fassaden und Hausflure flächendeckend in allen Häusern saniert worden. Die Balkone wurden zwischen 2000 und 2001 im gesamten Bestand der AWG im Kosmosviertel um 70 cm erweitert und verglast, wodurch 12 m² große Loggien entstanden, die den Wohnstandard angehoben haben. Da diese Maßnahmen als eine Investition in die Zufriedenheit der Genossenschaftsmitglieder angesehen wurden, erklärt Frau Hradecky, dass die Modernisierungen ohne eine Erhöhung der Kaltmiete vollzogen wurden. Gerade in den Jahren der erhöhten staatlichen Eigenheimbaubezuschung musste die AWG deutlich mehr Fortzüge verkraften und hat auf eine Strategie der hohen Wohnzufriedenheit gesetzt, um langjährige Mietverhältnisse zu generieren.

„Also wir wollten unsere Mieter auch bitte halten. Und wie gesagt, wir haben durchaus ja Jahre gehabt, wo viele weggezogen sind, die Eigenheim gebaut haben. Und wir haben zwar immer viele Bewerber gehabt und auch Wartelisten neue, aber sie mussten auch den Neuen wieder was bieten. Das heißt sie mussten kontinuierlich in die Wohnungen investieren. Und natürlich im Unterschied zum privaten Vermieter, der ja damit Gewinn machen will, muss ne Genossenschaft mit ihren Häusern ja keinen Gewinn machen.“ (Mitglied des Vorstandes der Genossenschaft ID: V1, 198-203)

Das Ausbleiben eines Gewinnmaximierungsgebots gilt für die Befragte des Vorstandes als Vorteil für den Bestandserhalt und birgt ihrer Meinung nach größere Möglichkeiten der kontinuierlichen Investition in Wohnraum. Ein weiteres Beispiel dafür bildet der Einbau von Aufzügen ohne Modernisierungsumlage in die fünf- und sechsgeschossigen Gebäude. Auch die Mieter*innen beschreiben diese Investitionen als Zugewinn für die Wohnqualität und begrüßen die mietneutralen Modernisierungen. Gleichwohl wurde diese Phase der Investition, von der Mieterin Frau Stettin, als Maßnahme zum Erhalt der Mieter*innenstruktur erkannt: „Das war auch zu ner Zeit gewesen, wo alle was für ihre Mieter getan haben, weil sie ihr Mieter halten wollten“ (ID: M9, 126-127). Der Umbau der Balkone war für Herrn Schubert wiederum sogar ein zusätzlicher Grund in die

Wohnungen der AWG einzuziehen. Die Finanzierung solcher Erneuerungsmaßnahmen durch die Genossenschaft wird von ihm als Vorteil des Genossenschaftswohnens gesehen. So beschreibt Herr Schubert seine Zufriedenheit mit dem Investitionsvorgehen wie folgt:

„[D]as fand ich auch eigentlich ne gute, also ich persönlich, ne gute Lösung. Diese Sachen, Balkone verglast und Fahrstühle anbauen, wurden aus den Gewinnen, soweit ich das weiß, unserer Einlagen finanziert. [...] Es bleibt in dem Topf drin und davon haben die, so war jedenfalls die Information, aus den Gewinnen diese Sachen dann bezahlt. So dass da keine Mieterhöhungen in irgendeiner Form auf uns zugekommen sind.“ (Genossenschaftsmitglied der AWG ID: M8, 487-497)

Zwar wurden die Modernisierungen aus den laufenden Mieteinnahmen finanziert, wie Frau Hradecky erklärt, die Aussage des Befragten zeigt dennoch, dass er die Genossenschaftsanteile auch als eine Art Investition in sein Wohnumfeld und die Wohnqualität sieht. Die Modernisierungsinvestitionen dienen damit der Maximierung des Nutzwertes für die Mitglieder und sind aus der Member Value-Orientierung der Genossenschaft abzuleiten (Theurl 2014: 80 f.).

Laufende Instandhaltungen werden von der AWG nach Notwendigkeit bewertet und je nach Bedarf durchgeführt, wie beispielsweise Reparaturen der Aufzüge oder des Daches. Laut Geschäftsbericht wurden im Jahr 2015 bei Neuvermietung im Durchschnitt 3811 Euro Instandhaltungs- und Modernisierungskosten⁵³ für eine Wohnung im Kosmosviertel aufgewendet (AWG 2016: 9). Insgesamt wurden in den sogenannten Wendebauten in einzelnen Häusern Kellerabtrennungen, Aufzugsanlagen, Trink- und Abwasserleitungen, sowie Elektro-Steigleitungen und Wechselsprechanlagen erneuert (ebd.: 10). Ein Mitspracherecht bei Investitionsentscheidungen haben auch gewählte Mitglieder der Vertreter*innenversammlung der Genossenschaft. Letztendlich entscheidet jedoch der Vorstand über einzelne Maßnahmen. Zwar dürfen die Vertreter*innen, wie Frau Hradecky es formuliert, „mitreden“ obwohl sie „rein rechtlich [...] mehr ne Vorschlagsfunktion“ (ID: V1, 222) haben. Den Wünschen ihrer Mitglieder versuchten sie trotzdem weitestgehend zu entsprechen, so lange dies möglich sei.

Im Gegensatz zu Investitionen in die Gebäude werden Entscheidungen über Modernisierungen in den Wohnungen nicht zentral vom Vorstand getroffen. Diese sind auf die Wünsche der Mieter*innen „individuell zugeschnitten“ (ID: V1, 385-386). Genossenschaftsmitglieder können demnach selbst entscheiden, zu welchem Zeitpunkt sie beispielsweise Bäder modernisieren oder Fenster austauschen lassen. Auch die Finanzierung solcher Arbeiten wird individuell mit den Mitgliedern ausgehandelt. Es besteht die Möglichkeit, die Kosten der Umbauarbeiten komplett selbst zu tragen oder aber über eine Modernisierungsumlage von elf Prozent eine monatliche

⁵³ Im Vergleich dazu investierte Stadt und Land 2016 im Durchschnitt 871 Euro an Instandhaltungskosten für eine Wohnung in ihren Beständen (Stadt und Land 2017).

Mieterhöhung zu zahlen. Sind einzelne Ausstattungselemente, wie Badewannen oder Spülbecken bereits viele Jahre alt und müssen im Umfang von Instandhaltungsmaßnahmen erneuert werden, zählt dies nicht als eine Modernisierung, betont Frau Hradecky. Dadurch sollen die persönlichen Vorlieben bei der Modernisierung berücksichtigt, sowie eine tragbare finanzielle Belastung für die Mieter*innen bereits im Voraus sichergestellt werden.

„Also wir beraten die Mieter. Es gibt durchaus Mieter die sagen, wo wir auch sagen, überlegen sie sich, wo es Sinn macht. Wenn, ich sag jetzt mal, hier kommt son 50-Jähriger her und sagt er möchte sein Bad modernisieren, dann weisen wir ihn durchaus darauf hin, dass so eine Modernisierungsumlage ja durchaus für alle Zeiten auf der Wohnung drauf bleibt, die zahlt er ja für immer. Wenn er sagt, das ist die Wohnung, wo ich alt werden will, wo ich bis man mich hier mal raus trägt, dann rechnen wir ihm schon vor, dass es für ihn günstiger wäre, wenn er das komplett alleine zahlt. Weil dann hat er zwar mit einem Mal, was weiß ich, 5000 Euro Ausgaben, aber das ist viel weniger als, was er sonst über die Jahre an uns bezahlen würde.“ (Mitglied des Vorstandes ID: V1, 398-405)

Über die zweimonatlich erscheinende Mitgliederinformation⁵⁴ wird regelmäßig über die Möglichkeiten von Modernisierungen aufmerksam gemacht. Auch über anstehende bauliche Maßnahmen, die nicht zu Mieterhöhungen führen, werden die Mitglieder regelmäßig schriftlich informiert oder, wie im Falle der Aufzugmontage in einigen Häusern, die Bewohner*innen zu einer Mitgliederversammlung⁵⁵ geladen, um über alle Einzelheiten in Kenntnis gesetzt zu werden. Durch die eingehende Beratung und Betreuung der Genossenschaftsmitglieder will der Vorstand persönliche Präferenzen berücksichtigen und eine hohe Wohnzufriedenheit herstellen. „Und das kommt bei den Mietern eigentlich ganz gut an [...] Ja und sie haben ne höhere Wohnzufriedenheit damit. Der Mieter entscheidet das alleine. Unterm Strich sind die Meisten inzwischen gekommen“ (ID: V1, 421-425). Auch die Mitgliederbefragungen, welche die Genossenschaft alle fünf Jahre durchführt, bestätigen dem Vorstand die Wohnzufriedenheit ihrer Mitglieder.

Am Beispiel des Modernisierungsvorgehens wird deutlich, dass die AWG eine Investitionspolitik im Sinne der Zufriedenheit ihrer Mitglieder anstrebt und nicht aus dem Gesichtspunkt der Wertsteigerung der Immobilie und Renditeerwartung handelt. Service- und Mitgliederorientierung werden von Wohnungsgenossenschaften, auch im Hinblick auf ihre Marktperspektive als sehr wichtig eingestuft und stellen somit einen zentralen Aspekt für Investitionsentscheidungen dar (Beuerle 2006: 155).

Die Serviceorientierung der AWG unterstreichen die befragten Mitglieder vor allem in Bezug auf die Betreuung bei notwendigen Reparaturen oder Mängelbeseitigungen. Sowohl der Austausch einer alten Badewanne oder eines kaputten Wasserhahns verlief umgehend und komplikationslos.

⁵⁴ Ein Beispielexemplar ist im Anhang (A7, S. 113-116) einzusehen.

⁵⁵ Ein Protokoll der Mitgliederversammlung informierte zusätzlich alle zur Veranstaltung verhinderten Bewohner*innen und ist im Anhang (A8 S.117-119) einsehbar.

Der Hausmeisterservice kümmert sich in der Regel direkt um kleinere Reparaturarbeiten oder gibt gegebenenfalls einen Auftrag an die Verwaltung weiter. Vor allem die langjährige Zusammenarbeit mit der gleichen Handwerksfirma führt laut Herrn Schubert zu einer größeren Flexibilität bei der Reparatur von Schäden. Die Handwerker*innen können aufgrund der langen Zusammenarbeit mit der Genossenschaft gut einschätzen, was über einen Auftrag hinaus in einer Wohnung repariert werden kann, ohne dass dabei zusätzliche Kosten für die Mitglieder entstehen. Als Beispiel führt Herr Schubert den Austausch des Sicherungskastens an, den Handwerker*innen während Reparaturarbeiten für nicht mehr Standard gemäß einstufen.

„Also wenn was gemacht wird, dann wird es auch fachgerecht gemacht und dann sagt die AWG auch ja, das ist ok. Also sie wollen dann schon, nicht dass irgendwas zusammen gefriemelt wird und zwei Jahre später kommt man wieder mit dem gleichen Problem. Sondern wenn, dann soll es schon was Dauerhaftes sein. Also da achten sie schon drauf. Wenn, dann soll es schon was Ordentliches sein.“ (Genossenschaftsmitglied der AWG ID: M8, 619-623)

Neben Reparaturen zählt er außerdem weitere Erneuerungsmaßnahmen auf, die ohne Mieterhöhungen von der AWG übernommen werden, wie den Austausch von Heizungen oder kleinere Renovierungsarbeiten, wie das Anbringen von neuen Lichtschaltern und Steckdosenverkleidungen. Frau Stettin hingegen verzeichnet einen Rückgang solcher Serviceleistungen, welchen sie auf die bessere Vermietungslage zurückführt. „Aber das haben sie jetzt nicht mehr nötig, die müssen nicht mehr so um Mieter kämpfen, die Mieter kommen trotzdem“ (ID: M9, 163-165). Beide Befragten nehmen Schwankungen solcher Serviceleistungen je nach Schwerpunktsetzung und Motivation der Investitionsentscheidungen der AWG wahr. In den letzten Jahren hat die AWG vermehrt in Neubauprojekte investiert, die weitaus höhere Mieten und eine andere Mieter*innenschaft⁵⁶ mit sich brachten, wie Frau Hradecky erklärt. Während höherer Leerstand von Wohnungen zuvor zu Investitionen geführt hat, die die Attraktivität der Bestände steigern sollte, führte die Fokussierung auf Neubau zu einer Abnahme an Instandhaltungsinvestitionen für ältere Bestände oder wie es Herr Schubert formuliert: „Und da sind so die Bestände ein bisschen vernachlässigt worden insofern, dass man gesagt hat, dafür haben wir kein Geld und das muss nicht sein und jenes muss nicht sein“ (ID: M8, 429-430).

Der Hausmeisterservice spielt eine besondere Rolle in der Betreuung der Mieter*innen. „Er kümmert sich um alles, man kann mit ihm immer sprechen. Jede Sache, die man hat, er ist sofort da, kümmert sich sofort darum, wenn irgendetwas ist. Er achtet auf Ordnung und Sauberkeit und spricht die Leute auch an, wenn es nicht funktioniert“ (ID: M8, 105-108). Dies führe zu einem äußerst

⁵⁶ Die Neubauwohnungen übersteigen das Mietniveau des Kosmosviertels deutlich und ihre Neuvermietungspreise liegen ungefähr bei dem Doppelten einer Wohnung der Wendebauten, erklärt Frau Hradecky.

gepflegten Wohnumfeld und vermittelt das Gefühl, die Genossenschaft kümmere sich um ihre Mitglieder. Aus der Mitglieder- und Serviceorientierung resultiert für Herrn Schubert zudem ein positiver Einfluss auf die Nachbarschaft innerhalb der Genossenschaftsbestände, indem alle Bewohner*innen mehr Verantwortung für ihr Wohnumfeld übernehmen. „Aber das hat sich hier sicherlich zum positiven ausgewirkt, dass die AWG sich darum kümmert, wenn irgendwas ist und die Leute dann auch sagen, weil sie aktiv sind, achten wir auch besser auf diese Sachen“ (ID: M8, 117-119).

Über Reparatur- und Instandhaltungsservice hinaus bietet die AWG für ihre Mitglieder eine Mietschuldnerberatung, kostenlose Rechtsberatung, eine Schlichtungskommission für nachbarschaftliche Auseinandersetzungen und einen Mitgliedertreff mit täglichen Veranstaltungen an. Die Sport- und Freizeitangebote des Mitgliedertreffs werden vordergründig von älteren Bewohner*innen der Siedlung angenommen. Mit ihrem differenzierten Dienstleistungsangebot sticht die Genossenschaft als Vermieterin im Viertel deutlich hervor und erhöht im Sinne der genossenschaftlichen Bewirtschaftungs- und Servicestrategie den Nutzwert für die Mitglieder.

Die Vorsitzende des Vorstandes sowie weitere Mitarbeiter*innen wohnen selbst im Kosmosviertel und sind Mitglieder der Genossenschaft. Ihre eigene Position als Miteigentümer*innen beeinflusst dementsprechend Entscheidungen zu Sanierungen und Pflege des Wohnumfeldes im Sinne der Bewohner*innen, da sie direkt davon profitieren. Ein Phänomen, das Reimann in ihrer Untersuchung der Eigentümer*innenstruktur im Prenzlauer Berg unter sogenannten „Wohneigentümer*innen“ (2000: 139) vorgefunden hat. Das Investitionsverhalten folgt Strategien, „die die finanziellen Möglichkeiten der Bewohner des Hauses, die jeweiligen Bedürfnisse, Vorstellungen und Wünsche sowie den baulichen Zustand des Hauses in einen weitestgehenden Einklang miteinander bringen“ (ebd.: 140). Dies trifft weitestgehend auf das Vorgehen der AWG zu.

6.4.2 Von Desinvestition zu Mietsteigerungen durch energetische Modernisierung

Seit dem Frühjahr 2016 haben Sanierungsarbeiten an den Häuserfassaden der Bestände der Schönefeld Wohnen begonnen. Seit dem Kauf der Gebäude durch den privaten Investor sind es die ersten großangelegten Modernisierungsmaßnahmen, die getätigt werden. Eine Strangsanierung ist zuvor nie vorgenommen worden, da dies laut des Verwalters nie nötig gewesen war. Die Ausstattung der Wohnungen, Fenster, Wohnungstüren und Bäder seien bereits Anfang der 2000er Jahre fast alle modernisiert worden, auch die Treppenhäuser haben bereits eine Sanierung hinter sich. Die Aussagen Herrn Spahns stehen in starkem Kontrast zu den Erfahrungen, die Mieter*innen der privaten Wohnungsbestände gemacht haben. In den Interviews sowie den Versammlungen der von

den Modernisierungen betroffenen Bewohner*innen zeichnete sich ein klares Bild der jahrelangen Desinvestition ab. Undichte Fenster, kaputte Heizungen und immer wieder stecken bleibende Aufzüge zählen zu Problemen, die alle Mieter*innen aufzählen. Zum Teil sind defekte Heizungen in ganzen Hausaufgängen monatelang Alltag für die Bewohner*innen. Selbst die Sachbearbeiterin der Genossenschaft berichtet von Mieter*innen aus den privaten Beständen, die sich aufgrund der vielen Mängel, der nicht vorhandenen Sauberkeit in den Wohnblöcken und Außenanlagen und vor allem aufgrund der kaputten Fahrstühle für einen Wohnungswechsel zur AWG entscheiden. Beschwerden über solche Missstände bleiben, allen befragten Mieter*innen zu Folge, seitens der Verwaltung meistens unbeantwortet. Erst nach Androhung von Mietminderungen oder hartnäckigem Insistieren auf den notwendigen Reparaturen erfahren sie eine Reaktion. Herr Kühne beschreibt das Vorgehen bei Schäden in der Wohnung als eine Routine aus schriftlichen Aufforderungen, diese zu beheben, die meist ignoriert werden, bis zu dem Zeitpunkt, an dem er den Kostenvoranschlag eines Handwerkers für die Reparatur einreicht und ankündigt, die Kosten von der Miete abzuziehen. Der Vorfall eines Wasserschadens, der sich bei der Nachbarin ein Stockwerk über den Befragten ereignet hat, verlief folgendermaßen:

IP2⁵⁷: Na erstmal ignoriert (die schriftliche Anfrage zur Reparatur). Da kam noch nicht mal. Doch irgendwann kam dann einer von der Versicherung. IP: Na erst nachdem ich dann wieder meinen üblichen Weg gegangen bin. IP2: Die oben drüber hat ja schon ein viertel Jahr gewartet bis da was gemacht wurde. I: Sie hat ein viertel Jahr auf ihre Renovierung gewartet? IP2: Ja, überhaupt dass das alles wieder instandgesetzt wird. IP: Die haben ja erst bei uns dann doch relativ schnell reagiert, als ich einen Kostenvoranschlag vom Maler eingereicht hab. Dann hab ich gesagt, also wenn sie jetzt hier nicht in die Socken kommen, dann beauftrage ich die. Also der übliche Weg und ziehe das von der Miete ab. Dann haben sie plötzlich schlagartig reagiert. (Mieter*innen der Schönefeld Wohnen ID: M6, 491-498)

Erfolgen Arbeiten zur Schadensbehebung beklagen die Mieter*innen, dass ausschließlich das Notwendigste an Reparaturen gemacht wird. So kommt es zu Situationen, in denen sogar beauftragte Handwerker*innen sich für eine angemessene Instandhaltung einsetzen, wie in dem Fall des Wasserschadens bei den Kühnes. Die Hausverwaltung beauftragte eine Firma damit, anstelle des ursprünglichen Laminats nur einen Linoleumboden zu ersetzen, woraufhin der Handwerker sich weigerte, die Reparaturen auszuführen. Nach Verzögerung und Diskussion mit der Verwaltung konnte schließlich die ursprüngliche Wohnausstattung wieder hergestellt werden. Dieses Vorgehen der Verwaltung scheint kein Einzelfall zu sein. Auch Frau Schulz berichtet von ähnlichen Schwierigkeiten, Mängel in ihrer Wohnung wieder instandgesetzt zu bekommen. Da die Heizung der

⁵⁷ An dem Interview nahmen sowohl der Mieter als auch seine Ehefrau teil, diese sind mit IP – Interviewpartner und IP2 – Interviewpartnerin 2 gekennzeichnet.

Mieterin im Zimmer ihres Sohnes nicht mehr regulierbar war und ununterbrochen geheizt wurde, wurde das Zimmer unbewohnbar.

„Das war ein Theater gewesen, da bin ich ein paar Mal hingegangen und bin da auch mal lauter geworden. Weil ich meinte, das kann doch nicht sein, ich muss das ja auch bezahlen, aber ich dreh die Heizung gar nicht auf. Und konnte ne Zeit lang den Kleinen da gar nicht schlafen lassen, weil es viel zu warm war. Und Fenster auf geht auch nicht. Und dann irgendwann hat er mal reagiert, dass nach nem dreiviertel Jahr mal jemand kam und die Heizung repariert hat.“ (Mieterin der Schönefeld Wohnen ID: M5, 256-260)

Auch auf eine neue Abdichtung ihrer zügigen Fenster wartet Frau Schulz seit ihrem Einzug vor zwei Jahren bis heute vergeblich. Häufige Hausmeisterwechsel führen, trotz der Zusage, Mängel nach Einzug sofort zu beheben, zum Ausbleiben von Serviceleistungen. Die Interviewten sowie Mieter*innen auf den Versammlungen erklären dieses Vorgehen als gezielte Praxis des Wohnungsunternehmens. Sie klagen über die katastrophale Vernachlässigung der Bausubstanz der Wohnungen und des Wohnumfelds. Vor allem die Fahrstühle werden zu einem Sicherheitsrisiko für die Bewohner*innen.

„Ich weiß eben halt auch, dass die Fahrstühle hier in den gesamten Häusern mangelhaft sind. Es ist fraglich, ob dieser TÜV gemacht wurde, es sind ständig Ausfälle. Wir haben von den Handwerkern gehört, dass die Rechnungen nicht bezahlt werden. Deshalb werden die auch nur noch notdürftig bestenfalls repariert. Wir haben hier Fahrstuhlunfälle gehabt, vierzehn Tage. So und man sieht das ja auch an den Fassaden usw. Es wird ja nichts gemacht. Was anfangs noch vielleicht etwas anders war.“ (Mieter der Schönefeld Wohnen ID: M6, 214-219)

Auch Frau Schulz berichtet von ähnlichen Erfahrungen mit den Fahrstühlen. Bereits direkt am Tag nach ihrem Einzug blieb sie mit ihrem Sohn im Fahrstuhl stecken. „Der TÜV war abgelaufen gewesen und dann wurde das Schild einfach abgekratzt, das war '15 oder '16“ (ID: M5, 678-679). Und auch sie hat gehört, dass aufgrund von unbezahlten Rechnungen der Verwaltung die Fahrstuhlfirma die Leute zwar noch aus den defekten Fahrstühlen herausholt, jedoch keine Reparaturen mehr tätigt.

Punktuell geschehen Instandhaltungen, aber in der Regel nur, wenn es unumgänglich erscheint. Dieses Vorgehen erklärt Herr Kühne mit den Worten: „Also die machen so schöne Fassade aber nichts dahinter. Und die Schönefeld Wohnen zieht alles raus was sie hier rausziehen kann und investiert so wenig wie möglich“ (ID: M6, 478-479). Laut Verwaltung und Sachbearbeiterin werden die Wohnungen bei Übergabe renoviert und Mängel durch die Hausmeister oder auswärtige Handwerksfirmen zügig instandgesetzt. Die Erfahrungen der Mieter*innen deuten jedoch auf eine gegensätzliche Praxis hin. Die Herabsetzung der Instandhaltungskosten ist eine gängige Praxis der Wohnungsbewirtschaftung von Verwertungseigentümer*innen, überwiegend wird sie von Finanzinvestor*innen angewandt. Um die bestandsbezogene Gewinnoptimierung zu garantieren, erfolgt eine „systematische Vernachlässigung und Standardabsenkung“ (Müller 2012: 38). Dies führt zu einer Prekarisierung der Wohnverhältnisse in solchen Siedlungen. Die mangelhafte

Mieter*innenbetreuung und geringen Instandsetzungen legen nahe, dass auch die Schönefeld Wohnen sich einer Bewirtschaftungs- und Investitionspraxis der Gruppe der Verwertungseigentümer*innen bedient, die der finanzmarktorientierten Wohnungsunternehmen ähnelt. Die beschriebene Desinvestitionsstrategie birgt die Gefahr, die sozialräumliche Spaltung in Städten zu verstärken (Holm 2010a: 55).

In Bezug auf das bisherige Investitionsverhalten des Eigentümers kann die energetische Modernisierung der Hausfassaden als eine Veränderung dieser Bewirtschaftungsstrategie gewertet werden. Die umfangreichen Modernisierungsarbeiten stellen eine neue Dimension der finanziellen Ausgaben des Unternehmens dar. Die Maßnahmen umfassen eine Wärmedämmung der Fassaden sowie einen hydraulischen Abgleich der Heizungsanlagen und werden nach §559 BGB als Modernisierungsumlage auf die Miete angerechnet. Damit gehen immense Mietsteigerungen für die Bewohner*innen einher, ohne dass dabei große Einsparungen an Heizkosten zu erwarten sind. Der Quartiersmanager Herr Krause beschreibt die Modernisierungsmaßnahmen als Instrument zur gezielten Mieterhöhung:

„Und jetzt gibts halt das Instrument von den energetischen Sanierungen und wenn man sich die halt anguckt. Also die Genossenschaft sagt, sie haben ne Studie gemacht, diese energetischen Sanierungen sind was Kosten-Nutzen-Rechnung angeht sinnlos. Bringen überhaupt nichts. Was sie halt bringen, also die Erfahrungswerte sind, im Jahr fallen 20 Euro weniger Nebenkosten an oder 30. Dafür steigt die Miete um 90 bis 180 Euro. Das heißt was halt funktioniert ist, dass die Miete steigt. Die Wohnverhältnisse, das heißt, außer dass die Häuser von außen schöner aussehen, verändern sich erst mal nicht. Und das bringt den Leuten die drin wohnen erst mal nichts, wie die Häuser von außen aussehen. Das bringt den Leuten von der Genossenschaft mehr als den Leuten, die drin wohnen.“ (Quartiersmanager ID:QM13, 94-103)

Für die Mieter*innen bedeutet dieses Investitionsverhalten eine enorme finanzielle Belastung, die für Viele nicht oder nur schwer tragbar sein wird. Damit die Mieterhöhungen die Belastungsgrenzen der Bewohner*innen nicht übersteigen, hat die Hausverwaltung eine Staffelung von 20% pro Jahr über fünf Jahre gestreckt angeboten. Der Verwalter, Herr Spahn, sieht dadurch keine Gefährdung der Verdrängung für die Mieter*innenschaft. Mieter*innen im Transferleistungsbezug sind bisher alle auf das Angebot der Staffelung eingegangen. „Bisher, die Leute reichen die Mieterhöhung ein nach der Sanierung und die werden bis jetzt [vom Jobcenter] kommentarlos übernommen“ (ID: V2, 55-56). Ob das Verfahren der Mieterhöhungsstaffelung bei den noch bevorstehenden Modernisierungen weitergeführt wird, sei jedoch noch nicht beschlossen. Über die Möglichkeit einer Staffelung der Mieterhöhungen wurde Frau Schulz nie informiert. Sie hat von dem Härtefalleinwand Gebrauch gemacht, auf den in der Modernisierungsankündigung schriftlich hingewiesen wurde. Fast fünf Monate später hat sie auch darauf noch keine Antwort von Seiten der Hausverwaltung erhalten. Sollte ihr Härtefall abgelehnt werden, würde das für sie in der Konsequenz

die Verdrängung aus ihrer Wohnung bedeuten. „Ansonsten weiß ich nicht, wie das ablaufen sollte. Da müsste ich ausziehen, weil ich mir das nicht leisten könnte. Ich bekomme ja jetzt Wohngeld dazu, ob das Wohngeldamt das übernehmen würde, das weiß ich nicht, wie das dann aussehen würde“ (ID: M5, 383-385). Auch wenn Herr Kühne für seinen Wohnblock noch keine Modernisierungsankündigung erhalten hat, geht er davon aus, dass die drastischen Mietsteigerungen die Verdrängung vieler seiner Nachbar*innen nach sich ziehen wird.

„Dann ist ja die Sanierung geplant im nächsten Block und das sagte ich ja auch schon bei der Mieterversammlung, dass es ja auch einen sozialen Aspekt hat. Das heißt die Miete wird rasant erhöht, wobei ja die Mieten jetzt schon teilweise über der Angemessenheit liegen und jetzt kommt noch die immense Mieterhöhung bei energetischer Sanierung hinzu, da können ja diese elf Prozent umgelegt werden von den Gesamtkosten. Und jetzt flattern den Leuten jede Menge Kostensenkungsverfahren ins Haus.“ (Mieter der Schönfeld Wohnen ID: M6, 111-116)

Die Investition in eine energetische Modernisierung ist in erster Linie von einem stärkeren Verwertungsziel geleitet. Zweck ist nicht die Wohnwertverbesserung für die Mieter*innen, sondern die Ausschöpfung der damit einhergehenden Mietsteigerungen, über die Möglichkeiten des Mietspiegels hinaus. Entgegen der klar zu erkennenden Strategie der Investition, erweckt die Durchführung der Modernisierungen den Eindruck, dass diese nicht auf eine langfristige Planung hin angelegt zu sein scheinen. Der Verwalter des Wohnungsunternehmens betont das schrittweise Vorschreiten der Baumaßnahmen mit finanziellen Abwägungen: „Ich kann ja nur was machen, wenn ich entsprechend die Gelder habe. Jetzt gibt's Fördermittel noch von der KfW, die können wir noch nutzen. Was in ein, zwei Jahren ist, wissen wir nicht, also müssen wir jedes Jahr n bisschen was machen.“ (ID: V2, 39-42) Dementsprechend wurden Modernisierungsankündigungen für mehrere Wohnblöcke in diesem Frühjahr bereits wieder zurückgenommen. Entgegen der eigentlichen angekündigten Bauplanung beschränken sich die Sanierungsmaßnahmen bisher auf die an den Hauptstraßen gelegenen Gebäude. Dieses unprofessionelle Vorgehen könnte darauf schließen lassen, dass der Eigentümer nicht über genügend Kapital verfügt⁵⁸, um die notwendigen baulichen Investitionen bewerkstelligen zu können. Die Zahlen in den veröffentlichten Bilanzen⁵⁹ zeigen hingegen an, dass das Unternehmen auf einer gesunden finanziellen Basis steht. In der Zeit zwischen 2012 und 2015 ist das Umlaufvermögen in Form von Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen von 45 000 Euro auf ca. 22,3 Mio. Euro gewachsen. Dies erweckt den

⁵⁸ Dieser Umstand ist nach Welch-Guerra jedoch die „erste ökonomische Schranke für den Fortbestand eines Vermieters auf dem Markt“ (1992: 25).

⁵⁹ Die einsehbaren Teile der Bilanz der Schönfeld Wohnen bestehen nur aus Aktiva, Passiva und Eigenkapitalspiegel mitsamt eines Anlagespiegels als Anhang. Aus diesem Grund ist es schwer eine genaue Analyse der Bewegungen der Gelder zu vollziehen.

Anschein, als investiere das Unternehmen in anderweitige Anlagen⁶⁰. Es ist davon auszugehen, dass die Schönefeld Wohnen im Stande wäre, Investitionen in Instandhaltungen und Modernisierungen tragen zu können (Schönefeld Wohnen 2012 bis 2015).

Letztlich kann die energetische Modernisierung der Häuser als Fortsetzung einer Strategie zur Mietsteigerung gewertet werden. Bereits in der Vergangenheit hat die Hausverwaltung regelmäßig Mieterhöhungsbegehren an die Mieter*innen verschickt, wodurch die Miete des Ehepaars Kühne bereits leicht über den Kosten der Unterkunft liegt. Der Befragte sieht darin eine strategische Verdrängung, um die Wohnungen für eine neue Mieter*innenschaft nach Öffnung des neuen Flughafens vorzubereiten.

„Das heißt also, hier werden de Facto keine Hartz IV-Empfänger mehr einziehen. Meine Vermutung ist oder unsere Vermutung ist, dass sie jetzt versuchen die restlichen Mieter rauszudrängen um das dann gut vermieten zu können, weil irgendwann wird der Flughafen ja dann mal fertig und dann können die Wohnungen doch sehr viel teurer vermietet werden.“
(Mieter der Schönefeld Wohnen ID: M6, 138-142)

Konsequente und kontinuierliche Mieterhöhungen werden von der Hausverwaltung in den letzten Jahren gezielt eingesetzt, um die Mieteinnahmen im Rahmen des Möglichen zu steigern. Dabei sollen die Mieten, die bisher, laut Herrn Spahn, im „Bereich der Belegungsbindungen“ lagen, schrittweise auf über fünf Euro pro Quadratmeter kalt angehoben werden (ID: V2, 249-251). Anzeigen bei Immoscout weisen jetzt bereits höhere Angebotsmieten aus. Die Investitionstätigkeit hat sich folglich von Desinvestition hin zu mietpreistreibenden Modernisierungen ohne Qualitätsgewinn verändert.

6.4.3 Serviceoptimierung durch Outsourcing der Instandhaltungen

Die kommunalen Bestände von Stadt und Land wurden erst 1996 nach der Fertigstellung der Siedlung im Kosmosviertel errichtet. Aufgrund ihres Baualters wurden die Wohnhäuser bisher nicht flächendeckend saniert. Ihr energetischer Standard sei im Vergleich zu Häusern, die um die Jahrhundertwende gebaut wurden, verhältnismäßig hoch und es bestehe kein Bedarf für weitere Modernisierungen, so Herr Voigt, Leiter des Servicebüros Treptow-Köpenick. Investitionen werden einzig in die „ganz normale Instandhaltung“ (ID: V3, 291) getätigt, darüber hinaus gibt es keinen weiteren Bedarf an Erneuerungsmaßnahmen.

⁶⁰ Insbesondere der Gegenstand des Unternehmens stützt diese Annahme, der laut des Gesellschaftsvertrags, „Erwerb, Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und Vermögensanlagen aller Art“ (Bilanz 2015) umfasst. Dies ermöglicht beispielsweise Anlagen in Wertpapiere oder Gesellschafterdarlehen, auf die sie Zinsen erhalten.

„Unsere Bestrebungen sind natürlich die Wohnungen so in Schuss zu halten, dass für uns eine problemlose Vermietung möglich ist und dass wir auch keine größeren Schäden an den Gebäuden haben. Also da wird dann sicherlich irgendwann auch mal ein Treppenhaus gestrichen, aber es ist natürlich immer nur auf einzelne Treppenhäuser dann zugeschnitten.“ (Befragter des Servicebüros der Stadt und Land ID: V3, 294-298)

Die befragten Mieter*innen teilen diese Einschätzung, sowohl Herr Grimm als auch das Ehepaar Kunz sind sehr zufrieden mit dem Standard ihrer Wohnung sowie der Bausubstanz der Häuser. Es müsse daher für ihre Begriffe auch nichts weiter investiert werden. Allgemeine Instandhaltungen werden von einem Kleinreparaturmanagement übernommen. Der Reparaturservice wurde 2014 vom betriebsinternen Handwerkerservice an einen externen Dienstleister ausgelagert (Stadt und Land 2015: 16). Mieter*innen wenden sich seitdem direkt an die Dienstleisterfirma und beanstanden entstandene Mängel oder Instandhaltungsbedarf, ohne dass dies gesondert von Stadt und Land geprüft werden muss. Der lokale der Stadt und Land eigene Reparaturstützpunkt für Treptow-Köpenick wurde daraufhin aufgelöst. Die befragten Mieter*innen sind weitestgehend zufrieden mit dieser Umstellung. Herr Kunz sieht in dem Outsourcing sogar eine Verbesserung zu den Serviceleistungen, die zuvor häufig durch die Hausmeister übernommen wurden.

„Was besser geworden ist, ist die Sache mit den Reparaturen. Da ist xy-Hauservice wohl irgendwie zuständig. Also wenn wir hier ein Malheur haben, dann rufen wir die Nummer an, sagen, was los ist, und dann gucken die, wann er kommen kann. Richtet sich natürlich auch nach der Dringlichkeit. Wenn hier das Wasser laufen würde, dann würde er sicherlich am selben Tag noch kommen. Ansonsten ein, zwei Tage später. Das läuft wunderbar. Da können wir uns nicht beklagen.“ (Mieter der Stadt und Land ID: M10, 297-302)

Schneller und effektiver sei der Service der externen Dienstleister*innen laut den Kunz's. Das Verfahren würde dadurch insgesamt vereinfacht werden, begrüßt Herr Grimm. Die Bewirtschaftungsstrategie des Outsourcings von Instandhaltungsdienstleistungen zur Optimierung und Senkung der Kosten hat einen positiven Einfluss auf die Wahrnehmung des Mieter*innenservice der befragten Bewohner*innen im Kosmosviertel. Dieser umfassende Service hebt Stadt und Land als Wohnungsanbieter*in von den anderen Vermieter*innen in der Siedlung ab, glaubt Herr Voigt. „Das heißt, wir haben ne umfängliche Betreuung eigentlich für unsere Mieter da, dass sie jederzeit einen Ansprechpartner finden und ihre Probleme auch loswerden können. Und das hat man ja, man hat das nicht bei allen so“ (ID: V3, 436-438). Die Maßnahmen zur Kostensenkung haben, wie aus den Aussagen der Mieter*innen zu entnehmen ist, keine negativen Auswirkungen auf den Umfang der Instandhaltungen. Im Gegenteil wird diese Umstellung als zuverlässig und effizienzsteigernd auch aus Nutzer*innenperspektive wahrgenommen. Ein Umstand, der Externalisierungsprozessen häufig entgegensteht, da die persönliche Betreuung durch EDV-Zentralen, automatische Antworten und Hotlines ersetzt wird, die die Unverbindlichkeit der Dienstleistungen erhöhen (Müller 2012: 38).

Insgesamt bewerten die befragten Mieter*innen auch die allgemeine Betreuung durch die Wohnungsgesellschaft sehr positiv. Für die Bestände im Kosmosviertel gibt es eine feste Ansprechpartnerin, Frau Sturm, die als Kundenbetreuerin für die Belange der Bestandsmieter*innen zuständig ist. Seit der Einführung des Kleinreparaturmanagements sei ihr Kontakt zu den Bewohner*innen zurückgegangen, da Beschwerden und Mängel meist direkt vom Kleinreparaturmanagement bearbeitet werden, erklärt sie. Trotzdem schätzt Herr Grimm ihren persönlichen Kontakt bei Problemen mit der Wohnung oder Nachbar*innen und beendet ihren Hausbesuch gerne damit, noch einmal zu „schnackeln“ und einen Kaffee zu trinken. „Also wenn ich ein Problem hatte. Dann habe ich die Frau Sturm angerufen, wir haben darüber geredet. Die kommt dann auch vorbei. Schaut sich bestimmte Sachen an. [...] Da sind sie total in Ordnung und flexibel“ (ID: M7, 117-121). Der persönliche Kontakt in der Mieter*innenbetreuung steht demnach auch oder trotz Outsourcing weiterhin im Vordergrund. Bis letztes Jahr verfügte Stadt und Land über eine lokale Anlaufstelle für Mieter*innen im Kosmosviertel. Da im nahe gelegenen Kölner Viertel große Bestände des Wohnungsunternehmens ansässig sind, stellt Altglienicke einen größeren Standort in Treptow-Köpenick dar. Um die Vermarktung dieser Siedlungen vor Ort vornehmen zu können, wurde das Mieter*innenbüro ursprünglich eingerichtet. Der Leiter des Servicebüros erklärt die Notwendigkeit einer Vor-Ort-Betreuung mit abnehmendem Leerstand und sinkender Fluktuation für nicht mehr gegeben.

„Und dann war es ja natürlich so, dass das Mieterbüro dort entstanden ist, als wir noch einen relativ hohen Leerstand hatten. Und auch, als das Wohngebiet neu gebaut worden ist, natürlich die Chance nutzen wollten, aus dem Wohngebiet heraus, die Vermarktung zu übernehmen. Daraus ist das Mieterbüro dort entstanden, hat sich da etabliert und ist auf viele Jahre dort geblieben, weil die Fluktuation dort ne verhältnismäßig hohe ist. Und weil wir da auch einen großen Wohnungsbestand haben, wo wir in der Nähe sein wollten, und wir haben eben gleichzeitig eben einen Reparaturstützpunkt dort in der Nähe auch gehabt und da war die Zusammenarbeit günstig.“ (Befragter des Servicebüros Treptow-Köpenick ID: V3, 449-455)

Nachdem die Fluktuation und der Leerstand auf ein für die Wohnungsgesellschaft verträgliches Niveau gesenkt wurde, stand der Schließung des Mieter*innenbüros nichts mehr im Wege. Die Auflösung des Reparaturstützpunktes in Altglienicke machte die örtliche Nähe der Mitarbeiter*innen zum Standort zudem überflüssig. Hinzu kam ein Umbau der Personalstrukturen innerhalb des Kundenmanagements, wodurch eine Zusammenlegung aller Mitarbeiter*innen der Serviceabteilung Treptow-Köpenick an einen Standort erfolgte. Anhand der Instandhaltungstätigkeit, den Serviceleistungen und der Mieter*innenbetreuung ist ein Optimierungsvorgehen der Stadt und Land zu erkennen. Outsourcing, Reduzierung direkter Betreuungstätigkeiten sowie Schließung lokaler Standorte deuten auf das Ziel der Effizienzsteigerung der Bewirtschaftung hin. Die Erhöhung der

Effizienz im Personalbereich ist eine betriebswirtschaftliche Strategie, die vor allem in Metropolen und Großstädten häufig in kommunalen Wohnungsunternehmen angewendet wird (BMVBS/BBSR 2010: 55). Die strategische Ausgliederung von zentralen Dienstleistungen zur Instandhaltung ist auch ein häufig gewähltes Vorgehen von Finanzinvestor*innen, um die Wertschöpfung im Bestand zu erhöhen. Das Outsourcing von Reparaturdiensten und Hausverwaltungen sind in diesen Fällen häufig einer der Gründe, „die Instandsetzungsstaus und Standardabsenkung in Private-Equity-Wohnungsbeständen herbeiführten“ (Müller 2012: 36). Im Fall von Stadt und Land scheinen diese kostensenkenden Maßnahmen jedoch das Gegenteil zu bewirken und keine Auswirkungen auf die Qualität solcher Leistungen zu haben.

Für die Bestände im Kosmosviertel, erklärt Herr Voigt, gebe es keine konkrete Standortstrategie. Einen Schwerpunkt ihrer Investitionstätigkeiten in Treptow-Köpenick legt Stadt und Land ihm zu Folge auf diverse Neubauprojekte, um den gestiegenen Bedarf an Wohnraum zu bedienen. Eines davon befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Kosmosviertel und wird ebenfalls zu einem großen Anteil seniorengerechtes Wohnen anbieten. Das Bauprojekt habe jedoch keinen Einfluss auf die bestehenden Bestände vor Ort. „Wir betrachten die Wohngebiete eigentlich getrennt voneinander“ (ID: V3 383). Deutlich wird aus der Schwerpunktsetzung, dass keine größeren Investitionen in das Kosmosviertel in nächster Zukunft geplant sind. Eine andere Situation ergibt sich für Herrn Voigt im Falle der Aufwertung durch das Quartiersmanagement.

„Na klar, wenn es einen Ruck durch so ein Wohngebiet gibt, und dieser Ruck heißt, das äußere Erscheinungsbild verbessert sich, die Mieterstruktur ist durchmischt, es ist für jeden was dabei und die Leute fühlen sich da wohl, dann schlägt sowas auch auf unsere Wohnhäuser die in unmittelbarer Nachbarschaft sind um. Ist ne ganz klare Sache.“ (Leiter des Servicebüros Treptow-Köpenick der Stadt und Land ID: V3, 701-704)

Sollte das Quartiersmanagement dazu beitragen, dass ein solcher „Ruck“ entsteht und „das Kosmosviertel jetzt anfängt sich aufzupeppen, dann würde [Herr Voigt] ja automatisch in Zugzwang geraten“ (ID: V3, 689-690) und sich ebenfalls an Investitionen in das Wohnumfeld oder die Bausubstanz beteiligen. Zwar sieht er diesen Umstand zur Zeit nicht gegeben, dennoch verdeutlicht es einen gewissen Opportunismus im Investitionsverhalten des Unternehmens. Insofern die Bestände der Stadt und Land keinen Nachteil in der Vermarktung aufgrund des Zustandes der Siedlung erfahren, was bisher noch nicht der Fall ist, wie Herr Voigt betont, bleiben Investitionen aus. Sollte eine Aufwertung des Viertels neue Potenziale freisetzen, soll das städtische Wohnungsunternehmen davon nicht ausgenommen werden und möchte mit seiner Beteiligung an möglichen Erneuerungsmaßnahmen nicht nachstehen und „zu den Guten gehören“ (ID: V3, 692).

6.5 Investitionsverhalten und Serviceleistungen der Eigentümer*innen im Vergleich

Die Erkenntnisse der Expert*inneninterviews sowie der Befragung von Mieter*innen weisen deutliche Unterschiede in den Investitionstätigkeiten der verschiedenen Eigentümer*innen im Kosmosviertel auf. Investitionen, bzw. Desinvestitionen in die Bausubstanz, die Wohnungsausstattung und das Wohnumfeld spiegeln sich in der Einteilung der Wohnblöcke nach Wohnlage auf der Basis des Mietspiegels 2017 wieder. Auffällig ist, dass alle Wohnblöcke der Wohnungsgenossenschaft der Kategorie der mittleren Wohnlage entsprechen, während der*die private und der*die öffentliche Wohnungsanbieter*in einen niedrigeren Wohnstandard in einfacher Wohnlage aufweisen. Das Investitionsverhalten hat demzufolge Auswirkungen auf die Wohnqualität der Bewohner*innen unterschiedlicher Eigentümer*innentypen. Daraus ergeben sich vor allem unterschiedliche Spielräume bei Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel.

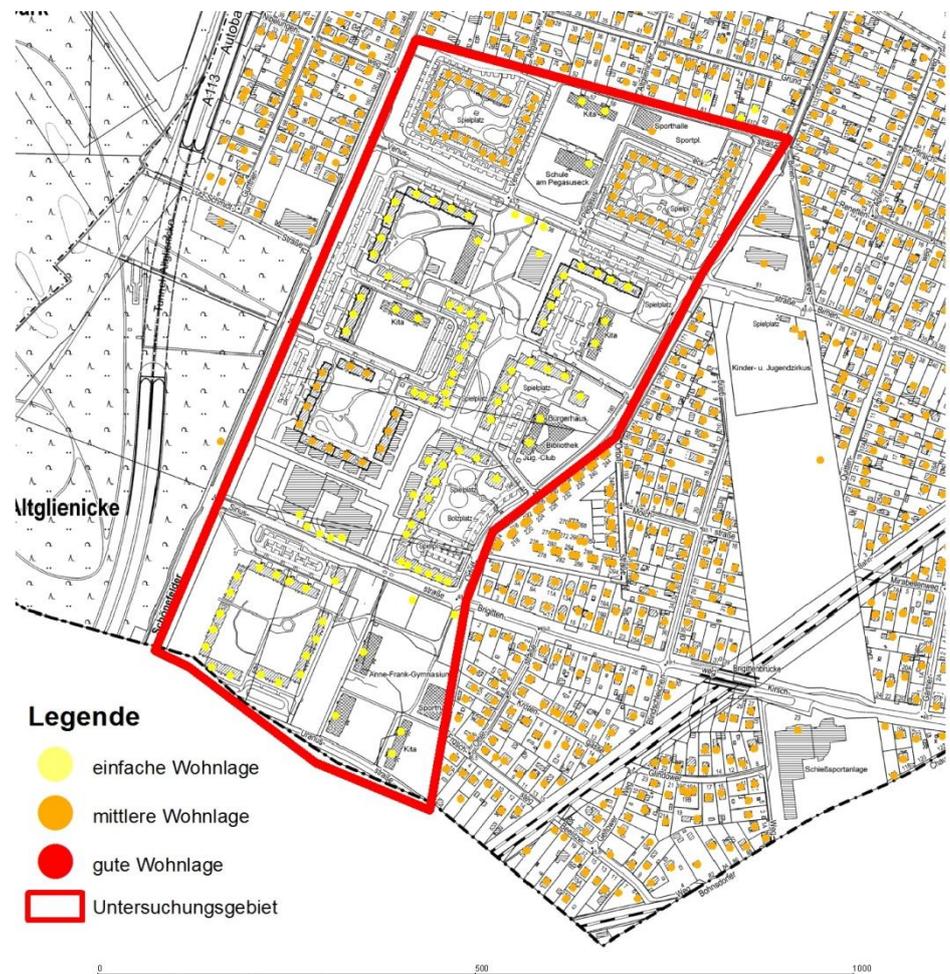


Abbildung 4: Wohnlagen nach Mietspiegel im Untersuchungsgebiet. Quelle: FIS Broker 2017

Die Auswirkungen unterschiedlicher Investitionstätigkeiten lassen sich aus verschiedenen Motivationen und Zielsetzungen der Eigentümer*innen ableiten. Die Genossenschaft verfolgt mit den Modernisierungen ihrer Bestände keine Erwartungen an eine erhöhte Rendite. Die umfangreichen Erneuerungsmaßnahmen, die sie bereits Anfang der 2000er an ihren Wohnbeständen vorgenommen haben, dienten der Erhöhung der Attraktivität ihres Angebots sowie der Verbesserung der Wohnzufriedenheit ihrer Mitglieder. Dementsprechend wurde dafür auch keine Erhöhung der Mieten veranschlagt. Investitionsentscheidungen sind auf die Interessen der Mitglieder ausgerichtet und erhöhen den Nutzwert der Wohnungen, ohne dabei den Marktwert abschöpfen zu wollen. Diese

Motivation entspricht dem Grundprinzip von Genossenschaften, dessen oberstes Ziel, die Versorgung der Mitglieder mit sicherem und günstigem Wohnraum (König 2004: 83), dient als Entscheidungsgrundlage. Auch die umfangreichen Serviceleistungen in Bezug auf Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen überschreiten das Angebot der anderen Anbieter*innen im Kosmosviertel. Zwar wird auch von Stadt und Land ein umfassender Service für Kleinreparaturen angeboten und die AWG bietet darüber hinaus jedoch zusätzlich die Möglichkeit der finanziellen Beratung zu Modernisierungen, welche den Wohnstandard aufbessern. Darin drückt sich auch der Doppelcharakter der Genossenschaftsmitglieder aus: Als Nutzer*innen und Eigentümer*innen können sie individuell in ihren Wohnraum investieren. Mieterhöhungen von 19,56 Euro für die Erneuerung der Fenster oder 9,76 Euro für das Einsetzen von Türen mit Zargen halten sich im Vergleich zu den Modernisierungsumlagen der Schönefeld Wohnen noch in einem bezahlbaren Rahmen. Auch der umfangreiche Hausmeister*innendienst hebt sich von dem Service der kommunalen Wohnungsgesellschaft ab, die bereits vor einigen Jahren ihre Hausmeister*innenleistungen an externe Anbieter*innen auslagerte. Das Investitionsverhalten und das hohe Maß an Serviceleistungen der Genossenschaft tragen zu einer hohen Wohnzufriedenheit der Bewohner*innen bei, die in eine durchschnittlich lange Wohndauer und geringe Fluktuation mündet. Laut Frau Hradecky sind immer noch 40% Ursprungsmieter*innen aus dem Erstbezug in ihren Beständen im Kosmosviertel wohnhaft. Daraus kann eine relativ stabile Mieter*innenstruktur abgeleitet werden, die durch konstante Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen, zugeschnitten auf die Wünsche und Bedürfnisse der Bewohner*innen, begünstigt wird.

Im starken Kontrast zur AWG steht das private Wohnungsunternehmen Schönefeld Wohnen. Dessen Motivation für Investitionen ist in erster Linie von einem Verwertungsinteresse und nicht von den Interessen der Mieter*innen geleitet. In einem Gespräch mit den Wohnungsanbieter*innen im Viertel, Vertreter*innen der Kommunalpolitik sowie dem Quartiersmanagement macht Herr Krause die direkten Unterschiede im Umgang mit Investitionen des privaten und genossenschaftlichen Eigentümers*in deutlich:

„Die Schönefeld Wohnen versucht es immer zu dem günstigst möglichstem Preis zu machen, was man halt anbieten sollte oder muss. Und die Genossenschaft überlegt sich, was wollen wir denn haben und dann nimmt sie auch mal ein bisschen Geld in die Hand. Wenn sie über Badsanierung reden, das hatten wir halt in diesem Gespräch, dann sagt Frau Hradecky "Aber ne Badsanierung kostet ja 10 000 Euro." Und dann sagt Herr Spahn: "Wo machen sie das denn, ich mach das für 1000." Da merkt man wo die Ansprüche liegen.“ (Quartiersmanager ID: QM13, 105-110)

Die Investitionen, die getätigt werden, liegen demnach auf äußerst niedrigem Niveau und sollen maximal einen Mindeststandard erfüllen. Diese Art von Minimalinvestitionen, zu denen auch der von den Mieter*innen beschriebene Instandhaltungstau zählt, könnte auf mangelnde

Finanzmittel hindeuten. Die Bilanzen des Unternehmens verdeutlichen, dass fehlende Kapitalanlagen als Grund für versäumte Investitionen unwahrscheinlich sind. Im Gegenteil erhöhte sich laut der Bilanzen das Umlaufvermögen in den letzten Jahren, was auf den Abzug von Geldern aus dem Unternehmen für Investitionen in anderweitige Anlagen anstelle von Instandhaltungen hindeutet (Bilanzen 2012-2015). Vielmehr lassen die ausbleibenden Instandhaltungen eine Strategie der bewussten Desinvestition des Eigentümers vermuten. Ein niedriger Wohnstandard, marode Bausubstanz und häufige Mängel aufgrund vernachlässigter Instandhaltungen machen diejenigen zur Zielgruppe, die wenige Chancen auf dem Wohnungsmarkt haben. Gleichzeitig kann dabei noch eine relativ hohe Wertschöpfung für Mängel belastete Wohnungen im Niedrigmietenbereich erzielt werden. Diese Bewirtschaftungsstrategie führt zur Konzentration einkommensschwacher Bewohner*innen in der Siedlung und hat somit enorme Auswirkungen auf die Segregation im Kosmosviertel. Das Investitionsverhalten der Schönefeld Wohnen kann als „Hartz IV-Geschäftsmodell“ (Diamantis 2013: 21) oder „Discount-Wohnen“ (Holm 2010a: 53) klassifiziert werden. Die seit kurzem stattfindenden Investitionen in eine energetische Modernisierung stellen dabei keineswegs eine Abkehr von dieser Strategie dar. Zwar investiert der Vermieter nun in die Bestände, vor allem geleitet durch die Motivation, Mietsteigerungen vorzunehmen, jedoch ohne das Ziel der Wohnwertverbesserung. Wie auch bereits in der öffentlichen Debatte breit diskutiert wird, wirkt die energetische Modernisierung als Mietsteigerungsmotor, ohne den Energieverbrauch stark zu senken, oder auch nur einen Zugewinn an Wohnqualität zu erzeugen (Sethmann 2016; Rada 2016). Dieses Vorgehen ist mit der Wohnungsmarktsituation zu erklären. Herr Spahn, der Verwalter der privaten Wohnblöcke, weist in den Interviews mehrfach darauf hin, dass ein Zuzug an Mieter*innen zu vermerken ist, die aufgrund steigender Mieten keine Alternativen in Berlin finden. Während der Verwalter zu Beginn der 2000er Jahre noch eine hohe Fluktuation innerhalb der Bestände vorfand, ermöglicht eine größere Nachfrage an Wohnraum neue Renditeerwartungen, welche durch Investitionen in die Gebäudesubstanz⁶¹ noch weiter ausgeschöpft werden können. Aufgrund des geringer werdenden Angebots an bezahlbarem Wohnraum, kann der Eigentümer darauf spekulieren, dass entweder Mieter*innen weitaus höhere Mieten zahlen, als sie es sich leisten können oder mittlerweile auch Menschen mit mittleren Einkommen, sich mit einem niedrigeren Wohnstandard zufrieden geben müssen.

Das Investitionsverhalten der kommunalen Wohnungsgesellschaft Stadt und Land verdeutlicht in erster Linie, dass das Unternehmen, im Unterschied zu den anderen Anbieter*innen, keine weitreichende Strategie für den Bestand im Kosmosviertel hat. Die Wohnungen weisen keine

⁶¹ Vor allem energetische Modernisierungen eignen sich dazu, Mietsteigerungspotenziale durch eine solide staatliche Subvention einfach auszuschöpfen, da 11% der Kosten auf die Mieter*innen umgelegt werden können.

größeren Instandhaltungsbedürfnisse auf. Eine gezielte Investitions- oder Desinvestitionsstrategie die zum Ziel hat, Bewohner*innenstrukturen zu verändern oder Renditepotentiale abzuschöpfen, kann aus den Aussagen des Servicebüroleiters, Herr Voigt, auch nicht erkannt werden. Die bedarfsorientierten Erneuerungsmaßnahmen können auch nicht darauf zurückgeführt werden, dass durch geringe Investitionskosten moderate Mieten erzielt werden können, wie es die Strategie des von Reimann beschriebenen „Wohneigentümers“ (2000: 158) ist, als welcher die AWG eingeordnet werden kann. Moderate Mieten sind, wie die vielen rechtlichen und politischen Beschränkungen des Belegungsverfahrens gezeigt haben, trotz des Versorgungsauftrags nicht gewährleistet, da die Fördersystematik des sozialen Wohnungsbaus sowie die politischen Vorgaben Mieterhöhungen zulassen oder sogar befördern. Diese werden vom Unternehmen voll ausgeschöpft⁶², ohne dabei zugleich in die Wohnqualität zu investieren. Anders verhält es sich jedoch in Bezug auf potentielle Aufwertungsmöglichkeiten. So betont Herr Voigt, dass im Falle substanzieller Veränderungen im Viertel, die durch das QM angestoßen werden könnten, auch Stadt und Land daran interessiert ist, Aufwertungspotenziale zu nutzen und Investitionstätigkeiten in Angriff zu nehmen. Das Verhalten des Wohnraumanbieters in Bezug auf Serviceleistungen und Mieter*innenbetreuung ist ebenso wenig von gezielten Ausgaben zur Qualitätsverbesserung geleitet. Es zeigt vielmehr eine starke Ausrichtung auf Effizienzsteigerung und Kostensenkung. Im Unterschied zu der Genossenschaft, stehen Serviceleistungen zwar in einem ausreichenden Umfang zur Verfügung, ihr Zweck ist jedoch nicht unbedingt die Wohnzufriedenheit der Mieter*innen. Die Zufriedenheit über Instandhaltungsdienstleistungen stellt vielmehr einen ungewöhnlichen Nebeneffekt von Outsourcingvorgängen dar. Statt einer Qualitätsminderung, wie es Müller (2012) für das Vorgehen vieler Finanzinvestor*innen beschreibt, sorgt der*die externe Dienstleister*in für einen schnellen und unkomplizierten Service. Die Betreuung der Mieter*innen erfolgt somit zur Zufriedenheit der Interviewten. Ein großer Unterschied zwischen der Genossenschaft und dem kommunalen Wohnungsunternehmen ist in Bezug auf Servicedienstleistungen nicht erkennbar. Im Motiv der Bereitstellung präsentiert sich hingegen der Gegensatz Qualitätssteigerung vs. Kostensenkung.

Ein Faktor, der sowohl Stadt und Land als auch Schönefeld Wohnen in ihren Investitionsentscheidungen beeinflussen könnte, ist die bevorstehende Eröffnung des neuen Hauptstadtflughafens BER. Sowohl Herr Voigt, als auch Herr Spahn gehen von einer veränderten Nachfrage nach Wohnraum durch neue Interessent*innengruppen aus. Dadurch könnten sich neue Verkaufsoptionen für den privaten Eigentümer ergeben, was ein möglicher Grund für dessen

⁶² Die kommunalen Wohnungsunternehmen können die Mietsteigerungen im sozialen Wohnungsbau erheben, müssen dies aber nicht. Da sie diese voll ausschöpfen, ist davon auszugehen, dass sie das Ziel verfolgen, die Einnahmen aus der Vermietung zu erhöhen. Ein Vorgehen, wie es mittlerweile viele kommunale Wohnungsunternehmen in ihrer betriebswirtschaftlichen Strategie inkorporiert haben (BMVBS/BBSR 2010: 55).

neuerliche Investitionen in Modernisierungen sein könnte. In der Vergangenheit wurden die Wohnblöcke der Schönefeld Wohnen bereits ein Mal der Wohnungsgesellschaft Stadt und Land zum Verkauf angeboten, berichtet der Quartiersmanager im Interview. Der Kaufpreis sei damals zu hoch gewesen. Durch die Eröffnung des Flughafens könnte sich die Situation für den Privateigentümer eventuell verändern und die Modernisierung so letztendlich den Ausschlag für einen Verkauf geben. Für das kommunale Wohnungsunternehmen bleibt abzuwarten, inwiefern eine erhöhte Nachfrage an städtischen Wohnungen im Kosmosviertel zu Investitionsentscheidungen führt.

Die Analyse der Investitionstätigkeiten der drei Vermieter*innen im Untersuchungsgebiet zeigt zum einen, dass unterschiedliche Miethöhen und Preissteigerungspotenziale durch Sanierungen und Modernisierungen entstehen. Auf der anderen Seite haben Investitionen und Serviceleistungen einen erheblichen Einfluss auf die Wohnqualität. Darin zeigen sich die deutlichsten Unterschiede zwischen den Anbieter*innen: die Genossenschaft priorisiert Zufriedenheit und Wohnqualität ihrer Mitglieder und scheut nicht vor Investitionen zurück; das private Unternehmen setzt auf Desinvestition, bzw. Modernisierungen ohne Standarderhöhung, und kann, durch die Marktlage bedingt, trotzdem Rendite erzielen; schließlich verfolgt die kommunale Wohnungsgesellschaft keine dezidierte Investitionsstrategie, jedoch Kostensenkungen bei Instandhaltungen und Serviceleistungen, dies jedoch bei gleichbleibender Qualität. Einen Einfluss auf Segregationsprozesse zeigen diese Verhaltensweisen erst im Zusammenspiel mit der Belegungspraxis.

7. Einfluss der Vermieter*innen auf die Segregation im Kosmosviertel – Ein Rückbezug zur Theorie

Die Analyse des Vermieter*innenverhaltens hat gezeigt, dass sowohl in der Vergabep Praxis, als auch in den Investitionstätigkeiten Unterschiede zwischen den Eigentumsformen auszumachen sind. Aus diesen Differenzen ist eine ungleiche Zusammensetzung der Mieter*innenschaft je nach Anbieter*innentypus zu erklären. Blicken wir auf die aus den Theorien entwickelten Schlussfolgerungen zurück, so erinnern wir uns, dass Segregation nach dem sozialökologischen Ansatz die Entstehung in sich relativ homogener natürlicher Nachbar*innenschaften, die sogenannten „natural areas“ (Park 1936: 8), beschreibt. Die sehr unterschiedliche Mieter*innenstruktur innerhalb eines lebensweltlichen Raumes ist nicht ohne weiteres aus der sozialökologischen Tradition zu erklären. Die Struktur ist nicht durch den Kampf um Raum zu erklären, in welchem sich eine dominante Art durchsetzt, sondern durch unterschiedliche Zugangsbedingungen der einzelnen Wohnungsanbieter*innen determiniert. Eine Einteilung in

verschiedene Zonen, in Anlehnung an Burgess, könnte hier die Struktur innerhalb der Siedlung widerspiegeln, in welcher die Bestände des privaten Vermieters eine „zone of transition“ darstellen. Allerdings besteht wenig Mobilität zwischen den Anbieter*innen, die einen Prozess der Sukzession ermöglichen würde. Die Eigentumsstruktur bedingt jedoch den Grad der Segregation einzelner Teile des Wohnviertels. Aus der Analyse geht außerdem hervor, dass ein höheres Mietniveau bei schlechterer Wohnqualität durch gezielte Investitionen zur Mietsteigerung durch den privaten Vermieters erzielt wird. Gleichzeitig konzentrieren sich in diesen Beständen vordergründig Mieter*innen, die eher von Armut betroffen sind, obwohl ein günstigeres Angebot mit besserer Ausstattung in den Genossenschaftsbeständen vorzufinden ist. Diese Erkenntnis ist völlig unvereinbar mit dem Ansatz der neo-klassischen Ökonomie. Denn dieser legt nahe, dass, bei freien Wahlmöglichkeiten für Mieter*innen und einem zum Gleichgewicht tendierendem Markt, höhere Mieten mit hoher Wohnqualität korrelieren und Mieter*innen mit höheren Einkommen anziehen müssten. Liegt die Miete auf einem ähnlichen Niveau, was bei den Beständen des*der privaten und genossenschaftlichen Eigentümer*in überwiegend der Fall ist, so müsste sich die Wohnqualität, im Sinne der Nutzenmaximierungsthese (Alonso 1964), anpassen. Denn bei gleicher Lage und gleichen Transportkosten, wählt der*die Mieter*in das Angebot zu ihrem größten Nutzen, sprich Miete und Qualität nach bestem Preis-Leistungsverhältnis. Tatsächlich ist es aber so, dass gerade Einkommensschwache auch absolut mehr Miete für schlechtere Wohnqualität zahlen müssen, da sie woanders nicht akzeptiert werden.

Im Gegensatz zu den klassischen Ansätzen der Segregationsforschung, bietet der institutionelle Ansatz mehr Erklärungspotenzial für die Wohnstandortverteilung im Kosmosviertel. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass die Zusammensetzung der Mieter*innenschaft stark durch die Vergabestrategien der Gatekeeper geprägt ist. Allerdings orientieren sich die Auswahlkriterien der Manager an der jeweiligen Unternehmensform und ihren Zielen. Die Genossenschaft strebt ein friedliches und harmonisches Miteinander an, welches sich stark auf die Interessen ihrer Mitglieder, der Miteigentümer*innen, ausrichtet. Der private Vermieter ist der Gewinnmaximierung verpflichtet und die Gatekeeper passen die Vergabe an die Gruppe potentieller Mieter*innen an, von der sie sich die höchste und sicherste Renditeerwartung verspricht. Das landeseigene Wohnungsunternehmen ist an die Erfüllung politischer Vorgaben gebunden und die Gatekeeper versuchen, innerhalb der gegebenen Spielräume, einen flexiblen Umgang zu finden, der eine möglichst reibungslose und unproblematische Vermietung sicherstellt. Die soziale Mischung dient dabei als Schablone für eine stabile und langfristige Nachbar*innenschaft. Das Verhalten der Manager nimmt durch eine polit-ökonomische Betrachtung noch schärfere Konturen an. So liefert der Fokus auf die Bedingungen am Wohnungsmarkt einen Teil der Erklärung für die ausgeführten

Strategien der Gatekeeper im Kosmosviertel. Am deutlichsten wird dies im veränderten Auswahlverfahren des privaten Vermieters. Zurückzuführen ist dies nicht auf einen reinen Strategiewechsel, vielmehr führt die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt dazu, dass mittlerweile auch Haushalte mit besseren Einkommen erschwert Wohnraum finden. Die Bereitschaft eine höhere Miete auch für eine niedrigere Wohnqualität zu zahlen, ist aufgrund dieser Situation am Wohnungsmarkt gezwungenermaßen gewachsen. Auch die Investitionsstrategie richtet sich daher vor allem darauf aus, die Potenziale für Mietsteigerungen auszuschöpfen, jedoch nicht darauf, die Wohnqualität zu erhöhen.

Letztlich lässt sich resümieren, dass die sozioökonomische Segregation im Kosmosviertel zum Teil mit polit- ökonomischen Entwicklungen, wie einer verstärkten Eigenheimförderung, die den Wegzug besserverdienender Bevölkerungsschichten mit sich brachte, sowie einer gesunkenen Attraktivität eines Plattenbauviertels in Stadtrandlage einhergeht. Dennoch zeigt die unterschiedliche Mieter*innenstruktur der Wohnungsanbieter*innen, dass das Verhalten der Gatekeeper ein weiterer Einflussfaktor in der Erklärung der Segregation ist. Die sozialräumliche Ansammlung einkommensschwacher und von Armut betroffener Haushalte kann auf die Dominanz des privaten Wohnungsunternehmens im Viertel zurückgeführt werden, welches unter den nur mittelfristig beeinflussbaren Rahmenbedingungen des Marktes agiert. Allerdings zeigen die Genossenschaft und das kommunale Wohnungsunternehmen, dass unter gleichen Rahmenbedingungen auch andere Strategien angewendet, sowie Ein- und Ausschlüsse produziert werden können. Stelle man sich ein Szenario vor, in dem die Genossenschaft mit ihrem Vermietungsverhalten den dominanten Akteur des Wohngebiets bildet, so wäre nicht nur eine andere Mieter*innenstruktur vorzufinden, aufgrund der Mitgliederorientierung, die sich in Investitionstätigkeiten und Service widerspiegeln. Das Kosmosviertel würde höchstwahrscheinlich auch eine beträchtlich größere Attraktivität aufweisen. Die Vergabestrategie der Genossenschaft zeigt jedoch auch, dass eine der Segregation gegenläufige Strategie von Eigentümer*innen in der Wohnungsvergabepaxis die Gefahr birgt, Ausschlüsse gegenüber ärmeren Haushalten zu produzieren. Die Ergebnisse dieser Untersuchung am Beispiel des Kosmosviertels heben letztlich hervor, dass sich gestützt auf die Erklärungsansätze der Urban Manager Theorie, unter Einbeziehung polit-ökonomischer Annahmen, ein starker Einfluss der Eigentümer*innenstruktur auf die Segregation im Untersuchungsgebiet nachweisen lässt.

Somit begreift sich diese Arbeit als Beitrag zum Diskurs der stadtsoziologischen und stadtpolitischen Forschung, der die Erklärungslücken neoklassischer und sozialökologischer Ansätze aufgreift und zu überkommen versucht. Abschließend bleibt festzuhalten, dass sowohl der neoklassische als auch der sozialökologische Ansatz theoretisch dazu beigetragen haben, in der wissenschaftlichen Forschung bestimmte soziale Probleme und Exklusionsmechanismen als

vorübergehend und sich selbst regenerierend zu konsolidieren. Damit haben diese wissenschaftlichen Ansätze in bestimmter Hinsicht auch diejenigen politischen Entscheidungen geprägt und geleitet, die bis zum heutigen Zeitpunkt, maßgeblich die aktuellen Tendenzen auf dem Wohnungsmarkt und Ausschlussmechanismen gegenüber einkommensschwacher Bürger*innen, zu großen Teilen den Logiken des Kapitals sowie den Entscheidungen und Strategien mächtiger Marktakteure und Investor*innen überlassen.

8. Fazit und Ausblick

Wie Pahl in den 1960er Jahren bereits treffend konstatiert hat, müssen zum Verständnis der Gründe und Konsequenzen der ungleichen Verteilung von Wohnraum diejenigen in den Fokus gerückt werden, die Einfluss auf die Verteilungsmechanismen haben: „crucial urban types are those who control or manipulate scarce resources and facilities“ (1969: 149). Die Urban Manager sind demzufolge zentrale Akteure, ihre Praxen geben Aufschluss über die Entstehung von Segregation. Sie sind jedoch weit davon entfernt, gänzlich autonomen Akteure zu sein. Ihr Verhalten ist vielmehr beeinflusst durch ihre Einbettung in Unternehmen und der politisch-ökonomischen Situation in der diese Unternehmen agieren. Die Analyse der Verhaltensweisen der Vermieter*innen konnte einen Einfluss der Investitions- und Vergabepaxen auf die Bewohner*innenstruktur der Bestände und damit auf Segregation im Kosmosviertel nachweisen. In ihrer Funktion als Manager und Gatekeeper zeigt sich ihr Handeln abhängig von der Eigentumsform und den daraus resultierenden Geschäftszielen und hat unterschiedliche Effekte auf die Sozialstruktur im Kosmosviertel. Die Verhaltensweisen und das Vorgehen der Akteure reagieren dabei immer auf den Kontext der aktuellen Wohnungsmarktlage und sind demnach als Reaktion auf marktpolitische Entwicklungen zu verstehen. Aus diesem Grund hat sich die polit-ökonomische Perspektive in der Analyse des Untersuchungsgebietes als aufschlussreich erwiesen.

Die Wohnungsgenossenschaft Altglienicke richtet ihr Geschäftsverhalten auf die Interessen und Bedürfnisse ihrer Mitglieder aus. Durch Wohnwert steigernde Investitionstätigkeiten und eine selektive Vergabepaxis sorgt die AWG dafür, dass ihre Mitgliederstruktur homogen bleibt, indem sie Ausschlüsse gegenüber einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten produziert. In Phasen in denen auf Grund der politischen Umstände die gewünschte Stabilität der Mieter*innenschaft nicht gewährleistet werden kann, ist das Unternehmen auch bereit weitergehende Investitionsmaßnahmen zu treffen, um so Anreize zu schaffen. Diese Praxis wirkt dem Segregationsprozess entgegen, indem ihre starke Selektion gegenüber dem dominanten Trend abmildernd bzw. die Sozialstruktur stabilisierend wirkt. Den Preis dafür zahlen diejenigen, die auf

dem Wohnungsmarkt ohnehin schon von einem Angebot mit gutem Wohnstandard ausgeschlossen sind. Das private und profitorientierte Wohnungsunternehmen Schönefeld Wohnen übt mit seiner Investitions- und Belegungspraxis den stärksten Einfluss auf die Zusammensetzung der Bevölkerung im Kosmosviertel aus. Jahrelange Desinvestitionen in Instandhaltungen und Sanierungen haben zu erheblichen Mängeln und einem niedrigen Wohnstandard geführt. Mieter*innen mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt, die Mängel gezwungenermaßen in Kauf nehmen müssen, bilden die Zielgruppe des Unternehmens. Dabei wurden lange Zeit bevorzugt Menschen im Transferbezug ausgewählt, um den Höchstsatz für Mietzahlungen im Hartz IV-Bereich auszunutzen, das sogenannte „Hartz IV-Geschäftsmodell“ (vgl. Diamanits 2013). Mittlerweile haben sich die Investitionstätigkeiten in Form der energetischen Sanierung ausgeweitet. Strategie und Interesse des Unternehmens bleiben jedoch weitestgehend gleich. Die Investitionen in den Bestand dienen nicht einer Wohnwertverbesserung, sondern der Erhöhung der Mieten und mittelfristig der Erwirtschaftung von Profiten über die Modernisierungsumlage. Trotz des weiterhin Mangel behafteten Wohnungsangebots sorgt die Verknappung bezahlbaren Wohnraums für eine Marktsituation, in der auch Menschen mit mittleren Einkommen auf solche Bestände ausweichen müssen. Daher lässt sich die Investition der Schönefeld Wohnen nicht als Folge des Wechsels zu einer anspruchsvolleren Zielgruppe interpretieren, da wohnwertsteigernde Maßnahmen ausbleiben.

Die kommunale Wohnungsgesellschaft Stadt und Land kann durch den geringen Umfang ihrer Bestände den Segregationsprozess nur geringfügig beeinflussen. Gerade ihre Investitionstätigkeiten bieten zudem wenig Hinweise für eine systematische Standortstrategie. Das Belegungsverfahren ist extrem von der Herstellung einer sozialen Durchmischung der Bewohner*innenschaft geprägt, wodurch die Auswahl der Mieter*innen, zu vermeintlichen Gunsten einer stabilen Nachbar*innenschaft, auf Menschen mittleren Einkommens fokussiert wird. Die Ausschöpfung von Mietsteigerungspotenzialen im sozialen Wohnungsbau sorgt für einen zunehmenden Ausschluss transferabhängiger Haushalte und steht dem Förderauftrag der Gesellschaften entgegen. Somit wird der Zuzug einkommenschwacher und von Armut betroffener Bevölkerungsschichten abgeschwächt, womit auch eine hemmende Wirkung auf den Segregationsprozess einhergeht. Ähnlich wie das Vorgehen der AWG können hier Exklusionsmechanismen festgestellt werden.

Der Bezug auf institutionelle sowie polit-ökonomische Ansätze hat sich vor dem Hintergrund des theoretischen Forschungsstandes der Segregationsforschung als äußerst ergiebig erwiesen und aufschlussreiche Perspektiven auf die angebotsorientierte Erklärung von Segregationsprozessen eröffnet. Klassische theoretische Ansätze scheitern daran, die Unterschiede der Segregationsgrade innerhalb eines lebensweltlichen Raumes zu erklären. Anhand der Fokussierung auf

Bewirtschaftungspraxen, die mit bestimmten Vergabeverfahren einhergehen, konnten im Rahmen dieser Arbeit Zugangsbeschränkungen aufgedeckt, empirisch veranschaulicht und in ihrem Einfluss auf Segregation gedeutet werden.

Schließlich lassen sich aus den erbrachten Ergebnissen der vorliegenden Arbeit stadtpolitische Schlussfolgerungen ableiten: Vor dem Hintergrund einer verstärkten Neubauoffensive zum Ausgleich des reduzierten Angebots an bezahlbarem Wohnraum, ist es hilfreich, politische Handlungsoptionen zu formulieren. Diese helfen dabei Segregation und Ausschlussprozessen vorzubeugen sowie den Logiken des Wohnungsmarktes, im Sinne einer stark von Mietverhältnissen abhängigen Berliner Stadtbevölkerung, entgegenzuwirken. Die Kontrolle und Regulierung der Bewirtschaftungs- und Belegungspraxen könnte dafür ein vielversprechendes Instrument sein. Private Eigentümer*innen müssen gerade im Niedrigmietensektor in ihren Instandhaltungstätigkeiten stärker kontrolliert werden, damit nicht diejenigen, die am Wohnungsmarkt die geringsten Chancen haben, durch eine Vermietungsstrategie, die eine solche Lage ausnutzt, unter mangelhaften Wohnbedingungen leiden müssen. Die Ausschöpfung der vollen Wohnkosten im Transferbezug müsste zudem mit der Erfüllung eines angemessenen Wohnstandards verbunden sein, um die Strategie des Discountwohnens zu unterbinden. Wie genau eine solche Regelung aussehen könnte, ohne dabei transferabhängige Haushalte zusätzlich zu diskriminieren, bleibt eine wohnungspolitische Herausforderung.

Im kommunalen Wohnungssektor muss die Belegungspraxis von dem Mantra der sozialen Durchmischung losgelöst werden. WBS - Regelungen dürfen nicht ohne weiteres ausgehebelt werden. Gerade in von Aufwertung und Verdrängung gekennzeichneten Gebieten müssen die öffentlichen Wohnungsunternehmen stärker an ihren politischen Versorgungsauftrag gebunden werden, um eine Konzentration am Stadtrand zu verhindern. Gleichzeitig muss auch dort für einkommensschwache Bevölkerungsschichten ein gutes Wohnungsangebot geschaffen werden und darf nicht durch Renditeorientierung zur Mangelware werden. Zusätzlich kann auch ein stärkerer politischer Nutzen aus dem Wohnungsangebot von Genossenschaften gezogen werden, um stabile Partner*innen für eine bedürfnisorientierte Wohnraumversorgung zu gewinnen. Dabei müssen auch exkludierende Vergabepaxen dieses Vermieter*innentypus stärker kontrolliert werden, gerade im Zusammenhang mit WBS – Regelungen. Zur Absicherung der Wohnqualität sollte, wie es die Mitgliederorientierung der Genossenschaften am Beispiel demokratischer Mitwirkungsrechte zeigt, am Besten eine starke Mitbestimmung der Mieter*innenschaft gewährleistet werden. Damit sich diese aber nicht gegenüber der Gesellschaft verschließt, ist es wichtig, auch dieser Kontrolle über die Unternehmen zu geben. Wobei sich bei den landeseigenen Beständen zeigt, dass die momentane politische Kontrolle noch zu schwach ist. Hier ließe sich darüber nachdenken die Stadtbevölkerung

direkt an der Bestimmung der Geschäftsziele zu beteiligen oder aber zumindest die Wohnungsunternehmen wieder stärker an den politischen Willen zu binden.

Letztlich zeigt die vorliegende Arbeit, dass, wie schon Welch-Guerra 1992 bemerkt hat, die Eigentümer*innenstruktur des Wohnungsmarktes stärker in die wohnungspolitische Debatte einfließen muss. Gerade durch die fortschreitende Verwertungsorientierung und Finanzialisierung des Wohnungsmarktes, die mit immer neuen Bewirtschaftungspraxen einhergeht, muss das Verhalten der Vermieter*innen stärker zur Erklärung von Segregationsprozessen herangezogen werden. Gleichzeitig sollte es in eine politische Handlungsausrichtung einbezogen werden. Eine solche müsste den beobachteten Entwicklungen und Segregationsprozessen im Sinne einer sozialen Stadtgesellschaft entgegenwirken, die lebenswert für alle Teile ihrer Bevölkerung gestaltet ist.

9. Literaturverzeichnis

- Aalbers, Manuel; Holm, Andrej (2008): Privatising social housing in Europe: the cases of Amsterdam and Berlin, S. 12–23.
- Alonso, William (1964): Location and Land Use. Cambridge, Mass.: Harvard University Press.
- Amt für Statistik Berlin Brandenburg (2006-2016): Daten zur Arbeitslosigkeit in Berlin und LOR Wohngebiet II.
- AWG (o.J.): Geschäftsanteile. Online verfügbar unter <https://www.wg-altglienicke.de/info/geschaeftsanteile>, zuletzt geprüft am 05.08.2017.
- AWG – Wohnungsgenossenschaft Altglienicke (2016): Geschäftsbericht 2015. Hg. v. Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG. Berlin.
- Barwick, Christine; Blokland, Talja (2015): Segregation durch Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. In: Britta Marschke und Heinz Ulrich Brinkmann (Hg.): "Ich habe nichts gegen Ausländer, aber ...". Alltagsrassismus in Deutschland. Berlin, S. 229–246.
- Bassett, Keith; Short, John R. (1980): Housing and residential structure. Alternative approaches. London, Boston: Routledge & K. Paul.
- Becker, Carsten; Klie, Thomas (2015): Wissenschaftliche Begleitung und Analyse der Partizipation und des bürgerschaftlichen Engagements in acht Berliner Bezirksregionen. Berlin.
- Beckmann, Frank; Magnin, Chantal (2013): Gesellschaftliche Verantwortung in der Wohnungswirtschaft. Hg. v. Institut für Sozialforschung Frankfurt am Main. Frankfurt am Main (IfS Working Papers Nr., 1).
- Beuerle, Iris (2006): Wachstum und Wettbewerb - Analysen und Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften. In: *Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen ZfgG* 56 (2), S. 151–163.
- Beuerle, Iris (2014): Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel. Berlin: epubli GmbH.
- BFW – Bundesverband Freier Wohnungs- und Immobilienunternehmen (2017): Mitgliedsunternehmen. Online verfügbar unter <https://www.bfw-bund.de/ueberuns/mitgliedsunternehmen/>, zuletzt geprüft am 11.03.2017.
- BILD (2011): Leben am Ende der Stadt. Das Kosmosviertel gilt als schlimmstes Ghetto Berlins. Bild sprach mit den Menschen, die dort wohnen. In: *BILD* 2011, 05.03.2011.
- BMV – Berliner Mieterverein (2017): Welche Miethöhe ist zulässig – Mieterhöhungen. Hg. v. Berliner Mieterverein (Infoblätter, 53). Online verfügbar unter <http://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-53-sozialer-wohnungsbau-in-berlin-welche-miethoehe-ist-zulaessig-mieterhoehungen-und-mietzuschuss.htm#2-Das-Prinzip-der-Kostenmiete>, zuletzt geprüft am 10.08.2017.
- BMVBS/BBR - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2007a): Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen. Hg. v. Karin Lorenz-Hennig. Bonn: BBR (Forschungen / Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, H. 124).
- BMVBS/BBR - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2007b): Bestandssituation und Bewirtschaftungsstrategien

- privater Eigentümer in den neuen Ländern und ihre Einbeziehung in den Stadtumbau Ost. Hg. v. - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.). Bonn (Forschungen, 131).
- BMVBS/BBSR - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) (2010): Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände. Ergebnisse einer Kommunalbefragung. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Forschungen, 145).
- Borst, Renate (1996): Volkswohnungsbestand in Spekulantenhand? Zu den möglichen Folgen der Privatisierung von ehemals volkseigenen Wohnungen in den neuen Bundesländern. In: Hartmut Häußermann und Rainer Neef (Hg.): Stadtentwicklung in Ostdeutschland. Soziale und räumliche Tendenzen. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 107–128.
- Burgess, Ernest Watson (1967): The Growth of the City. An Introduction to a Research Project. In: Robert Ezra Park, Ernest Watson Burgess und Roderick Duncan McKenzie (Hg.): The city. Chicago: Univ. Press, S. 47–62.
- BVV Treptow-Köpenick – Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick (2012): Kleine Anfrage BVV Treptow-Köpenick 2012. Hg. v. BVV Treptow-Köpenick.
- Dangschat, Jens (1997): Sag' mir wo Du wohnst und ich sag' Dir wer Du bist! Zum aktuellen Stand der deutschen Segregationsforschung. In: Prokla 27 (4), S. 619–647.
- Dangschat, Jens (2000): Segregation. In: Hartmut Häußermann (Hg.): Großstadt – Soziologische Stichworte. Opladen: Springer, S. 209–221.
- Dangschat, Jens (2008): Segregation(sforschung) - quo vadis? In: *Forum Wohnen und Stadtentwicklung* (3), S. 126–130.
- Dangschat, Jens (2014): Residentielle Segregation. In: Paul Gans und Anne Ritzinger (Hg.): Räumliche Auswirkungen der internationalen Migration - Einführung. Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung, S. 63–77.
- Diamantis, Claudia (2013): Abschlussbericht der Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW “(Enquetekommission I). Hg. v. Landtag Nordrhein-Westfalen. Landtag Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf (Drucksache 16/2299).
- DV-Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (2007): Zur Ökonomisierung der Immobilienwirtschaft - Entwicklungen und Perspektiven. Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.
- Farwick, Andreas (2001): Segregierte Armut in der Stadt. Ursachen und soziale Folgen der räumlichen Konzentration von Sozialhilfeempfängern. Opladen: Leske + Budrich.
- FIS Broker (2017): Wohnlagen nach Mietspiegel im Wohngebiet II. Online verfügbar unter <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, zuletzt geprüft am 23.08.2017
- Flick, Uwe (2008): Triangulation. Eine Einführung. Wiesbaden: VS, Verl. für Sozialwissenschaften.
- Friedrichs, Jürgen (1980): Stadtanalyse. Soziale und räumliche Organisation der Gesellschaft. 2. Aufl. Opladen: Westdeutscher Verlag.
- Friedrichs, Jürgen; Triemer, Sascha (2009): Gespaltene Städte? Soziale und ethnische Segregation in deutschen Grossstädten. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

- Gans, Paul (1984): Innerstädtische Wohnungswechsel und Veränderungen in der Verteilung der ausländischen Bevölkerung in Ludwigshafen/Rhein. Eine empirische Studie über Wohnungsteilmärkte und Mobilitätsbarrieren. In: *Geographische Zeitschrift* (72), S. 81–98.
- Gestring, Norbert; Janßen, Andrea; Polat, Ayça (2006): Prozesse der Integration und Ausgrenzung. Türkische Migranten der zweiten Generation. 1. Aufl. Wiesbaden: VS, Verl. für Sozialwissenschaften
- Hannhörster, Heike (2016): Belegungsmanagement auf dem Mietwohnungsmarkt. Sachbearbeiter als 'Gatekeeper'? In: *RaumPlanung* 183 (1), S. 32–36.
- Harvey, David (1973): *Social Justice in the City*. London: Edward Arnold.
- Harvey, David; Chatterjee, Lata (1974): Absolute Rent and the Structuring of Space by Governmental and Financial Institutions. In: *Antipode* 6 (1), S. 22–36.
- Häußermann, Hartmut; Kapphann, Andreas (2000): Berlin. Von der geteilten zur gespaltenen Stadt? : sozialräumlicher Wandel seit 1990. Opladen: Leske+Budrich.
- Häußermann, Hartmut; Neef, Rainer (Hg.) (1996): *Stadtentwicklung in Ostdeutschland. Soziale und räumliche Tendenzen*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter (2000): *Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens*. Weinheim: Juventa Verl.
- Häußermann, Hartmut (2008): Wohnen und Quartier: Ursachen sozialräumlicher Segregation. In: Ernst-Ulrich Huster, Jürgen Boeckh und Hildegard Mogge-Grotjahn (Hg.): *Handbuch Armut und soziale Ausgrenzung*. Wiesbaden: Springer VS, S. 335–349.
- Heeg, Susanne (2013): Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens 1 (1), S. 75–99.
- Holm, Andrej: Institutionelle Anbieter auf deutschen Wohnungsmärkten. neue Strategien der Wohnungsbewirtschaftung. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 5.6 (2010): 391-402.
- Holm, Andrej (2008a): Privatisierung des kommunalen Wohnungsbestandes. In: *Jahrbuch StadtRegion* 5 (1), S. 101–108.
- Holm, Andrej (2008b): Konzept ohne Plan. Das „Gesamtkonzept für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften“ lässt viele Fragen offen. In: *MieterEcho*, 328, 1-5.
- Holm, Andrej (2010a): Privare heisst rauben. Zur Ökonomie von Wohnungsprivatisierungen. In: *Z. Zeitschrift für marxistische Erneuerung* 21 (83), S. 46–59.
- Holm, Andrej (2010b): Institutionelle Anbieter auf deutschen Wohnungsmärkten. neue Strategien der Wohnungsbewirtschaftung. In: BMVBS/BBSR (Hg.): *Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände. Ergebnisse einer Kommunalbefragung*. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Forschungen, 145), S. 391–402.
- Holm, Andrej (2011): Wohnungspolitik der rot-roten Regierungskoalition in Berlin. In: Andrej Holm, Klaus Lederer und Matthias Naumann (Hg.): *Linke Metropolenpolitik. Erfahrungen und Perspektiven am Beispiel Berlin*. 1. Aufl. Münster: Westfälisches Dampfboot (12), S. 92–112.
- Holm, Andrej; Horlitz, Sabine; Jensen, Inga (2015): *Neue Gemeinnützigkeit. Gemeinwohlorientierung in der Wohnungsversorgung*. Hg. v. Arbeitsstudie im Auftrag der Fraktion DIE LINKE.
- Holm, Andrej; Horlitz, Sabine; Jensen, Inga (2017): *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und Erwartungen*. Hg. v. Rosa Luxemburg Stiftung (Studien, 5/2017).
- Hoyt, Homer (1939): *The Structure and Growth of Residential Neighbourhoods in American Cities*. Washington D.C.: Federal Housing Administration.

- IBB – Investitionsbank Berlin (2017): IBB Wohnungsmarktbericht 2016. Investitionsbank für Berlin. Berlin.
- Ibel, Andreas (2017): Wohnimmobilien im politischen Kontext. In: Daniel Arnold, Nico B. Rottke und Ralph Winter (Hg.): Wohnimmobilien. Lebenszyklus, Strategie, Transaktion. Wiesbaden: Springer Gabler, S. 119–141.
- IfS - Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2015): Gutachten zur Aufnahme neuer Quartiersmanagement-Gebiete in das Programm Soziale Stadt in Berlin. Vorschläge für neue Gebiete und Erweiterungen. Hg. v. IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH. Berlin.
- Kapphan, Andreas (1997): Zuwanderung und Stadtstruktur. Die Verteilung ausländischer Bevölkerung in Berlin. In: Andreas Amann und B. von Neumann-Cosel (Hg.): Berlin. Eine Stadt im Zeichen der Migration. Darmstadt: Verlag für wissenschaftliche Publikationen, S. 36–41.
- Kapphan, Andreas (2002): Das arme Berlin. Sozialräumliche Polarisierung, Armutskonzentration und Ausgrenzung in den 1990er Jahren. Opladen: Leske und Budrich.
- Kapphan, Andreas; Dorsch, Pamela; Siebert, Ingo (Hg.) (2002): Sozialräumliche Segregation in der Stadt. Literaturbericht. München: Deutsches Jugendinstitut.
- Kitzmann, Robert (2017): Private versus state-owned housing in Berlin: Changing provision of low-income households. In: *Cities* 61, S. 1–8.
- Kivelip, Falk (2005): Freie Wohnungsunternehmen. In: Lidwina Kühne-Büning, Volker Nordalm und Lieselotte Steveling (Hg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Frankfurt am Main: Knapp, S. 127–131.
- Knox, Paul, L. (1982): Urban Social Geography. London: Longman.
- König, Barbara (2004): Stadtgemeinschaften. Das Potenzial der Wohnungsgenossenschaften für die soziale Stadtentwicklung. 1. Aufl. Berlin: Edition Sigma (8).
- Kötter, Theo (2012): Kommunale Wohnungsbestände als Instrumente einer sozialverträglichen Stadtentwicklung. In: Peter Haug, Martin T. W. Rosenfeld und Dominik Weiß (Hg.): Zur Zukunft der kommunalen Wohnungspolitik in Deutschland und Europa. Tagungsband. Referate und Diskussionen im Rahmen des 3. Halleschen Kolloquiums zur Kommunalen Wirtschaft am 5. und 6. November 2009. 1. Aufl. Halle (Saale): Institut für Wirtschaftsforschung Halle (3/2012), S. 59–76.
- Kühne-Büning, Lidwina (2005): Marktstrukturen und Marktbeteiligte. In: Lidwina Kühne-Büning, Volker Nordalm und Lieselotte Steveling (Hg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. 4. Aufl. Frankfurt am Main: Knapp, S. 90–169.
- Leitner, Helga (1983): Gastarbeiter in der städtischen Gesellschaft. Segregation, Integration und Assimilation von Arbeitsmigranten am Beispiel jugoslawischer Gastarbeiter in Wien. Frankfurt am Main: Campus.
- Liebold, Renate; Trinczek, Rainer (2009): Experteninterview. In: Stefan Kühl (Hg.): Handbuch Methoden der Organisationsforschung. Quantitative und qualitative Methoden. 1. Aufl. Wiesbaden: VS, Verl. für Sozialwissenschaften, S. 32–56.
- Mändle, Eduard (2005): Grundriss der Wohnungsgenossenschaften. 1. Aufl. Hamburg: Hammonia, Fachverl. für die Wohnungswirtschaft.
- Meuser, Michael; Nagel, Ulrike (1995): ExpertInneninterviews - vielfach erprobt, wenig bedacht. ein Beitrag zur qualitativen Methodendiskussion. In: Detlef Garz (Hg.): Qualitativ-empirische Sozialforschung. Konzepte, Methoden, Analysen. Opladen: Westdt. Verl., S. 441–471.

- Meuser, Michael; Nagel, Ulrike (2010): ExpertInneninterview. Zur Rekonstruktion spezialisierten Sonderwissens. In: Ruth Becker, Beate Kortendiek und Barbara Budrich (Hg.): Handbuch Frauen- und Geschlechterforschung. Theorie, Methoden, Empirie. 3., erweiterte und durchgesehene Aufl. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften / Springer Fachmedien (Geschlecht & Gesellschaft, Bd. 35), S. 376–379.
- Mietenbündnis (2017): Gut, sicher und preiswert wohnen in Berlin. Berlin.
- Mietenpolitisches Dossier (2011): Ein Recht auf Stadt für alle. Ein Mietenpolitisches Dossier. Online verfügbar unter <http://mietenstopp.blogspot.de/images/Mietendossier2011.pdf>, zuletzt aktualisiert am 2011., zuletzt geprüft am 23.06.2017.
- Müller, Sebastian (2012): Wie wohnen prekär wird. Finanzinvestoren, Schrottimmobilien und Hartz IV. Dortmund: Technische Universität Dortmund.
- Münch, Sybille (2014): Das" Mantra der Mischung". Die Problematisierung von ethnischer Segregation in Deutschland und den Niederlanden. In: Paul Gans und Anne Ritzinger (Hg.): Räumliche Auswirkungen der internationalen Migration - Einführung. Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (3), S. 327–343.
- Nagel, Stephan (2013): Ausgrenzung und Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. In: *Widersprüche: Zeitschrift für sozialistische Politik im Bildungs-, Gesundheits- und Sozialbereich* 33 (1), S. 9–21.
- Neuhaus, Hans-Peter (2004): Wohnungspolitische Instrumente und Strategien einer kommunalen Belegungssteuerung. In: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW) (Hg.): Belegungsmanagement in der integrierten Stadt(teil)entwicklung. Dokumentation des Fachgesprächs am 11. Dezember 2003 in Dortmund. Dortmund, S. 23–28.
- Odermatt, André (1997): Eigentümerstrukturen des Wohnungsmarktes. Ein handlungstheoretischer Beitrag zur Erklärung der räumlich-sozialen Wohnstandortverteilung am Fallbeispiel Schweiz. Münster: LIT Verl. (3).
- Pahl, R. E. (1969): Urban social theory and research. In: *Environment and Planning* 1 (2), S. 143–153.
- Pahl, R. E. (1975): *Whose City?* Harmondsworth: Penguin Books.
- Pahl, R. E. (1977): Managers, technical experts and the state. In: Michael Harloe (Hg.): *Captive cities. Studies in the Political Economy of Cities and Regions*. London: John Wiley and Sons, S. 49–60.
- Park, Robert Ezra (1936): Human Ecology. In: *American Journal of Sociology* 42 (1), S. 1–15.
- Park, Robert Ezra; Burgess, Ernest Watson; McKenzie, Roderick Duncan (Hg.) (1967): *The city*. Chicago: Univ. Press.
- Peter, Erik (2017): Rechtlich zulässig – politisch nicht. Mieterhöhungen der Degewo. In: *taz* 2017, 27.02.2017. Online verfügbar unter <http://www.taz.de/!5384418/>, zuletzt geprüft am 10.05.2017.
- QM Kosmosviertel (2017): Was ist QM? Online verfügbar unter <http://www.kosmosviertel.de/quartiersmanagement/was-ist-qm/>, zuletzt geprüft am 17.06.2017.
- Rada, Uwe (2016): Verdrängung nach Maß. Berlins Wohnungsunternehmen. In: *taz* 2016, 01.08.2016. Online verfügbar unter <http://www.taz.de/!5322722/>, zuletzt geprüft am 03.08.2017.
- Reimann, Bettina (2000): Städtische Wohnquartiere. Der Einfluss der Eigentümerstruktur : eine Fallstudie aus Berlin Prenzlauer Berg. Opladen: Leske und Budrich.

- Rex, John (1978): The Sociology of a Zone of Transition. In: R. E. Pahl (Hg.): Readings in urban sociology. Oxford, England: Pergamon Press, S. 211–231.
- Rex, John; Moore, Robert (1967): Race, Community and Conflict. London: Oxford University Press.
- Rosen, Eva (2014): Rigging the Rules of the Game: How Landlords Geographically Sort Low-Income Renters. In: *City & Community* 13 (4), S. 310–340. DOI: 10.1111/cico.12087.
- Saunders, Peter (1987): Soziologie der Stadt. Frankfurt/Main, New York: Campus-Verl. (565).
- Schmidt, Joachim (o.J.): Startschuss für Einkaufszentrum an der Siriusstraße. Online verfügbar unter <https://www.altglienicke24.de/alles-%C3%BCber-altglienicke/das-kosmosviertel/>, zuletzt geprüft am 15.01.2017.
- Schmidt, Joachim (2012): Geschichte des Kosmosviertel. Online verfügbar unter <https://www.altglienicke24.de/archiv-2010-2017/jahr-2012/>, zuletzt geprüft am 15.07.2017.
- Schönefeld Wohnen (o.J.): Bilanzen 2012-2015. Online verfügbar unter <https://www.bundesanzeiger.de/ebanzwww/wexsservlet>, zuletzt geprüft am 07.03.2017.
- SenFin - Senatsverwaltung für Finanzen (2006): Fakten und Legenden zum Zusammenhang zwischen Wohnungsmarkt und Marktanteil öffentlicher Wohnungsunternehmen. Studie der Senatsverwaltung für Finanzen. Hg. v. Senatsverwaltung für Finanzen. Berlin.
- SenStadt – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2002): Der Berliner Wohnungsmarkt. Entwicklung und Strukturen 1991 - 2000. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Berlin.
- SenStadt – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2007): Gesamtkonzept für die Städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin. Berlin (Drucksache 16/0747).
- SenStadt – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2013): Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2013. Berlin.
- SenStadt – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2015): Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2015. Berlin.
- Sethmann, Jens (2016): Energetische Modernisierung als Verdrängungsmotor. TU-Untersuchung in Pankow. Berlin (MieterMagazin, 12/16). Online verfügbar unter <http://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm1216/tu-untersuchung-pankow-energetische-modernisierung-als-verdraengungsmotor-121622.htm>, zuletzt geprüft am 24.05.2017.
- Stadt und Land (2015): Externe Dienstleister übernehmen Reparaturservice. In: *Stadt und Land* 13 (49), S. 16.
- Stadt und Land (2017): Geschäftsbericht 2016. Berlin.
- Sullivan, Arthur M. (1990): Urban Economics. Homewood: Irwin.
- Teltemann, Janna; Dabrowski, Simon; Windzio, Michael (2015): Räumliche Segregation von Familien mit Migrationshintergrund in deutschen Großstädten. Wie stark wirkt der sozioökonomische Status? In: *Köln Z Soziol* 67 (1), S. 83–103.
- Theurl, Theresia (2014): § 6 Wohnungsgenossenschaften. In: Michael Voigtländer und Otto Deppenheuer (Hg.): Wohneigentum. Herausforderungen und Perspektiven. Berlin: Springer Berlin, S. 77–94.
- Uffer, Sabina (2011): The Uneven Development of Berlin's Housing Provision. London School of Economics and Political Science, London.
- Vollmer, Maximilian (2015): Der Dreiklang der Eigentümermobilisierung. Kommunikative Strategien zur Revitalisierung innerstädtischer Quartiere. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

- Weber, Heinz-Otto (2012): Die Bedeutung von genossenschaftlichen Arrangements im Bereich der Wohnungswirtschaft. In: Institut für Wirtschaftsforschung Halle (Hg.): Zur Zukunft der kommunalen Wohnungspolitik in Deutschland und Europa. Referate und Diskussionen im Rahmen des 3. Halleschen Kolloquiums zur Kommunalen Wirtschaft am 5. und 6. November 2009. 3. Hallesche Kolloquium zur Kommunalen Wirtschaft. Halle (Saale), 5.&6.11.2009. Halle (Saale) (IWH-Sonderheft, 3/2012), S. 159–173.
- Welch Guerra, Max (1992): Vermieterstruktur und Depolitisierung der Wohnungspolitik. Die Politik des CDU-geführten Senats gegenüber der Anbieterseite des Wohnungsmarktes in Berlin (West) von 1982 bis 1988. Berlin: Technische Univ., Univ.-Bibliothek, Abt. Publ..
- Wensierski: Endstation Vorstadt. In: *Der Spiegel* 2011 (9), S. 48–51.
- WoVG – Wohnraumversorgungsgesetz. Abgeordnetenhaus Berlin (24.11.2015): Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin. WoVG Bln. Online verfügbar unter http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/WoVG_Gesetzblatt_05.12.15.pdf, zuletzt geprüft am 17.05.2017.

Anhang

A1: Fragebogen Expert*innen – Verwaltung Wohnungsunternehmen (Genossenschaft)

- *Vorstellung (Name, Institution)*
- *Bedanken für Bereitschaft zum Interview*
- *Ziel der Befragung: im Auftrag der Uni, Betrachtung der Situation im Kosmosviertel → ihre Hilfe um Einschätzung von Experten zu erfahren*
- *Einverständnis zur Aufnahme des Interviews → Aufnahme würde Interview erleichtern, da ich dann besser zuhören kann (auf Anonymität hinweisen)*
- *wichtig beim Interview: aus Erfahrungen und Einschätzungen als Vorsitzende der Genossenschaft erzählen, Nachfrage bei Unklarheit*

Wohnungsbestand

Bestand (Gebäude, Leerstand, Mietniveau, etc)

- Einstieg: Ich habe ihren Geschäftsbericht gelesen und die Bestände im Kosmosviertel machen über die Hälfte ihrer Gesamtbestände aus. Wie kommt das, dass sie so große Bestände hier in Altglienicke haben?
- Was steht für sie im Kosmosviertel im Mittelpunkt?
- Was ist die durchschnittliche Miete in ihrem Bestand? /Wo liegen die Neuvermietungspreise?

*Mieter*innenschaft (Sozialstruktur, Fluktuation, etc)*

- Wie setzt sich die Mitgliedschaft/Mieter*innenschaft der Genossenschaft zusammen?
Prozent Mitglieder, Prozent Mieter?
 - Laut Statistik ist die Arbeitslosigkeit im Kosmosviertel relativ hoch (14,87%), wie können Leute die hier herziehen sich die Genossenschaft leisten? (Zu Genossenschaftsanteilen nachhaken)
- Was ist ihnen wichtig bei der Aufnahme eines neuen Genossenschaftsmitglieds? (Kriterien der Auswahl von neuen Genossenschaftsmitgliedern)
 - Wie genau läuft die Aufnahme eines neuen Mitglieds ab? (evtl. nochmal zu Vermietung bei Nicht-Genossenschaftsmitgliedern fragen)
 - Woher kommen denn neue Mitglieder/Mieter? Warum ziehen sie ins Kosmosviertel? (werden sie Genossenschaftsmitglieder weil sie konkret ins Kosmosviertel wollen oder suchen sie meist in anderen Beständen?)
 - (Wie würden sie die Bedürfnisse in Bezug auf das Wohnen und den Wohnraum ihrer Mitglieder beschreiben?) Wie hoch ist Fluktuation? Leute die lange hier wohnen? Warum wohnen sie hier, wie lange bleiben Mieter hier? Was wollen sie hier? Wie läuft das denn, rennen die Leute ihnen die Bude ein oder stehen Wohnungen auch mal länger leer?

Verwertungs- und Investitionsstrategien

- Ich habe in ihrem Geschäftsbericht gelesen, dass es im Jahr 2015 Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen und gemäß dem Mietspiegel gab. Wie sind denn die Mietentwicklungen in ihrem Bestand im Kosmosviertel in den letzten Jahren gewesen? Wie sehen das denn die Genossen und Mieter?

- Aufhänger: Wenn man so durch das Viertel geht hat man von außen den Eindruck die Genossenschaftsbestände sehen gut aus. Wann haben sie saniert? Was wurde in den Wohnungen gemacht? Wie kam es dazu? Was haben die Mitglieder dazu gesagt? Wie kriegen sie Instandhaltung besser hin als andere Eigentümer? Wie rechnet sich das bei eher armen Mietern? Ich hab gesehen sie bauen jetzt in Adlershof? Wie funktioniert das? Wie kam es zu der Entscheidung den Bestand zu erweitern?
- Nach welchen Kriterien werden Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen entschieden?
- (Zu Bestand in Adlershof: Welche Zielgruppe sprechen sie mit ihren anderen)
-

Entwicklung des Viertels, Veränderungen, Probleme

- Wie würden sie das Kosmosviertel beschreiben? Nach Sozialatlas wird das Viertel schlecht beschrieben (Arbeitslosigkeit, Transferbezug, Kinderarmut), Zahlen sind eine Sache, wie würden sie das denn einschätzen?
 - Würden sie sagen, es war schon immer so?
 - Melden sich heute andere Leute für Wohnungen/ Mitgliedschaft in der Genossenschaft? Hat sich etwas in der Nachfrage nach Wohnraum verändert?
 - Wo sehen sie das Kosmosviertel in zehn Jahren?/ Was sind langfristige Pläne der Standortentwicklung für den Bestand der Genossenschaft?

Soziale Verantwortung und Engagement

- Worin würden sie sagen zeichnet sich die Genossenschaft im Vergleich zu den anderen Wohnungsanbietern im Viertel aus? / Würden sie der Genossenschaft eine bestimmte Aufgabe zu schreiben? / Wie unterscheidet sich das in ihrem Wohnungsbestand?
- (Wie würden sie den Kontakt zu ihren Genossenschaftsmitgliedern beschreiben?) Wie viele Leute wohnen schon lange hier und wie viele erst seit kurzem? Macht das denn einen Unterschied? → so zu Kontakt mit Mietern fragen
- Wie funktionieren die Wahlen für die Vertreterversammlung? Wie hoch ist denn die Beteiligung bei Wahlen? /Wie groß ist das Interesse? Nicht zu pauschal abfragen, wichtig herausfinden
- Wie werden Entscheidungen demokratisch legitimiert?

Governance und Kooperation (Standortstrategie)

- Haben sie Kontakt zu anderen Vermietern im Viertel? Ziehen sie an einem Strang? Arbeiten sie gemeinsam an der Entwicklung des Viertels?
- Sind sie Konkurrenten als Wohnungsanbieter oder versuchen sie gemeinsam das Viertel nach vorne zu bringen? Am Standort interessiert?
- Ich habe in ihrem Geschäftsbericht gelesen, dass sie einen Kooperationsvertrag mit dem Bezirksamt zu Belegungsbindungen geschlossen haben. Wie ist es zu diesem Kooperationsvertrag gekommen? Wie genau läuft das ab mit den Belegungsbindungen? Welchen Einfluss hat da das Bezirksamt, welchen haben sie? Für wie viele Wohnungen trifft das denn im Kosmosviertel zu? Wie wirkt sich das auf die Mieterschaft aus? Was bedeutet das für ihren Bestand (für Modernisierungen)?
- Spielt das QM für sie eine Rolle? Wenn ja welche? Wenn nein, warum nicht?

Abschluss

- Haben sie evtl. noch Material zu Wohnungsgenossenschaft Altglienicke, dass sie mir mitgeben können, vielleicht ein Magazin der Genossenschaft oder ähnliches? (Material nachfragen)
- Vielen Dank, dass sie sich Zeit genommen haben meine Fragen zu beantworten, das hat mir sehr geholfen. Kann ich mich eventuell nochmal melden wenn ich noch weitere Nachfragen habe?

A2: Fragebogen Expert*innen – Verwaltung Wohnungsunternehmen (privat)

- *Vorstellung (Name, Institution)*
- *Bedanken für Bereitschaft zum Interview*
- *Ziel der Befragung: im Auftrag der Uni, Betrachtung der Situation im Kosmosviertel → ihre Hilfe um Einschätzung von Experten zu erfahren*
- *Einverständnis zur Aufnahme des Interviews → Aufnahme würde Interview erleichtern, da ich dann besser zuhören kann (auf Anonymität hinweisen)*
- *wichtig beim Interview: aus Erfahrungen und Einschätzungen als Wohnungsverwaltung Schönefeld Wohnen erzählen, Nachfrage bei Unklarheit*

Wohnungsbestand

Bestand (Gebäude, Leerstand, Mietniveau, etc)

- Einstieg: Sie haben ja in den 1990er Jahren große Bestände hier im Kosmosviertel gekauft. Wie kommt das, dass sie so große Bestände hier in Altglienicke haben?
- Was steht für sie als der größte Vermieter in der Siedlung hier im Kosmosviertel im Mittelpunkt?
- Ich habe gesehen, sie führen ja gerade an einigen Fassaden Arbeiten durch. Ich habe gehört dass es aufgrund dessen auch zu Mieterhöhungen gekommen ist. Wie ist es dazu gekommen? (Mieterhöhungen für Sanierung anstatt Modernisierung nachhaken)
 - Wie sind denn die Mietentwicklungen in ihrem Bestand im Kosmosviertel in den letzten Jahren gewesen?
 - Wie sehen das denn die Mieter?
 - Welche Auswirkungen hat das denn auf die Mieterschaft?
- Was ist die durchschnittliche Miete in ihrem Bestand hier im Viertel? /Wo liegen die Neuvermietungspreise?
- Gerade wenn man auf die Sozialstruktur im Viertel schaut, fragt man sich ja schon wie sich das hier lohnt so große Bestände zu haben. Berlin boomt ja gerade, wie rechnet sich das denn für sie gerade hier zu vermieten?

*Mieter*innenschaft*

(Sozialstruktur, Fluktuation, etc)

- Wie setzt sich die Mieter*innenschaft in ihren Beständen hier im Kosmosviertel zusammen?
 - Laut Statistik ist die Arbeitslosigkeit im Kosmosviertel relativ hoch (14,87%), spiegelt sich das denn auch in ihren Beständen wieder? Wenn ja, wie und was bedeutet das für sie als Vermieter?
- Was ist ihnen wichtig bei der Auswahl neuer Mieter?

- Wie genau läuft das denn ab wenn sich Mieter für eine Wohnung interessieren? (Welche Kriterien haben sie bei der Auswahl von Mietern?)
- Haben sie eine bestimmte Zielgruppe an Mietern für ihre Bestände? (auf Zukunft gerichtet?)
- Gab es schon Fälle wo sie Mieter ablehnen mussten?
- Woher kommen denn neue Mieter? Warum kommen sie ins Kosmosviertel?
- Nach Statistik wohnen hier ja viele Menschen die Transferleistungen beziehen. Da kann es ja auch schonmal vorkommen, dass keine Miete gezahlt wird. Welche Erfahrungen haben sie denn damit? Wie gehen sie damit um?
 - Wie viele ihrer Mieter kriegen ihre Miete denn direkt vom Amt an sie überwiesen?
- Haben sie in ihren Beständen hier im Viertel auch Wohnungen mit Belegungsbindungen?
 - Welchen Einfluss hat da denn das Bezirksamt, welchen haben sie?

Verwertungs- und Investitionsstrategien

- Aufhänger: Wenn man so durch das Viertel geht wirkt ein Großteil der Bestände noch unsaniert. Einige Fassaden werden ja gerade neu gemacht in ihren Beständen. Wann haben sie saniert?
 - Was wurde in den Wohnungen gemacht? Wie kam es dazu?
 - Was haben die Mieter dazu gesagt?
- Wie wurde denn über Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten entschieden? Wie rechnet sich das bei eher armen Mietern? (Optimierung)
 - Nach welchen Kriterien werden Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen entschieden?
 - Richtet sich das denn an eine bestimmte Zielgruppe an Mieter?
- Führen sie denn auch Modernisierungsarbeiten an den Häusern oder in den Wohnungen durch?
- Der Leerstand hier im Viertel ist ja in den letzten Jahren eher zurückgegangen. Wie sieht das denn in ihren Beständen aus? Wie hoch ist Fluktuation? Wohnen die Leute eher lange hier? Wie läuft das denn, rennen die Leute ihnen die Bude ein oder stehen Wohnungen auch mal länger leer? Warum wohnen sie hier, wie lange bleiben Mieter hier? Was wollen sie hier?
- Was haben sie denn mit ihrem Bestand hier im Viertel in den nächsten Jahren vor? In anderen Vierteln kommt es ja auch häufiger zu Eigentümerwechseln, können sie sich auch vorstellen zu verkaufen? (Ich habe gehört, dass ihre Bestände evtl. wieder verkauft werden sollen?) Wo sehen sie das Kosmosviertel in zehn Jahren?

*Rolle der Vermieter*innen/ Soziale Verantwortung und Engagement*

- Worin würden sie sagen zeichnet sich die Schönefeld Wohnen im Vergleich zu den anderen Wohnungsanbietern im Viertel aus?
 - Würden sie sich als privatem Vermieter eine bestimmte Aufgabe zu schreiben? Wie unterscheidet sich das in ihrem Wohnungsbestand?
- Wie viele Leute wohnen schon lange hier und wie viele erst seit kurzem? Macht das denn einen Unterschied? (Kontakt zu Mieter*innen)

Governance und Kooperation (Standortstrategie)

- Haben sie Kontakt zu anderen Vermietern im Viertel?
 - Ziehen sie an einem Strang? Arbeiten sie gemeinsam an der Entwicklung des Viertels?

- Sind sie Konkurrenten als Wohnungsanbieter oder versuchen sie gemeinsam das Viertel nach vorne zu bringen? Am Standort interessiert?
- Laut Sozialmonitoring wohnen hier ja viele Menschen die Transferleistungen beziehen. Wie sieht das denn in ihren Beständen aus?
 - Wie genau läuft das ab mit den Belegungsbindungen? Welchen Einfluss hat da das Bezirksamt, welchen haben sie?
 - Für wie viele Wohnungen trifft das denn in ihrem Bestand im Kosmosviertel zu? Wie wirkt sich das auf die Mieterschaft aus? Was bedeutet das für ihren Bestand (für Modernisierungen)?
- Wie ist das denn wenn sie Anregungen an das Bezirksamt haben? Laufen sie da offene Türen ein oder gibt es keine Ansprechpartner?
 - Gibt es denn konkrete Vereinbarungen oder Abmachungen die sie mit dem Bezirksamt treffen?
- Es gibt ja nun seit April auch ein Quartiersmanagement im Viertel. Spielt das QM für sie eine Rolle? Wenn ja welche? Wenn nein, warum nicht?

Kosmosviertel

(Entwicklung des Viertels, Veränderungen, Probleme)

- Wenn man sich das Sozialmonitoring anschaut schneidet das Kosmosviertel ja nicht gerade gut ab (Arbeitslosigkeit, Transferbezug, Kinderarmut), Zahlen sind eine Sache, wie würden sie das denn einschätzen? Wie würden sie das Kosmosviertel beschreiben?
 - Würden sie sagen, es war schon immer so?
 - Melden sich heute andere Leute für Wohnungen? Hat sich etwas in der Nachfrage nach Wohnraum verändert?

Abschluss

- Haben sie evtl. noch Material zu ihrem Wohnungsunternehmen, das sie mir mitgeben können, vielleicht Mieterinformationen oder ähnliches? (Material nachfragen)
- Vielen Dank, dass sie sich Zeit genommen haben meine Fragen zu beantworten, das hat mir sehr geholfen. Kann ich mich eventuell nochmal melden wenn ich noch weitere Nachfragen habe?

A3: Fragebogen *Expert*innen – Verwaltung Wohnungsunternehmen (kommunal)*

- *Vorstellung (Name, Institution)*
- *Bedanken für Bereitschaft zum Interview*
- *Ziel der Befragung: im Auftrag der Uni, Betrachtung der Situation im Kosmosviertel → ihre Hilfe um Einschätzung von Experten zu erfahren*
- *Einverständnis zur Aufnahme des Interviews → Aufnahme würde Interview erleichtern, da ich dann besser zuhören kann (auf Anonymität hinweisen)*
- *wichtig beim Interview: aus Erfahrungen und Einschätzungen als kommunales Wohnungsunternehmen erzählen, Nachfrage bei Unklarheit*

Wohnungsbestand

Bestand (Gebäude, Leerstand, Mietniveau, etc)

- Einstieg: Sie haben mir ja am Telefon bereits gesagt, dass sie nur noch wenig Wohnungsbestand am Rande des Kosmosviertels haben, die hauptsächlich Seniorenwohnungen sind. Wie kommt das denn?
 - Sie haben ja in den 1990er Jahren große Bestände hier im Kosmosviertel verkauft. Wie kommt das, dass Stadt und Land nur noch einen relativ geringen Bestand hier in Altglienicke hat?
- Was steht für sie als einziges kommunales Wohnungsunternehmen in der Siedlung hier im Kosmosviertel im Mittelpunkt?
 - Bezug zu sehr speziellen Wohnungsbestand
- Ihre Gebäude hier in der Siedlung sind ja nochmal etwas später gebaut als der restliche Gebäudebestand. Wurden denn in den letzten Jahren Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten an den Häusern oder Wohnungen durchgeführt?
 - Wenn ja, kam es im Zusammenhang mit Sanierungsarbeiten auch zu Mietsteigerungen?
 - Wie sind denn die Mietentwicklungen in ihrem Bestand im Kosmosviertel in den letzten Jahren gewesen?
 - Wie sehen das denn die Mieter?
 - Welche Auswirkungen hat das denn auf die Mieterschaft?
- Was ist die durchschnittliche Miete in ihrem Bestand hier im Viertel? /Wo liegen die Neuvermietungspreise? (*im Angebot für 77 m², 3 Zimmer: 8,16 €/m² kalt*)
- Gerade wenn man auf die Sozialstruktur im Viertel schaut, fragt man sich ja schon wie sich das hier lohnt Bestände zu haben.

*Mieter*innenschaft*

(Sozialstruktur, Fluktuation, etc)

- Wie setzt sich die Mieter*innenschaft in ihren Beständen hier im Kosmosviertel zusammen?
 - Laut Statistik ist die Arbeitslosigkeit im Kosmosviertel relativ hoch (14,87%), spiegelt sich das denn auch in ihren Beständen wieder? Wenn ja, wie und was bedeutet das für sie als Vermieter?
- Was ist ihnen wichtig bei der Auswahl neuer Mieter?
 - Wie genau läuft das denn ab wenn sich Mieter für eine Wohnung interessieren? (Welche Kriterien haben sie bei der Auswahl von Mietern?)
 - Haben sie eine bestimmte Zielgruppe an Mietern für ihre Bestände? (auf Zukunft gerichtet?)
 - Gab es schon Fälle wo sie Mieter ablehnen mussten?
 - Woher kommen denn neue Mieter? Warum kommen sie ins Kosmosviertel?
- Nach Statistik wohnen hier ja viele Menschen die Transferleistungen beziehen. Da kann es ja auch schon mal vorkommen, dass Leute Schwierigkeiten haben die Miete zu zahlen. Welche Erfahrungen haben sie denn damit? Wie gehen sie damit um?
 - Wie viele ihrer Mieter kriegen ihre Miete denn direkt vom Amt an sie überwiesen? (*Kontakt zu Jobcenter?*)
- Haben sie in ihren Beständen hier im Viertel auch Wohnungen mit Belegungsbindungen?
 - Welchen Einfluss hat da denn das Bezirksamt, welchen haben sie?
 - Nach welchen Wohnungsbauförderungsbestimmungen sind die Mieten geregelt? *Verwertungs- und Investitionsstrategien*

(Wichtig zu thematisieren: Gerade setzt Stadt und Land auch sehr auf Neubau. Gerade im Bezirk Treptow-Köpenick will das LWU in acht Neubauvorhaben insgesamt ca. 1500 Wohnungen errichten. Die Frage ist, wie sich diese Investitionsstrategie ins Verhältnis zu den Verwertungsstrategien in den bereits bestehenden Vierteln setzt. Gerade für das Kosmosviertel stellt sich die Frage ob ein Abtreten der geringen Bestände ein Ziel für das Unternehmen ist. In der direkten Nachbarschaft soll ein „ausgewogenes, sozial gemischtes Quartier für alle Altersgruppen“ entstehen, was bedeutet das für den Bestand den es noch im Kosmosviertel gibt?)

- Aufhänger: Im August (?) hat Stadt und Land in einer Pressemitteilung verkündet, dass sie einen städtebaulichen Vertrag mit dem Bezirk Treptow-Köpenick abgeschlossen haben, in dem sie sich auf den Neubau eines Wohnquartiers in Altglienicke geeinigt haben. Wie kam es zu diesem Abkommen?
 - Was bedeutet dieses Neubauvorhaben denn für die Bestände im Kosmosviertel?/ Hat das Auswirkungen auf den älteren Bestand in der Siedlung? Im Geschäftsbericht von Stadt und Land wird für das Neubaugebiet beschrieben, dass „ein Großteil der Wohnungen barrierefrei und altersgerecht geplant wird“. Welche Auswirkungen hat das auf ihr Wohnungsangebot im Kosmosviertel, das sie ja auch als Seniorenwohnungen beschreiben?
 - Wie sie ja auch bereits am Telefon erwähnt haben, haben sie nur noch sehr wenige Wohneinheiten im Kosmosviertel, die auf eine bestimmte Zielgruppe zugeschnitten sind. Ist eine Ausweitung dieses Bestandes in der Siedlung eine Option für die Stadt und Land?
- Welchen Sanierungsstand haben die Stadt und Land Wohnungsbestände im Viertel?
- Wenn man so durch das Viertel geht wirkt ein Großteil der Bestände noch unsaniert. Einige Fassaden werden ja gerade neu gemacht in ihren Beständen. Wann haben sie saniert?
 - Was wurde in den Wohnungen gemacht? Wie kam es dazu?
 - Was haben die Mieter dazu gesagt?
- Wie wurde denn über Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten entschieden? Wie rechnet sich das bei eher armen Mietern? (Optimierung)
 - Nach welchen Kriterien werden Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen entschieden?
 - Richtet sich das denn an eine bestimmte Zielgruppe an Mieter?
- Führen sie denn auch Modernisierungsarbeiten an den Häusern oder in den Wohnungen durch?
- Der Leerstand hier im Viertel ist ja in den letzten Jahren eher zurückgegangen. Wie sieht das denn in ihren Beständen aus? Wie hoch ist Fluktuation? Wohnen die Leute eher lange hier? Wie läuft das denn, rennen die Leute ihnen die Bude ein oder stehen Wohnungen auch mal länger leer? Warum wohnen sie hier, wie lange bleiben Mieter hier? Was wollen sie hier?
- Was haben sie denn mit ihrem Bestand hier im Viertel in den nächsten Jahren vor? In anderen Vierteln kommt es ja auch häufiger zu Eigentümerwechseln, können sie sich auch vorstellen zu verkaufen? (Ich habe gehört, dass ihre Bestände evtl. wieder verkauft werden sollen?) Wo sehen sie das Kosmosviertel in zehn Jahren?
- Die LWU sind ja spätestens seit dem neuen Wohnraumversorgungsgesetz angehalten auch Wohnungsbestände anzukaufen. Wenn der private Eigentümer hier im Viertel Bestände verkaufen würde, wäre eine Bestandserweiterung für sie hier im Viertel eine Option?
 - Was haben sie denn mit ihrem Bestand hier im Viertel in den nächsten Jahren vor?

- Die LWU haben ja sehr konkrete Wachstumsziele vom Senat vorgegeben bekommen. In ihrem Geschäftsbericht von 2015 macht das auch nochmal deutlich. Was genau bedeutet das denn für die Strategie in Bezug auf den älteren Bestand im Kosmosviertel?

*Rolle der Vermieter*innen/ Soziale Verantwortung und Engagement*

- Worin würden sie sagen zeichnet sich die Schönefeld Wohnen im Vergleich zu den anderen Wohnungsanbietern im Viertel aus?
 - Würden sie sich als privatem Vermieter eine bestimmte Aufgabe zu schreiben? Wie unterscheidet sich das in ihrem Wohnungsbestand?
- Wie viele Leute wohnen schon lange hier und wie viele erst seit kurzem? Macht das denn einen Unterschied? (Kontakt zu Mieter*innen)
- Sie hatten ja bis vor nicht allzu langer Zeit hier in der Siedlung noch ein relativ großes Mieterbüro. Was hat zu der Entscheidung geführt umzuziehen?
 - Auswirkungen auf Mieter*innenkontakt herausfinden

Governance und Kooperation (Standortstrategie)

- Haben sie Kontakt zu anderen Vermietern im Viertel?
 - Ziehen sie an einem Strang? Arbeiten sie gemeinsam an der Entwicklung des Viertels?
- Sind sie Konkurrenten als Wohnungsanbieter oder versuchen sie gemeinsam das Viertel nach vorne zu bringen? Am Standort interessiert?
- Laut Sozialmonitoring wohnen hier ja viele Menschen die Transferleistungen beziehen. Wie sieht das denn in ihren Beständen aus?
 - Wie genau läuft das ab mit den Belegungsbindungen? Welchen Einfluss hat da das Bezirksamt, welchen haben sie?
 - Für wie viele Wohnungen trifft das denn in ihrem Bestand im Kosmosviertel zu? Wie wirkt sich das auf die Mieterschaft aus? Was bedeutet das für ihren Bestand (für Modernisierungen)?
- Zwischen den LWU und dem Senat gibt es ja bereits seit ein paar Jahren das sogenannte Mietenbündnis. Welche Rolle spielt das denn in der Verwaltung ihrer Bestände hier im Kosmosviertel?
- Wie ist das denn wenn sie Anregungen an das Bezirksamt haben? Laufen sie da offene Türen ein oder gibt es keine Ansprechpartner?
 - Gibt es denn konkrete Vereinbarungen oder Abmachungen die sie mit dem Bezirksamt treffen?
 - Spielt die Sozialraumorientierte Planungskoordination, die als Staabstelle des Bezirksbürgermeisters agiert, eine Rolle in ihrer Arbeit als Wohnungsunternehmen im Viertel?
- Es gibt ja nun seit April auch ein Quartiersmanagement im Viertel. Spielt das QM für sie eine Rolle? Wenn ja welche? Wenn nein, warum nicht?

Kosmosviertel

(Entwicklung des Viertels, Veränderungen, Probleme)

- Wenn man sich das Sozialmonitoring anschaut schneidet das Kosmosviertel ja nicht gerade gut ab (Arbeitslosigkeit, Transferbezug, Kinderarmut), Zahlen sind eine Sache, wie würden sie das denn einschätzen? Wie würden sie das Kosmosviertel beschreiben?
 - Würden sie sagen, es war schon immer so?

- Melden sich heute andere Leute für Wohnungen? Hat sich etwas in der Nachfrage nach Wohnraum verändert?

Abschluss

- Haben sie evtl. noch Material zu ihrem Wohnungsunternehmen, das sie mir mitgeben können, vielleicht Mieterinformationen oder ähnliches? (Material nachfragen)
- Vielen Dank, dass sie sich Zeit genommen haben meine Fragen zu beantworten, das hat mir sehr geholfen. Kann ich mich eventuell nochmal melden wenn ich noch weitere Nachfragen habe?

A4: Fragebogen Expert*innen – Vermietung Wohnungsunternehmen

- *Vorstellung (Name, Institution)*
- *Bedanken für Bereitschaft zum Interview*
- *Ziel der Befragung: im Auftrag der Uni, Betrachtung der Situation im Kosmosviertel → ihre Hilfe um Einschätzung von Experten zu erfahren*
- *Einverständnis zur Aufnahme des Interviews → Aufnahme würde Interview erleichtern, da ich dann besser zuhören kann (auf Anonymität hinweisen)*
- *wichtig beim Interview: aus Erfahrungen und Einschätzungen als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen erzählen, Nachfrage bei Unklarheit*

Vermietungspraxis

- Können sie mir als erstes etwas über ihre Arbeit erzählen? Was genau ist ihre Funktion in der Genossenschaft, was sind ihre Aufgaben?
- Wie genau läuft das denn ab wenn sich Mieter für eine Wohnung interessieren? (Welche Kriterien haben sie bei der Auswahl von Mietern?)
 - Was sind denn die Schritte die ein Wohnungssuchender durchlaufen muss bis er die Wohnung bekommt? (vom ersten Kontakt bis sie die Wohnung bekommen)
 - Was ist ihnen wichtig bei der Auswahl neuer Mieter?
 - Ich habe mir auch schon Wohnungsangebote von Stadt und Land im Kosmosviertel angeschaut. Haben sie eine bestimmte Zielgruppe an Mietern für ihre Bestände in der Siedlung? (auch auf die Zukunft gerichtet?)
 - Gab es schon Fälle wo sie Mieter ablehnen mussten?
 - Wenn ja, aus welchen Gründen? [wann trägt ein Mieter dazu bei, dass Haus „kippt“?]
 - Woher kommen denn neue Mieter? Warum kommen sie ins Kosmosviertel? (werden sie Genossenschaftsmitglieder weil sie konkret ins Kosmosviertel wollen oder suchen sie meist in anderen Beständen?)
- Was sind das denn so für Personen die sich auf ihre Wohnungsanzeigen melden?
 - Welches Profil haben ihre Wohnungen würden sie sagen? Wen sprechen ihre zu vermietenden Wohnungen in der Regel an?
 - Wie machen sie auf ihre Wohnungen aufmerksam? Annoncen in der Zeitung? Online-Inserate? Per Empfehlung von anderen Mieter*innen?
 - Wie viele Bewerber*innen melden sich in der Regel auf eine Anzeige?
- Welche Unterlagen müssen Bewerber*innen einer Wohnung mitbringen um für die Auswahl in Frage zu kommen?

- Müssen Transferleistungsempfänger*innen zusätzliche Unterlagen mitbringen?
- Personen ohne deutsche Staatsangehörigkeit? Aufenthaltsstatus?
- Wie läuft das denn ab wenn Interessent*innen diese Unterlagen nicht direkt vorlegen können?
- Angenommen mehrere Interessenten bewerben sich auf eine Wohnung und alle haben ein ähnliches Einkommen. Wie entscheiden sie wer die Wohnung bekommt? → Beispiele
 - Worauf achten sie dann genau?
 - Empfehlen sie den Bewerbern die nicht in die engere Auswahl kommen dann eine andere Wohnung wenn sie frei wird? Gab es auch schon Fälle, wo Interessenten nicht für eine andere Wohnung in Frage kommen?
- Haben sie in ihren Beständen hier im Viertel auch Wohnungen mit Belegungsbindungen?
 - Welchen Einfluss hat da denn das Bezirksamt, welchen haben sie?
 - Wie läuft es denn bei Bewerber*innen ab die sich auf Wohnungen mit Belegungsbindung bewerben?
 - Haben sie da auch mal Kontakt mit den Ämtern um nach Unterlagen zu fragen?
- Wie lange dauert es in der Regel bis sie eine Wohnung wieder vermietet haben?/ Wie hoch ist denn der Leerstand in ihren Beständen im Kosmosviertel?
- Was würden sie sagen, zeichnet einen Mieter aus, der in ihre Bestände hier im Kosmosviertel „passt“?/ einen „guten Mieter“?
 - Wie schätzen sie das genau ein wer in einen Hausaufgang passt?
 - Was sind ihrer Meinung nach solvente Mieter*innen?
 - Welche Eigenschaften versuchen sie zu vermeiden?
- Welche Zusammensetzung an Mietern, würden sie sagen, ist optimal für ein funktionierendes Zusammenleben?

*Kommunikation/ Bewertung von potenziellen Mieter*innen*

- Wie läuft denn so ein Gespräch mit einem Interessenten an einer Wohnung bei ihnen normalerweise ab?
 - Was interessiert sie denn besonders an neuen Mieter*innen? Welche Fragen stellen sie ihren Bewerber*innen denn so? (Fragen aus einem Ratgeber zur Vermietung:
 - „Aus welchen Gründen wollen Sie Ihre alte Wohnung aufgeben und hier einziehen?“
 - „Welchen Beruf üben Sie aus und seit wann?“ Monatliches Nettoeinkommen?
 - „Möchten Sie Tiere halten?“
 - „Wie viele Personen sollen einziehen? Welche?“
 - *Theoretisch hergeleitet: Zusammensetzung Haushalt – Lebensstil – wirtschaftliche Leistungskraft wichtig für Vermietungsentscheidung*
 - Verlangen sie eine Mieterselbstauskunft?
- Auf was achten sie beim Kennenlernen eines potentiellen Mieters in einem Gespräch besonders?
 - Man sagt ja oft „der erste Eindruck zählt“. Inwiefern können sie einschätzen, was der Interessent will? In welche Wohnung er passt?
 - Wie schätzen sie das ein ob ein Mieter in die zu vermietende Wohnung „passt“?

Einschätzung der Siedlung/ eigener Bestände

- Wie setzt sich die Mieter*innenschaft in ihren Beständen hier im Kosmosviertel zusammen?

- Laut Statistik ist die Arbeitslosigkeit im Kosmosviertel relativ hoch (14,87%), spiegelt sich das denn auch in ihren Beständen wieder? Wenn ja, wie und was bedeutet das für sie als Vermieter?
- Was würden sie sagen zeichnet ihr Vermietungsangebot hier in der Siedlung aus?
 - Wie unterscheiden sich die Wohnungen denn von ihrer Ausstattung und Größe her?
 - Was sind besondere Herausforderungen bei der Vermietung einer Wohnung aus ihren Beständen hier im Kosmosviertel?
 - Was sind Probleme in den Wohnungen? Warum treten diese auf?
- In der Wohnungspolitik gibt es ja den Ansatz der sozialen Mischung. Was halten sie denn davon?
 - Spielt das eine Rolle für sie in der Auswahl der Mieter?

*Laufendes Vermietungsgeschäft/Verwaltung, Betreuung Mitglieder/Mieter*innen*

- Sind sie auch mit dem laufenden Vermietungsgeschäft betraut? Was sind denn häufige Anliegen von Bestandsmieter*innen hier im Viertel?
 - Mit welchen Anliegen wenden sich Mieter*innen an sie?
 - Bei Mängeln? Wie läuft das genau ab wenn Mieter*innen Mängel in den Wohnungen beanstanden? Kommt das häufig vor?
- An einer normalen Sprechstunde, wie viele Mieter kommen denn da so vorbei? Wie viel haben sie da zu tun? → Beispiele
 - Mit was für Anliegen kommen die die Mieter oder rufen an
- Nach Statistik wohnen hier ja viele Menschen die Transferleistungen beziehen. Da kann es ja auch schon mal vorkommen, dass Leute Schwierigkeiten haben die Miete zu zahlen. Welche Erfahrungen haben sie denn damit? Wie gehen sie damit um?
 - Wie viele ihrer Mieter kriegen ihre Miete denn direkt vom Amt an sie überwiesen? (*Kontakt zu Jobcenter?*)
- Gibt es eigentlich Unterschiede zwischen verschiedenen Mietergruppen?
 - Hartz IV Empfänger und Erwerbstätige?
 - Deutsche – nicht-deutsche?
- Gibt es bestimmte Eigenschaften dieser Gruppen die zu Problemen führen können? Wenn ja, welche?

Abschluss

- Wenn man sich das Sozialmonitoring anschaut schneidet das Kosmosviertel ja nicht gerade gut ab (Arbeitslosigkeit, Transferbezug, Kinderarmut), Zahlen sind eine Sache, wie würden sie das denn einschätzen? Wie würden sie das Kosmosviertel beschreiben?
 - Würden sie sagen, es war schon immer so?
 - Melden sich heute andere Leute für Wohnungen? Hat sich etwas in der Nachfrage nach Wohnraum verändert?

A5: Leitfaden - Mieter*innen

- Vorstellung (Name, Institution)
- Bedanken für Bereitschaft zum Interview

- *Ziel der Befragung: im Auftrag der Uni, Betrachtung der Situation im Kosmosviertel → ihre Hilfe um Einschätzung von Mieter*innen zu erfahren*
- *Einverständnis zur Aufnahme des Interviews → Aufnahme würde Interview erleichtern, da ich dann besser zuhören kann (auf Anonymität hinweisen)*
- *wichtig beim Interview: aus Erfahrungen und Einschätzungen Mieter*innen erzählen, Nachfrage bei Unklarheit*

Wohnbiographie

- Erzählen sie mir doch mal wie sie hier ins Kosmosviertel gekommen sind?
 - Wie lange wohnen sie schon im Kosmosviertel?
 - Wie sind sie zu der Wohnung gekommen? [Zugang und Hindernisse auf Wohnungsmarkt]
 - Wo haben sie vorher gewohnt? Evtl. seit wann wohnen sie in Treptow-Köpenick?
 - Warum haben sie sich entschieden ins Kosmosviertel zu ziehen?
 - Hatten sie bevor sie hergezogen sind Freunde, Verwandte oder Bekannte im Bezirk oder sogar im Kosmosviertel?

Nachbarschaftliche Ressourcen

- Beschreiben sie mir doch mal was hier so für Menschen wohnen? Wie sind ihre Nachbar*innen denn so menschlich/auf einer sozialen Ebene?/ Wie würden sie ihre Nachbarschaft beschreiben?
- Haben sie Kontakte in der Nachbarschaft? / Zu wem haben sie Kontakt? Welche davon sind wichtig für sie?

Verwertung und Modernisierungen

- Wie würden sie ihre Wohnung vom Wohnstandard beschreiben? Gab es Mängel, die sie beim Einzug oder seitdem sie dort wohnen beanstandet haben?
 - Bei Mängeln: wie genau lief das ab als sie der Verwaltung Mängel gemeldet haben?
 - Wurden die Mängel behoben? Gab es Probleme mit der Verwaltung? [genauen Ablauf abfragen, was waren die Reaktionen der Verwaltung?]
- In einigen Häusern hier in der Siedlung fangen ja jetzt Modernisierungsarbeiten an. Inwiefern sind sie denn von den Mietsteigerungen hier betroffen?/ Haben sie auch bereits eine Modernisierungsankündigung bekommen? Was genau soll denn an ihrem Haus gemacht werden und was hat das für Auswirkungen für sie? [Bauarbeiten und Mieterhöhungen]
- Haben sie Schritte eingeleitet um die Mieterhöhung abzuwehren oder abzuschwächen? [Härtefallregelung]
 - Wie hat ihr Vermieter/Verwalter darauf reagiert?
 - Kennen sie Fälle von ihren Nachbar*innen in Bezug auf die Modernisierungen? Welche Erfahrungen mit der Härtefallregelung hatten sie?

Wohnungsverwaltung/ Verhältnis zum Vermieter

- Was war ihr erster Eindruck von ihrem Vermieter bzw. der Verwaltung der Wohnungsbestände in denen sie wohnen?
 - Hat sich dieser Eindruck in der Zeit in der sie hier wohnen verändert?
- Wie ist ihr Verhältnis zur Hausverwaltung?
 - Was klappt gut? Was klappt schlecht? Gabs mal Ärger? Helfen die Ihnen auch mal?
- Wie lief das ab als sie sich auf die Wohnung beworben haben?

- Auf was hat der Vermieter besonders geachtet? Gab es ein Gespräch, wie lief die Wohnungsbesichtigung ab? [den genauen Ablauf der Wohnungsbewerbung abfragen] Was hatten sie für einen Eindruck was dem Vermieter wichtig war?
- Was sind ihre Erfahrungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt? [ins Verhältnis setzen zu Wohnungsverwaltung im Kosmosviertel]
- Mussten sie die Verwaltung schon mal ansprechen aufgrund von Reparaturarbeiten oder Beschwerden? Wenn ja, wie lief das genau ab? [Hilfsbereitschaft und Abläufe abfragen]

Bewertung der Stadtentwicklung

- Wie würden sie das Kosmosviertel beschreiben?
- Wie würden sie sagen hat sich die Siedlung in den letzten Jahren entwickelt und wie haben sie das erlebt?

Allgemein zur Wohnung

- Wie groß ist ihr Wohnung? [Anzahl der Zimmer und Quadratmeter]
- Wie viele Personen wohnen in ihrem Haushalt? [z.B. Partner*in, Kinder, Mutter, Vater, Geschwister, Freund*innen, Mitbewohner*innen]
- Wie hoch sind die gesamten monatlichen Ausgaben für die Wohnung?
 - Weniger als 200€ pro Monat
 - Zwischen 200 € und 400€ pro Monat
 - Zwischen 600€ und 800€ pro Monat
 - Zwischen 800€ und 1000€ pro Monat
 - Zwischen 1000€ und 1200€ pro Monat
 - Zwischen 1200€ und 1400€ pro Monat
 - Mehr als 1400€ pro Monat
 - Keine Angaben
 - Weiß nicht
 - Offene Angabe: _____
- Haben sie einen Wohnberechtigungsschein für ihre Wohnung?
- Was ist ihr monatliches (Netto)Einkommen?

Allgemein:

- Erzählen sie mir doch ein wenig über sich. [sozioökonomische Daten: Alter, Geschlecht, Beruf, Bildungsabschluss, Familienstand, usw.]
- Gibt es noch etwas das sie gerne ansprechen oder anmerken wollen?

A6: Kategorienübersicht

Kategorien	Verwaltung	Sachbearbeiter*innen	Mieter*innen
Charakteristika der Vermieter*innen	Bestände	Wohnungsangebot	Wohnungsdaten Wohnbiographie Zustand des Viertels/Häuser Wohnungsgrundriss und Nutzung des Wohnraums Wohnstandard

	Zustandekommen der Bestände des Eigentümers		
	Was steht für Wohnungsunternehmen im Mittelpunkt?		
	Aufgabe als Vermieter im Viertel		
	Mietniveau	Miethöhe und JC	Erfahrungen auf dem Wohnungsmarkt
	Leerstand	Leerstand	
	Fluktuation	Fluktuation	
	Mieter*innenstruktur	Mieter*innenstruktur	Beschreibung der Nachbarschaft
Vergabepaxis	Auswahl von Mieter*innen	Auswahl der Mieter*innen Kriterien für Auswahl	Wohnungsbewerbung Verhalten Verwaltung bei Einzug
	Gründe für Ablehnung	Grund für Ablehnung	
	Woher kommen Mieter*innen	Woher kommen Interessent*innen?	
	Grund für Umzüge ins Kosmosviertel zu jeweiligem Vermieter*in	Gründe für Umzug	Grund für Umzug ins Kosmosviertel
	Zielgruppe Mieter*innen/ Flughafen als Einflussfaktor	Zielgruppe	
	WBS/Belegungsbindungen	Belegungsbindungen	
		Wohnungsanzeigen	
		Bewerbungsgespräch	
		Passende Mieter*innen für Wohnungen	
		„Gute*r Mieter*in“	
		Anzahl Bewerbungen	
		Unterlagen	
		Wohnungsinteressent*innen	
		Schritte der Bewerbung	
		Initiativbewerbungen	
		Nachfrage nach Wohnraum	
		Soziale Mischung	
		Multikulti	
		Wartelisten	
			Wohnung bei Einzug
Mieter*innenservice und Betreuung	Kontakt zu Mieter*innen	Kontakt zu Bestandsmieter*innen	Eindruck von Hausverwaltung/ was zeichnet sie aus?
	Kontakt zu Ämtern	Kontakt zu Ämtern	
	Service		Mieter*innenbetreuung/ service durch Hausverwaltung
		Beschwerden bei Mängel	Reparaturen Mängel

		Umgang bei Mietproblemen	
			Kontakte in Nachbarschaft
Investitionstätigkeiten	Sanierung/ Modernisierung/ Instandhaltung		Modernisierung
	Mieterhöhungen durch Modernisierung		Mieterhöhungen
	Geschäftsprinzip		
	Unterschied zu anderen Vermietern (Selbstbenennung)		Eindruck von anderen Vermieter*innen im Viertel
	Investitionen in Neubau		
Standort und Wohnumfeld	Standortentwicklung	Wohnungsangebot im Vergleich zu anderen Vermietern	
	Aufwertung		
	Image/ Marketing		
	Kontakt zu anderen Vermietern		
	Pflege Wohnumfeld		Pflege des Wohnumfeldes
	Problem Grünanlagen		
	Verantwortung Bezirk/Politik		
	Beschreibung Kosmosviertel/ Entwicklung	Einschätzung des Kosmosviertels	Beschreibung Kosmosviertel
	QM		
		Herausforderungen Vermietung	
		Probleme mit Mieter*innengruppen	
		Versorgungsauftrag	
			Infrastruktur
			Alternativen zu Vermieter*in
Sonstiges	Altschuldenhilfe		
	Besonderheiten (Genossenschaftsanteile, Mietenbündnis)		
		Ghetto	Ruf des Viertels
		Aufgaben im Unternehmen	Zur Person
			Besonderheiten Mietverhältnis

A7: 132. Mitgliederinformation, Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG, April 2017



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ALTGLIENICKE EG

132. Mitgliederinformation

Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Mieter, mit Bedauern teilen wir Ihnen mit, dass unser Hausmeister, Ingo Uhlmann, am 18. Februar 2017, im Alter von nur 58 Jahren nach langer schwerer Krankheit verstorben ist. Dies trifft uns besonders, da Herr Uhlmann seit 26 Jahren zu unserer Genossenschaft gehörte und unser dienstältester Mitarbeiter der Genossenschaft war. Seit 1. Oktober 1990 als Hausmeister des Wohngebietes Schönefelder Chaussee unterwegs, wurde er von allen für seine ruhige, nette, höfliche und stets hilfsbereite Art geschätzt.

Den von ihm gestalteten und gepflegten Vorgärten der Schönefelder Chaussee 225 bis 231 hat er mit ganz viel Engagement, Pflanzen aus Vaters Garten und liebevoller Pflege seinen Stempel aufgedrückt. Überhaupt war die Arbeit an der frischen Luft seine liebste Beschäftigung, auch wenn das weniger erstrebenswerte wöchentliche Fegen der Ladenpassage dazu gehörte.



Wir haben mit unserem Ingo einen Mitarbeiter und Freund verloren, der auf Grund seiner ruhigen Art von einigen unterschätzt wurde, der aber ein hohes Allgemeinwissen hatte und auch beim gesamten Team der Geschäftsstelle äußerst beliebt war.

Wir werden unseren Ingo nie vergessen. Er bleibt in unseren Herzen und in unendlich vielen Erzählungen erhalten.

Kostenlose Rechtsberatung!

Am Donnerstag, dem 27. April 2017, findet in der Zeit von 14 – 18 Uhr in unserer Geschäftsstelle wieder eine kostenlose Rechtsberatung statt.



Bitte melden Sie sich schnell für einen Termin in unserem Sekretariat unter der Rufnummer 6780680 an und nennen uns kurz das Thema, zu dem Sie beraten werden möchten, zum Beispiel Erbrecht, Arbeitsrecht, Familienrecht oder ähnliches.

Nutzen Sie die Hausmeisterbriefkästen!

In allen unseren Wohngebieten haben wir Hausmeisterbriefkästen, damit Sie Ihre Nachrichten an unsere Genossenschaft ganz bequem ohne Briefmarke an uns übermitteln können.



Viele Mieter nutzen dafür zwar schon das Internet und schreiben uns eine Mail an wg-altglienicke@t-online.de, aber nicht alle Haushalte nutzen diese modernen Medien.

Die „Hausmeisterbriefkästen“ sind natürlich nicht nur für Nachrichten an die Hausmeister da, sondern für jegliche Post, die unsere Geschäftsstelle erreichen soll. Diese werden regelmäßig geleert, in Altglienicke drei Mal wöchentlich und in allen anderen Wohngebieten einmal wöchentlich.

Hier noch einmal die Übersicht der Standorte unserer Hausmeisterbriefkästen:

Venus 1 und 25
Venusstr.67 und Pegasusseck 16
Schönef. Chaussee alle Aufgänge außer Nr. 229
Defreggerstr. 8b
Orionstr. 17
Springbornstr. 98
Kiefholzstr. 151
Kölnische Str. 24 und 34
Hartriegelstr. 92
Moosstr. 67
Oleanderstr. 5
Konrad-Zuse-Straße 12
E.-Kuhr-Str. 46 und 48 - an der Tiefgarageneinfahrt

60-Jahr-Feier unserer Genossenschaft

Liebe Mitglieder, liebe Mieter,
zücken Sie Ihren Kalender und
tragen sich unbedingt den



Sonnabend, 15. Juli 2017, ab 15 Uhr für uns ein.

An diesem Tag steigt die große Geburtstagsparty unserer Genossenschaft, denn am 29. März 2017 ist unsere Genossenschaft stolze 60 Jahre alt geworden. Wir finden, Grund genug, wieder ein rauschendes Fest zu feiern.



Jeder erhält rechtzeitig seine Einladung zum Fest, mit einer neuen Chronik unserer Genossenschaft, Verzehrgutscheinen und einigem mehr. Lassen Sie sich einfach überraschen und kommen Sie dann, wie der Berliner so schön sagt, mit Kind und Kegel, einschließlich Familienangehörigen und Freunden, zu unserer Feier. Jeder Gast ist willkommen!

Glascontainer

Seit Ende 2013 sind die Glasmüllcontainer von unseren Müllstandsplätzen entfernt worden. Die Glasmüllentsorgung erfolgt seit dem, zum Ärger vieler Mieter, ausschließlich über die im öffentlichen Straßenland befindlichen Glascontainer. Seit Anfang 2016 bemühen sich nun die drei Bürgermeister der vom Pilotprojekt betroffenen Stadtbezirke (Lichtenberg, Marzahn-

Hellersdorf und Treptow-Köpenick) und auch der Senat darum, die Tonnen wieder an ihre ursprünglichen Standorte zurückzuholen, bisher allerdings noch immer ohne Erfolg.

Die Verhandlungsseite des Dualen Systems (DSD, Grüner Punkt) ist nicht bereit, das eigentlich schon längst gescheiterte Pilotprojekt rückgängig zu machen. Zu bequem und kostengünstig ist die Abholung der Iglus am Straßenrand für das Duale System. Angedacht ist sogar, diese Art der Glasentsorgung für ganz Berlin auszuweiten.



Die Abschaffung der Tonnen erfolgte übrigens mit Zustimmung des Senates, die Rückholung kann der Senat allein jedoch nicht anordnen. Somit sind die Bürger vom Wohlwollen der Verantwortlichen des Dualen Systems abhängig. Bisher gibt es von dort keinerlei Bereitschaft, dem Drängen der drei Bezirke nachzugeben, so dass wir die Glastonnen eventuell gar nicht zurück auf die Müllstandsplätze bekommen.

Ein großes Problem hat diesbezüglich auch unser neues Wohngebiet in Adlershof. Hier entstanden in den letzten zwei Jahren viele Wohnhäuser und es kommen ständig neue hinzu. Glassammelbehälter indes sucht man dort vergebens. Zum Zeitpunkt des Straßenbaus gab es die Problematik der Glasbehälter noch nicht und daher wurden hierfür auch keine separaten Plätze vorgesehen. Wir machen uns nun gegenwärtig dafür stark, dass Behälter aufgestellt werden. Bis zur Realisierung kann es jedoch noch etwas dauern.

Auch Sie als Mieter können unsere Forderung nach Rückkehr der Glastonnen auf die Müllstandsplätze, bzw. deren Verbleib, unterstützen, indem Sie an das für die Organisation zur Sammlung und Verwertung von Verpackungsabfällen zuständige Duale System schreiben.

Über die Internetseite

www.meine-altglastonne.de gelangen Sie ganz einfach zu zwei Briefentwürfen.

1. Ich will meine Altglastonne zurück!
2. Ich will meine Altglastonne behalten!

Unterstützen Sie die Forderungen des BUND und schreiben Sie den für die Organisation der Sammlung und Verwertung von Verpackungsabfällen zuständigen dualen Systemen. Einen Text haben wir bereits für Sie vorbereitet. Mit einem Klick gelangen Sie zum jeweiligen Briefentwurf:

Brief-Variante 1	Brief-Variante 2
„Ich will meine Altglasstonne zurück!“	„Ich will meine Altglasstonne behalten!“
Für Bewohner*innen der Berliner Bezirke Lichtenberg, Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf, die bereits vom Abzug ihrer Altglasstonne betroffen sind	Für Bewohner*innen aller Berliner Bezirke, die gerne ihre Altglasstonne behalten möchten
Zum E-Mail-Brief Variante 1	Zum E-Mail-Brief Variante 2

Den Button dazu finden Sie auf der Internetseite ganz unten. Dann einfach auf die zutreffende Briefvariante klicken (Wohnanlage Rudow und Oleanderstraße in Pankow „Ich will meine Altglasstonne behalten!“; alle anderen Wohnanlagen „Ich will meine Altglasstonne zurück!“).

Sie kommen dann direkt zum Brief, können Ihren Absender eingeben und diesen direkt von dort per Klick als Mail versenden.

Pflegewohnheim Venusstraße

Wer es noch nicht in der Zeitung gelesen hat, hier noch einmal Informationen zum gegenwärtig bereits leergezogenen Altenheim in der Venusstraße in Altglienicke:

Auf dem 5.464 Quadratmeter großen Grundstück sollen durch die Wohnungsgesellschaft DEGEWO ca. 70 neue Wohnungen entstehen. Die Hälfte der Wohnungen sollen Sozialwohnungen für Bewohner mit Wohnberechtigungsschein werden.

Bevor die detaillierten Bauplanungen losgehen, muss das Grundstück zunächst als sogenanntes Einbringungsgrundstück vom Land Berlin zur Schaffung von preisgebundenem Wohnraum an die DEGEWO übertragen werden. Im Anschluss folgt dann der Abriss des maroden Plattenbaus. Der früheste Baubeginn soll im Herbst 2018 sein. Bis dahin wird das Gebäude durch einen Wachsenschutz gesichert.

Weltweit gewürdigt - wir sind Kulturerbe!

Das Internationale Komitee für die Erhaltung des Immateriellen Kulturerbes der UNESCO hat die Genossenschaftsidee zum Immateriellen Kulturerbe der Menschheit erklärt.

Seit mehr als 160 Jahren sind Genossenschaften im Finanzwesen, in der Landwirtschaft,



in Handel und Gewerbe und im Wohnungsbau erfolgreich.

Weltweit gibt es über 900.000 Genossenschaften in mehr als 100 Ländern mit über 800 Millionen Mitgliedern. In Deutschland sind 20 Millionen Menschen Mitglied einer Genossenschaft. Das ist jeder vierte Bundesbürger. 780.000 Mitarbeiter sind in genossenschaftlichen Unternehmen angestellt.

Gemeinsam handeln, mehr erreichen: Das ist die starke Botschaft der Genossenschaften weltweit. Die Aufnahme der Genossenschaftsidee mit ihrer über 100jährigen Tradition in die Liste des immateriellen Weltkulturerbes unterstreicht, wie wichtig ihre Prinzipien damals wie heute sind.

Sie sehen, als Genossenschaftsmitglied haben Sie sozusagen „alles richtig gemacht“ und sind bei uns gut aufgehoben!

Vertreterwahlen unserer Genossenschaft

Haben Sie schon gewählt? Wenn nicht, haben Sie noch bis Freitag, dem 14. April 2017, Zeit, Ihren Wahlbrief zum Beispiel in einen unserer Hausmeisterbriefkästen einzuwerfen.

Nutzen Sie die Wahl, um Mitglieder zu wählen, die Ihre Interessen in der Genossenschaft vertreten und sich für Ihr Wohngebiet engagieren wollen.

Wir würden uns über eine hohe Wahlbeteiligung freuen, die Ausdruck der Demokratie in unserer Genossenschaft ist.

Sprechstunde der Schlichtungskommission

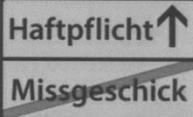
Sie haben ein Problem mit Ihrem Nachbarn und brauchen einen Rat? Dann können Sie sich vertrauensvoll an unsere Schlichtungskommission wenden, die regelmäßig Sprechstunden im Mitgliedertreff durchführt. Der nächste Termin ist Donnerstag, der 18. Mai 2017. In der Zeit von 18 bis 20 Uhr können Sie ohne Voranmeldung zur Sprechstunde kommen.

Ohne kann es schnell teuer werden!

Es gibt zwei Versicherungen, die jeder Mieter unbedingt abgeschlossen haben sollte: die Haftpflichtversicherung und die Hausratversicherung.

Warum sind sie so wichtig?

Die Haftpflichtversicherung kommt für sämtliche Schäden auf, die Sie anderen zufügen. Passiert Ihnen nicht?



Wir haben da leider andere Erfahrungen gemacht. Vom Wohnungsbrand, bei dem allein durch Löschwasser viel Schaden in darunterliegenden Wohnungen entsteht, oder weniger dramatisch, durch falsch angeschlossene Waschmaschinen oder Geschirrspüler, es gab schon alles. Haben Sie den Schaden verursacht, müssen Sie für die Behebung und dessen Folgen aufkommen. Trifft Sie dagegen keine Schuld, kommt die Gebäudeversicherung der Genossenschaft für die Schäden am Gebäude auf. Dinge wie Einrichtungsgegenstände, Kleidung, Haushaltsgeräte oder ähnliches gehören allerdings nicht dazu.

Hier hilft dann die Hausratversicherung des Mieters. Mit ihr sind Schäden am eigenen Inventar versichert, je nach Versicherungsumfang zum Beispiel gegen Feuer, Leitungswasser, Einbruchdiebstahl, mögliche Folgekosten für Aufräumarbeiten, Hotelkosten usw.



Viele Mieter haben in ihren Versicherungspolizen auch gleich die Fahrräder gegen Diebstahl oder Elementar- und Überspannungsschäden nach Blitzeinschlag abgesichert. Bei der Hausratversicherung ist übrigens nicht nur Ihr Eigentum in der Wohnung, sondern auch im Keller und in Gemeinschaftsräumen versichert.

In der Praxis ist die eigene Hausratversicherung bei allen Schäden am eigenen Hausrat - egal wer der Verursacher ist - der erste Ansprechpartner. Diese leistet erst einmal schnelle Hilfe und macht im Nachhinein ihrerseits das aufgewendete Geld bei dem Verursacher oder dessen Versicherung geltend.



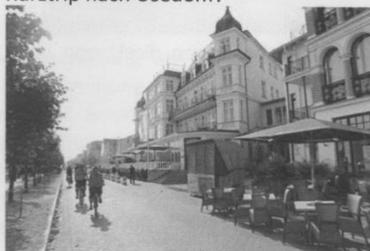
Die Höhe des Ersatzes hängt dabei von der vereinbarten Versicherungssumme ab. Als

Faustformel gilt unter den Versicherern zurzeit: 650 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

Die Hausratversicherung ersetzt den Schaden übrigens zum Wiederbeschaffungswert. Das heißt, es werden die Kosten ersetzt, die entstehen, um Sachen der gleichen Art und Güte in neuwertigem Zustand wieder zu beschaffen. Im Gegensatz dazu ersetzt die Haftpflichtversicherung grundsätzlich nur den Zeitwert. Insofern ist es im Schadensfall klüger, die eigene Hausratversicherung zu beteiligen.

Zur Ostsee mit unserem Mitgliedertreff

Haben Sie am Mittwoch, dem 5. Juli 2017, schon etwas vor? Wenn nicht, wie wäre es mit einem Kurztrip nach Usedom?



Mit einem modernen Reisebus geht es mit unserer Heidi vom Mitgliedertreff um 8.15 Uhr früh los. Kaffee und Frühstück gibt es an Bord des Busses, welches bereits im Reisepreis von nur 29 Euro pro Person enthalten ist. Der Bus hält in Ahlbeck und man hat von dort aus auch die Möglichkeit, die Kaiserbäder Heringsdorf und Bansin zu erkunden.



Bei Interesse melden Sie sich bitte einfach bei unserer Heidi Klein an, Rufnummer 67 80 68 16.

Ich wünsche Ihnen einen wunderschönen Frühling!
Herzlichst, Ihre

Marion Dawurske
Vorstand

**A8: Protokoll der Mitgliederinformationsveranstaltung zum Anbau der Aufzüge
Venusstraße 13-19; 39-43, Pegasusseck 2-8 und Ortolfstr. 154-158, 24.03.2009**

Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG



**Protokoll der Mieterinformationsveranstaltung zum Anbau der Aufzüge
Venusstraße 13 – 19; 39 – 43, Pegasusseck 2 – 8 und Ortolfstr. 154 - 158**

Zeit: 24.03.2009, 18.00 Uhr – 18.30 Uhr
Ort: Speisesaal, Grundschule am Pegasusseck
Versammlungsleiter: Vorstand, Frau Dawurske
Teilnehmer: 50 Mietparteien

- Von 140 eingeladenen Mietparteien nahmen 50 an der Informationsveranstaltung teil. Ursache der geringen Beteiligung war die Zusage im Ankündigungsschreiben, allen Mitgliedern ein Protokoll der Veranstaltung zu übersenden sowie der Umstand, dass bereits in den vergangenen Jahren die Bautätigkeit intensiv begutachtet werden konnte.
- Anfang des Jahres 2000 hat die Genossenschaft nach einer Umfrage festgestellt, dass sich nur 50 Prozent der Mieter einen Aufzug wünschen. Als zu hoch wurde die bereits halbierte mögliche Modernisierungumlage von 60 Euro monatlich empfunden. Das Vorhaben wurde daher erst einmal zurückgestellt.
Seit 2005 ist die Genossenschaft in der Lage, jährlich 7 Aufzüge zu finanzieren. Es wurde ein Baubetrieb gefunden, der bereit war, alle 2 Jahre 14 Aufzüge zu bauen und jedes Jahr 7 Aufzüge bezahlt zu bekommen. Die Kosten für einen nachträglichen Aufzugsanbau liegen bei 110 T€. Die Kosten werden aus den Mieteinnahmen aller Mieter finanziert. Dies ist nur möglich, weil wir keinen Leerstand in unseren Wohnungen haben.
- Die Genossenschaft verzichtet auf die nach BGB mögliche Modernisierungumlage von monatlich 126 Euro, die von allen Mietern zu zahlen wäre. Nach Rechtssprechung auch von den Bewohnern des 1.OG.
- Die Mieter zahlen nach Fertigstellung der Aufzüge nur die entstehenden Betriebskosten in Höhe von ca. 15 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche. Bei einer 70 qm großen Wohnung sind das z.B. 10,50 € monatlich. Die Mieter des 1. OG werden davon ausgenommen. Die Genossenschaft übernimmt die Betriebskosten für das II. Halbjahr 2009, so dass die Mieter erst ab 2010 die Betriebskosten zu tragen haben.
- Die Aufzugsschächte sind aus Beton wegen des Schallschutzes, außerdem fügen sie sich sehr gut ins Gesamtbild der Häuser ein. Wir haben uns nicht für Aufzüge aus Glas entschieden, da diese wie technische Lastenaufzüge aussehen.
- Der Betonschacht hat vorn Sicherheitsglas. Die Aufzugskabine besteht aus Edelstahl, vorn aus Sicherheitsglas und der Fußboden erhält Fliesen.
- Der Schacht wird außen wieder farblich an die Fassade angepasst.
- Die Stellung der Betonschächte erfolgt über das Haus per Kran.

Bitte wenden!

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Herr Jürgen Herzog

Vorstand:
Frau Marion Dawurske
Herr Stefan Rädlich

Bankverbindung: Deutsche Kreditbank
Konto-Nr: 15 150 63 • BLZ 120 300 00

Gen. Reg. Nr. 443 Nz
Amtsgericht Berlin-Charlottenbur
St.-Nr.: 99/399/409

- Der Aufzug hält auf den Zwischenpodesten. Ein Bau im Haus ist nicht möglich oder wir hätten jeweils ein Zimmer pro Etage entfernen müssen. Bei dieser Variante wäre kaum mit der Zustimmung der betroffenen Mieter zu rechnen.
- Die Benutzung des Treppenhauses ist auch während der Bauarbeiten möglich. Schmutz und Lärm wird während der Bauarbeiten nicht vermeidbar sein. Mit einer starken Lärmbelästigung ist jeweils an den zwei Tagen zu rechnen, an denen die Fassade aufgeschnitten wird.
- Die Spielplatzbenutzung ist, wenn überhaupt, nur eingeschränkt möglich.
- Die Fenster des Lichtbandes neben dem Aufzug sind zu öffnen, damit kann das Treppenhaus auch weiterhin gelüftet werden. Durch das durchgehende Lichtband werden die Aufgänge heller.
- Die Hofhauseingangstüren werden erneuert. Es wird ein Vordach über dem Eingang angebracht. Die Eingangsstufen und Podeste werden demontiert und komplett erneuert. Jeder Eingang erhält eine so genannte Kinderwagenauffahrt.
- Die Treppenhäuser werden vom Baubetrieb malermäßig wieder hergerichtet.
- Die folgenden Aufgänge erhalten nach Abschluss der Bauarbeiten einen neuen Fußbodenbelag: Venusstr. 13, 17, 19, 39, 41 und 43, welcher im Anschluss an die Bauarbeiten verlegt wird. Alle anderen betroffenen Aufgänge haben bereits neuen Fußbodenbelag und dieser wird auf den betroffenen Zwischenpodesten nur ausgebessert.
- Auftragnehmer für das gesamte Bauvorhaben ist die Firma Geithner Bau aus Wilhelmshaven mit Zweigstelle in Klein Ziethen. Diese hat bereits in Marzahn über 70 dieser Aufzüge nachträglich angebaut. Sie garantieren uns eine Komplettleistung, d.h. nicht nur den Aufzugesanbau, den Neubau der Eingangsüberdachungen, sondern auch den Wiederverschluss der Fassade, die farblichen Ausbesserungen außen und im Treppenhaus.
- Die Bauarbeiten finden parallel an den Aufzügen statt. Den konkreten Bauablaufplan mit der Wocheneinteilung der Arbeiten finden Sie vor Baubeginn im Schaukasten Ihres Treppenhauses.
- Die Parkmöglichkeiten sind während der Bauzeit eingeschränkt.

Fragen und Hinweise der Mitglieder/Mieter:

Ist die Benutzung der Keller weiterhin möglich?

Ja.

Wird für die Bauzeit Mietminderung gewährt?

Jeder Mieter hat ein Anrecht auf Mietminderung.

Da die Genossenschaft jedoch eine Kostenmiete kalkuliert, dass heißt nur so viel Miete von den Mitgliedern einnimmt, wie sie zur Bewirtschaftung der Häuser benötigt, müsste die angekündigte Mieterhöhung für Oktober höher ausfallen. Vorgesehen ist nur eine Anhebung um 0,10 Euro je Quadratmeter, das wären bei einer 3 Zimmerwohnung mit 72 qm nur 7,20 Euro. Um die Miete nicht mehr anheben zu müssen, bittet die Genossenschaft alle Mitglieder, von dem Recht der Mietminderung keinen Gebrauch zu machen.

In den vergangenen Jahren haben die Mitglieder in den anderen Aufgängen ebenfalls keine Mietminderungen geltend gemacht.

Wir möchten Sie bitten, sich bei Problemen während der Bauzeit direkt an uns zu wenden. Wir stehen Ihnen als Ansprechpartner gern zur Verfügung.



Bauablauf Pegasuseck 2 - 8 *Beginnend Pegasuseck 2*

Montage Staubschutzwände		19.05. – 22.05.2009
Demontage der Fassade <i>Kranarbeiten - teilw. Straßensperrung</i>	<i>Lärm!</i>	25.05. – 28.05.2009
Montage Aufzugsschacht <i>Kranarbeiten - teilw. Straßensperrung</i>		02.06. – 04.06.2009
Gerüstaufbau am Schacht		09.06. – 15.06.2009
Montage Aufzüge		15.06. – 30.07.2009
Montage Treppenhausfenster		15.06. – 24.06.2009
Montage Lichtband		13.07. – 16.07.2009
Ausbau, Anbindung Treppenhaus		13.07. – 24.07.2009
Malerarbeiten	Peg.eck 2	18.06. – 22.06.2009
	Peg.eck 4, 6, 8	22.07. – 29.07.2009
Gerüstabbau		19.07. – 30.07.2009
TÜV-Abnahme	Peg.eck 2	22.07.2009
und Übergabe des Aufzuges	Peg.eck 4	29.07.2009
	Peg.eck 6, 8	30.07.2009

Wir weisen darauf hin, dass sich die Termine geringfügig verschieben können, sind jedoch mit dem Baubetrieb bemüht, die angegebenen Zeiten einzuhalten.

A9-21: Transkriptionen

Aufgrund des großen Umfangs der Transkriptionen der Interviews wurde auf das Drucken an dieser Stelle aus Rücksicht der Umwelt gegenüber verzichtet. Das Interviewmaterial ist vollständig in der digitalen Version der Arbeit zu finden.

A22: Feldnotizen Mieter*innentreffen im Kosmosviertel zu Modernisierung bei Schönefeld Wohnen, 16.02.2017

- Ich komme ca. 40 Minuten zu spät zu der Versammlung im Bürgerhaus im Kosmosviertel. Die Diskussion ist schon in vollem Gange. Es sind ca. 40 Leute in dem großen Saal (mit Bühne) versammelt. Es ist ein Stuhlkreis in mehreren Reihen aufgebaut. Der Altersdurchschnitt liegt schätzungsweise bei 50 Jahren. Viele Paare sind anwesend, teilweise wird auch für die Partner*innen mitgesprochen. Die Stimmung ist sehr unruhig. Es wird viel gemurmelt und durcheinander geredet. Immer wieder wird mit starken Reaktionen auf das Gesagte im Raum reagiert. Eine Redeliste gibt es nicht wirklich, viele unterbrechen sich und fallen sich ins Wort.

- als ich mich in die Runde setze läuft gerade eine Diskussion zu Beratungsmöglichkeiten bei Mietrechtsproblemen und Formen sich zu wehren

→ früher gab es eine Mietrechtsberatung vom Bezirk finanziert, wurde abgeschafft

- Vorschlag von einer Person Druck auf die Politik auszuüben, damit sie die Eigentümer*innen bearbeitet

→ es herrscht große Skepsis unter den Mieter*innen ob dies etwas bringen könnte (murmeln und raunen geht durch die Reihen)

- zwei Frauen (sitzen neben Herrn XY) sind sehr energisch und wirken engagiert; eine erzählt aus Treptow und ihrem Kampf gegen Modernisierung und Verdrängung → erwähnt häufig das Beispiel Otto-Suhr Siedlung aus Kreuzberg

→ beide Frauen bringen sehr viel Fachwissen in die Debatte ein

- Vorschläge der immer wieder aufkommen sind Unterschriftensammlungen und die Forderung nach Rekommunalisierung stark machen (vor allem von der Frau aus Treptow)

- es kommen immer wieder relativ lange Diskussionen über rechtliche Details auf, da viele Leute konkrete Fragen zu ihrer Situation haben

→ Beispiele dafür sind: Gründe für Mietminderung, ab wann wie mit welcher Begründung usw.

→ außerdem kommen immer wieder konkrete technische Fragen auf wie: was kann der Bezirk eigentlich wirklich machen und durchsetzen?

- Herr XY (QM) versucht immer wieder Struktur in die Diskussion zu bringen und verschiedene Vorgehensweisen zur Diskussion zu stellen

→ er macht das Angebot, dass das QM weiterhin sich um Räume kümmern kann und eine Einladung für das nächste Treffen schreibt; die Strukturen gehen stark vom QM aus/oder werden angeboten

- auf die Frage was jetzt getan werden soll/muss um sich gegen Verdrängung durch Modernisierung zu wehren gibt es unterschiedliche Antworten:

→ die Mieter*innen sollen sich organisieren! (alte Kollegin von Herrn XY)

→ Frau aus dem Baumschulenweg (Treptow mit gleichem Kampf gegen Modernisierung) macht Mut, dass auch zehn Tage noch ausreichen können um einen offenen Brief zu schreiben und eine erste Aktion zu planen

- im Anschluss melden sich ca. vier bis fünf Leute um einen offenen Brief zu formulieren, dieser soll dann in einem Treffen zwei Wochen später bereits verschickt sein und Unterschriften gesammelt um für eine Aktion vor der BVV oder Rathaus Treptow-Köpenick vorbereitet zu sein

- zu den teilweise sehr konkreten Fragen liefert Herr XY vom QM immer wieder Hintergrundinformationen

→ er hat bspw. bereits bei der Wohnungsaufsicht angerufen um sich über die Modernisierungsarbeiten des privaten Eigentümers Schönefeld Wohnen zu erkundigen

- zum Ende des Treffens werden die Fragen an den Gast aus Baumschulenweg immer konkreter; was genau war deren Vorgehen?

→ sie haben keine Fragen formuliert, sondern direkt Forderungen an den Bezirk gestellt um Druck von oben auf die Eigentümer*innen zu erzeugen

→ dabei haben sie sich immer wieder stark an der Mieter*innen-Initiative aus der Otto-Suhr Siedlung orientiert

- fast ganz zum Schluss in der Diskussion um das nächste Treffen wird die Frage gestellt, ob die Hausverwaltung zum nächsten Treffen eingeladen werden soll

→ hitzige Debatte mit sehr unterschiedlichen Einschätzungen

a) den Feind nicht dabei haben und b) warum nicht direkt auch mit ihm reden um das Problem zu ‚lösen‘

- alle werden angehalten den Zustand ihres Hauses zu dokumentieren

- das nächste Treffen wird auf Donnerstag, den 2. März zur gleichen Zeit und am gleichen Ort gelegt

→ am Mittwoch wird bereits der offene Brief mit Hilfe des QM formuliert um direkt im Anschluss in den einzelnen Aufgängen Unterschriften zu sammeln

- noch bevor es ein offizielles Ende der Versammlung gibt stehen die ersten auf und ziehen sich ihre Jacken und Mäntel an

→ eine plötzliche Aufbruchsstimmung entsteht und Herr XY kann dies auch nicht aufhalten, die ersten gehen und das Treffen ist beendet

→ Herr XY verabschiedet sich noch unter dem Geräuschpegel von Stühle schieben, Jacken anziehen und dem allgemeinen Unterhaltungen der Anwesenden

A23: Feldnotizen Kundgebung und BVV Sitzung ‚Bürgerfragestunde‘, 02.03.2017

Vorinformationen:

- Kundgebung der Mieter*inneninitiative Baumschulenweg und Kosmosviertel
- Im offenen Brief der Kosmos-Ini geht es um:
 - o Missbrauch durch energetische Modernisierung durch Schönefeld Wohnen GmbH&Co Kg als Mietpreistreiberei
 - o Alle Mieter*innen wollen bleiben unter guten Wohnbedingungen und ‚fairen, bezahlbaren‘ Mieten
 - o Zahlreiche Mängel an den Gebäuden und Wohnungen, als auch zahlreiche Beschwerdeschreiben die ignoriert werden

Im Feld:

- Ich komme gegen 16 Uhr bei der Kundgebung am Rathaus Treptow-Köpenick am Plänterwald an. Es sind bereits einige Mieter*innen aus der Mietenini Baumschulenweg (Ich <3 Baume) da. Sie haben Plakate und Trillerpfeifen dabei. Ich mache für sie Fotos von ihrer kleinen Versammlung. Die Polizei ist ebenfalls mit einer Wanne und ca. drei Beamten anwesend. Die Anmelderin spricht mit dem Einsatzleiter. Alles ist ruhig.
- Einige aus der Ini Baumschulenweg machen kleine Videos mit Wortbeiträgen warum sie bei der Kundgebung sind. Die Videos werden zum Teil von Abgeordneten aus dem AGH (Katalin Gennburg von der Linken) gemacht.
- Ich erkenne eine Frau, die etwas abseits steht, aus einer Mieter*innenversammlung im Kosmosviertel wieder. Bevor ich mit ihr sprechen kann spricht mich ein älterer Mann an, der fragt woher ich komme und warum ich hier bin. Es stellt sich heraus, dass auch er aus dem Kosmosviertel kommt. Er verwickelt mich und die Frau, die sich mit ihrem kleinen Sohn zu uns stellt, in ein Gespräch über Vermieter die wie Heuschrecken sind und warum diese Art des Vorgehens von Vermietern so gefährlich ist.
- Nachdem ich wieder zu Wort komme, spreche ich die Frau an. Sie wirkt unsicher und als würde sie sich nicht so ganz wohlfühlen. Sie heißt Frau XY und wohnt auch in den Häusern die bald der energetischen Modernisierung unterzogen werden sollen. Sie erzählt einiges zum Verwalter der Schönefeld Wohnen. Er sei sehr aggressiv und hätte auch schon Mieterinnen körperlich angegangen. Die Mängel, die viele bereits seit Jahren anprangern und reklamieren

werden nicht behoben. Im Gegenteil, der Zustand der Häuser ist laut dem Mann der bei uns steht seit Jahren immer schlechter geworden. Frau XY ergänzt, dass Leute alle paar Tage in den Aufzügen stecken bleiben und auch nach mehrfachen Beschwerdeschreiben tut sich nichts an den Häusern. Beide beklagen, dass die Mieterhöhungen unverhältnismäßig zu den Einsparungen der Heizkosten sind. Sie würden eher verstehen, wenn die Häuser Instandgesetzt werden würden auch etwas mehr zu zahlen.

- Frau XY ist alleinerziehende Mutter, die halbtags arbeitet und drei Kinder zu Hause hat. Zwillinge (m/w) im Alter von 13 Jahren und einen kleinen Jungen der ca. sechs oder sieben Jahre alt ist (gerade in die Schule gekommen). Sie kommt aus Berlin und ist aus Treptow in das Kosmosviertel gezogen, da sie sich dort endlich eine Wohnung mit vier Zimmern leisten kann, damit alle ihre Kinder ein eigenes Zimmer bekommen können. Sie hat eine Mieterhöhung von 160 Euro angekündigt bekommen (Ortolfstraße). Die Bauarbeiten fangen bei ihr laut Schreiben am 1. März an. Bisher zahlt sie für ihre Wohnung 740€ warm für ca. 90 m². Sie hat ihrem Sohn erklärt, dass sie heute protestieren müssen. Denn man könne nicht immer nur meckern und nichts dagegen tun.
- Nachdem ich mit Frau XY eine Weile alleine gesprochen habe, entscheiden wir uns ins Rathaus rein zu gehen und uns einen Platz für die BVV-Sitzung zu sichern. Ich erkläre ihr kurz, dass es eine öffentliche Sitzung ist und wir zur Bürgerfragestunde das Recht haben anwesend zu sein. Wir nehmen im Zuschauerraum Platz. Wir unterhalten uns über Mietenproteste. Ich sage ihr, dass ich abgesehen davon, dass ich solidarisch mit ihrem Protest bin und mich viel mit solchen Prozessen auseinandersetze, auch meine Abschlussarbeit für die Uni über das Kosmosviertel schreibe. Sie wirkt interessiert und erzählt mir mehr über den bisherigen Prozess, dass sie auch bereits mit einer Anwältin über ihre Rechtschutzversicherung in Kontakt war. Diese habe sich aber nie bei ihr zurückgemeldet und sie hat dadurch die Frist für einen Härtefallantrag verpasst. Während wir darauf warten, dass die BVV-Sitzung beginnt erzählt sie mir von den bereits begonnen Bauarbeiten in der Siedlung. Vor einiger Zeit hat sie ein Gespräch der Bauarbeiter überhört, in dem einer von ihnen sagte, dass die ganze Sache eine große Verarsche sei. Sie würden gar keine Sprühdämmung anbringen, sondern nur Farbe an die Wände malen. Laut dem Bauarbeiter würden die Mieter in der Siedlung ziemlich verarscht werden. Sie führt weiter aus, dass als sie vor zwei Jahren eingezogen ist, sie eine Reihe an Mängeln bei der Verwaltung gemeldet hatte, woraufhin ihr versichert wurde, dass diese direkt nach ihrem Einzug behoben werden würden. Trotz dieser Beanstandung wurden die Mängel bis heute nicht beseitigt. Einige Beispiele dieser Mängel die sie aufzählt sind Fenster, die ziehen oder die Fahrstühle die immer wieder stecken bleiben. Laut ihrem Exmann, der in der Baubranche arbeitet, seien Plattenbauten von der Bausubstanz eigentlich sehr gut. Nur sei an den Häusern im Kosmosviertel seit 1999 nichts mehr gemacht worden.
- Nachdem der Vorsitzende der BVV alle begrüßt hat und Abwesenheiten sowie Verspätungen der Abgeordneten vorliest wird angemerkt, dass es heute keinen live Stream online geben wird. Es werden einige aktuelle Informationen über Gedenkveranstaltungen und andere Aktivitäten im Bezirk gemacht sowie Besuche verschiedener Delegationen inklusive des Bürgermeisters in Partnerstädten. Die Tagesordnung wird vorgestellt und Dringlichkeiten direkt zu Beginn der Sitzung diskutiert.
- Danach geht es relativ schnell in die „Bürgerfragestunde“ über. Bevor die Mieter*innen aus dem Kosmosviertel und dem Baumschulenweg, in Vertretung von Herrn XY, mit ihren Fragen

an der Reihe sind werden vier andere Fragen von Menschen aus Treptow-Köpenick vorgetragen. Unter anderem geht es darin um Baustellen am S-Bahnhof Schöneweide, das Anbringen von Gedenktafeln an Gebäuden und das Naturschutzgebiet das am Ufer des Müggelsees entstehen soll und inwiefern das mit den Wassersportangeboten im Widerspruch steht.

- Nach ca. einer dreiviertel Stunde ist Herr XY an der Reihe die drei Fragen der Mieter*innen aus den beiden Siedlungen im Bezirk vorzutragen. Wie alle anderen wird auch er nach vorne ans Saalmikrofon gebeten. Direkt nach seiner kurzen Einführung in die Mietenproblematik im Kosmosviertel wie auch im Baumschulenweg, formuliert er die erste Frage. Direkt wird er von dem Vorsteher der BVV unterbrochen. Er solle die Fragen bitte so vortragen wie sie auch eingereicht wurden. Eine andere, neue Formulierung sei nicht zulässig. XY erwidert, dass sie sich die Fragen am vorherigen Tag nochmal „zu Gemüte geführt hätten“ und er nun seine Lesebrille nicht dabei habe um die ursprüngliche Formulierung zu lesen. Es sei vom Inhalt jedoch auch nichts Neues dazugekommen. Auch nachdem seine Mitstreiterin aus dem Baumschulenweg ihm eine Brille nach vorne bringt kann er die Fragen, die er nun vom Vorsteher in der Originalvorlage bekommen hat, nicht lesen. Wieder wird er unterbrochen und er Vorsteher ordnet an, dass wenn Herr XY die Fragen nicht lesen kann er sie für ihn vorlesen wird. Daraufhin liest der Vorsteher die Fragen der Mieter*innen im Wortlaut vor. Viele der Abgeordneten fangen auf diese Anweisung an Beifall zu klatschen.
- Der Vorsteher fährt fort die Fragen vorzulesen: „Die Fragen lauten: 1. Wird sich die BVV und das Bezirksamt eingehender mit den Forderungen der Bündnisse Mieterprotest Kosmosviertel und Mieterprotest Baume, u.a.:
- Der Vorsteher bedankt sich bei Herrn XY, dass er zugelassen hat die Fragen so vorzutragen. Er bittet ihn am Saalmikrofon für Nachfragen zu warten.
- Nachdem die Fragen komplett vorgelesen wurden antwortet zuerst der Vorsitzende des Fachausschusses für Stadtentwicklung und Bauen. Abschließend lädt er die Mieter*innen der beiden Initiativen zur nächsten Fachausschusssitzung ein um gemeinsam weitere Schritte und Vorgehen zu diskutieren.
- Anschließend erteilt der Vorsteher einem Vertreter des Bezirksamtes/Stadtrat? (nochmal recherchieren) das Wort um auf die Fragen zu antworten.
- Herr XY wird nochmals das Wort für Nachfragen erteilt. Er erwidert, dass er keine Nachfragen hat, sondern sich für die Aufmerksamkeit und die Auseinandersetzung der BVV mit den Problemen in den beiden Siedlungen bedankt. Er ergänzt, dass er gespannt ist auf die Zusammenarbeit mit dem Fachausschuss.
- Der Vorsteher der BVV ergreift ein letztes Mal während der Bürgerfragestunde das Wort und bedankt sich ebenfalls bei Herrn XY. Außerdem merkt er an, dass die BVV zur Kenntnis genommen hat, dass dies nicht nur Fragen einzelner Bürger*innen, sondern von zwei Mieteninitiativen waren, die von einigen Aktivist*innen im Saal der BVV unterstützt wurden. Desweiteren hat er eine Unterschriftenliste übergeben bekommen, er wird weiterleiten wie viele Unterschriften zu welchem Sachverhalt übergeben wurden und bedankt sich nochmals dafür. Damit schließt er die Bürgerfragestunde ab und wünscht allen einen guten Heimweg.
- Nachdem die Bürgerfragestunde zu Ende ist gehe ich raus. Vorher verabschieden Frau XY und ich uns. Als ich runter zum Ausgang gehe treffe ich sie und ihren Sohn nochmal. Wir gehen bis zu ihrem Auto zusammen die Straße herunter. Sie erzählt mir, dass sie ein gutes Gefühl hat

und froh ist, dass die Politik sie als Mieter ernst nimmt. Ich antworte, dass sie nun schauen müssten was dabei am Ende rauskommt aber es sicher ein gutes Zeichen war. Ich empfehle ihr noch in den Fachausschuss mitzukommen, da dort mehr mit den entsprechenden Abgeordneten diskutiert und nachgefragt werden kann. Wir verabschieden uns ein letztes Mal und bemerken, dass wir uns sicher bei der nächsten Mieterversammlung im Kosmosviertel wiedersehen werden.

A24: Feldnotizen Mieter*innentreffen, 19.04.2017

Sprecher Ko-Kreis – Themen

- Was tun wenn Amt die Miete nicht mehr zahlt?
- zwei Blöcke bereits fertig mit Modernisierung
 - 11% Umlage bedeutet Mietsteigerungen von 20-200€
- erklärt Kostensenkungsverfahren
 - „kann Vermieter*innen fragen, ob er Miete senkt. Das werden sie nicht tun, da sie ein Interesse daran haben, dass Mieter*innen ausziehen und Wohnungen leer werden zur Neuvermietung“
- Forderung nach Mieter*innenberatung von Bezirk
- Schönefeld Wohnen nimmt keine Hartz IV Mieter*innen mehr → steht bereits auf der Homepage
 - Tipp: Bemühungen Wohnung zu finden dokumentieren, wenn keine Wohnung zu finden, dann wird Miete weiter gezahlt
- erklärt detailliert in Beispielrechnung wann Wirtschaftlichkeit eines Umzugs gegeben ist
 - großes Interesse bei Anwesenden, einige Nachfragen
- Frage dazu, was mit den Mieter*innen ist, die kurz über Hartz IV oder Grundsicherung sind
- konkreter Fall: Aufforderung zur Kostensenkung
 - hat 50€ günstigere Miete gefunden, wurde abgelehnt
 - jetzt soll sie 110,- € Mieterhöhung aus Regelsatz zahlen
- einzelne Mieter*innen erzählen immer wieder von Mängeln
 - beispielsweise Heizungen im „Mittelstrang“ funktionieren im ganzen Haus nicht
- als es dann um Modernisierung geht wird es lauter
 - einzelne regen sich auf, dass es keine neuen Informationen gibt
 - Ko-Kreis Sprecher wirkt mit Informationen eher unsicher ist der Meinung, Mieterhöhungsbegehren einfach nicht zu unterschreiben
- nach BVV: Einladung in Bauausschuss
 - CDU und SPD wollen Viertel aufwerten und unterstützen energetische Modernisierung
 - Linke und Grüne wollen Beratungsstelle
- genervte Antwort von Ko-Kreis Mitgliedern
 - Überlegung, an Senat heranzutreten, sie seien zu wenige

- was sind Modernisierungen, was sind Instandhaltungen?
 - Schwierigkeit dies zu belegen, deswegen Aufforderung dies selbst zu belegen
- Abgeordneter der AfD, aus AGH, anwesend auf Mieter*innenversammlung
 - teilweise klatschen
 - aus Ko-Kreis Aussage: keine Zusammenarbeit
 - auch: Frage, ob AfD nicht genutzt werden könnte für Anfragen

nach dem Treffen

- Gespräch mit Mieterin
 - wohnt seit 20 Jahren da und beschreibt die stetige Abnahme an Instandhaltung und Service
- Quartiersmanager erzählt, dass CDU und SPD, aber auch Vorsitzender des Bauausschusses (Linke) Modernisierung positiv sehen, da dann aufgewertet wird
 - Vorstellung von sozialer Durchmischung als Stadtentwicklungsmodell
 - außerdem wird Quartiersmanagement als Aufwertungsmotor positiv gesehen