

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung/ Executive Summary	VIII
Abbildungsverzeichnis	XII
Abkürzungsverzeichnis	XV
Danksagung	XVIII
A. EINFÜHRUNG IN DIE ARBEIT	1
A.1 Einleitung	2
A.1.1 Problemstellung und Gegenstand der Untersuchung	2
A.1.2 Aufbau der Arbeit	5
A.2 Theoretische Rahmung der Arbeit	7
A.2.1 Theorieansätze Governance und Urban Governance	7
A.2.1.1 Ansatz des Governance	8
A.2.1.2 Ansatz des Urban Governance	12
A.2.2 Ansatz des Akteurzentrierten Institutionalismus	15
A.2.3 Zweckrationales Erklärungsmodell für kollektives Handeln	15
A.2.3.1 Interaktionen zwischen zweckrational handelnden Akteuren	17
A.2.3.2 Interaktionsformen im institutionellen Kontext	24
A.2.3.3 Handeln im Rahmen von Kooperationen	28
B. FORSCHUNGSDESIGN	35
B.1 Forschungsthese, Forschungsfragen und Zielsetzung der Arbeit	36
B.2 Herangehensweise und Methodik der Untersuchung	39
B.2.1 Zusammenführen der Forschungsansätze in der Untersuchungskonzeption	39
B.2.2 Politikfeldanalyse und Analyse der Akteure	41
B.2.3 Methodenmix und Fallvergleich	45
B.2.4 Auswahl der Untersuchungsstädte	47
B.2.4.1 Recherche und Auswertung sekundärstatistischer und medialer Unterlagen	50
B.2.4.2 Auswahl von Experten sowie Durchführung von Expertengesprächen	51
B.2.4.3 Durchführung qualitativer Inhaltsanalyse	53
B.2.4.4 Aufbau empirischer Fallstudien	57

C.	WOHNUNGSMARKT- UND STADTENTWICKLUNG IM SPANNUNGSFELD VON LOKALEM STRUKTURWANDEL UND GLOBALISIERUNG	59
C.1	Wohnen als zentraler Baustein der Stadtentwicklung	60
C.2	Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik in Deutschland	61
C.2.1	Wandel des staatlichen Planungs- und Steuerungsverständnisses	61
C.2.1.1	Von der zentralistischen zur Projektplanung	61
C.2.1.2	Von der hierarchischen zur dezentralen Steuerung	63
C.2.2	Wandel der staatlichen Wohnungspolitik	65
C.2.2.1	Aktuelle Wohnungspolitik des Bundeslandes Schleswig-Holstein	66
C.2.2.2	Aktuelle Wohnungspolitik des Bundeslandes Niedersachsen	68
C.2.2.3	Kommunale Wohnungspolitik und Herausforderungen des Strukturwandels	69
C.2.3	Aktuelle Stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Instrumente	72
C.2.3.1	Ordnungspolitische Instrumente	73
C.2.3.2	Leistungspolitische Instrumente	75
C.2.3.3	Stadtentwicklungspolitische Instrumente	78
C.2.3.4	Aktuelle Städtebauförderprogramme	79
C.2.3.5	Kommunale Wohnungsunternehmen und Wohngemeinnützigkeit	80
	Zwischenfazit	83
C.3	Der deutsche Wohnungsmarkt und seine Akteure	84
C.3.1	Betrachtung der Angebots- und Nachfrageseite	84
C.3.2	Zentrale Akteure des Wohnungsmarktes	86
C.3.2.1	Kommunen als öffentliche Gebietskörperschaften	87
C.3.2.2	Wohnungswirtschaftliche Akteure	87
C.3.2.3	Wohnungsmarktbezogene Dienstleister	91
	Zwischenfazit	91
C.4	Lokale Stadtentwicklung und internationale Vernetzung	92
C.4.1	Vertikale Politikverflechtung und Globalisierung investiver Standortentscheidungen	92
C.4.2	Transaktionen großer Wohnungsbestände in Deutschland seit den 1990er Jahren	93
C.4.2.1	Wachsendes Interesse internationaler Investoren	94
C.4.2.2	Mehrfachverkäufe und geographische sowie sachliche Streuung der Bestände	96
C.4.2.3	Institutionelle Investoren als neue Akteure auf lokalen Wohnungsmärkten	97
C.4.2.4	Wachsende Bedeutung von professionalisiertem Immobilienmanagement und Verwaltern auf dem deutschen Wohnungsmarkt	105

C.4.3	Gründe des Verkaufs kommunaler Wohnungsbestände.....	108
C.4.3.1	Liberalisierungsdruck und Konzentration auf kommunale Kernaufgaben	108
C.4.3.2	Angebots- und nachfrageseitige Markt-Stimuli	109
C.4.4	Kommunale Steuerung lokaler Entwicklungsprozesse.....	110
C.4.4.1	Kommunikation und Netzwerkarbeit.....	111
C.4.4.2	Kollektives Handeln auf Quartiersebene	113
	Zwischenfazit	120
D.	FALLSTUDIE STADT KIEL	123
D.1	Strukturwandel und Wandel des Wohnungsmarktes	123
D.1.1	Demographische und wirtschaftliche Entwicklung.....	124
D.1.2	Entwicklung des Wohnungsmarktes.....	126
D.1.2.1	Entwicklung des Wohnungsbestandes.....	126
D.1.3	Entwicklung der Mieten, der Kosten der Unterkunft und finanzielle Belastung der Stadt Kiel	131
	Zwischenfazit	134
D.2	Verkauf des kommunalen Wohnungsunternehmens Kieler Wohnungsbaugesellschaft mbH	135
D.2.1	Aufgaben im zeitlichen Verlauf bis zum Verkauf 1999	135
D.2.2	Verkauf, Verkaufsverträge und neue Eigentümer	138
D.2.2.1	Erster Erwerber (1999) – Württembergische Cattunmanufactur Beteiligungs- und Grundbesitz AG.....	140
D.2.2.2	Zweiter Erwerber (2004) – Blackstone Real Estate Partners	141
D.2.2.3	Dritter Erwerber (2007) – Aviva & Round Hill Capital LLC.....	142
D.2.2.4	Öffentlicher Diskurs zur Verkaufsentscheidung	143
D.2.3	Entwicklung des Wohnungsbestandes der KWG mbH nach dem Verkauf und Vergleich der aktuellen Aufgabenwahrnehmung	144
	Zwischenfazit	146
D.3	Kommunale Stadtentwicklungsstrategien und -instrumente nach dem Verkauf	149
D.3.1	Kommunale Instrumente und Strategien der Stadtentwicklung	149
D.3.1.1	Stadtentwicklungspolitische Instrumente	149
D.3.1.2	Ordnungspolitische Instrumente.....	152
D.3.1.3	Leistungs- und ordnungspolitische Instrumente.....	152
D.3.2	Veränderung kommunaler Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktstrategien im Zusammenhang mit dem Verkauf kommunaler Wohnungsbestände	155
	Zwischenfazit	156

D.4	Kommunikation und Handlungsorientierungen in Belangen der Stadtentwicklung.....	158
D.4.1	Beteiligte Akteure und ihre Handlungsorientierungen	158
D.4.1.1	Stadt Kiel	159
D.4.1.2	Private Wohnungsunternehmen.....	159
D.4.1.3	Kieler Wohnungsgenossenschaften	160
D.4.1.4	Private Beteiligungsgesellschaft der Vitus Gruppe (KWG mbH).....	160
	Zwischenfazit	163
D.4.2	Kommunikation in Belangen der investiven und sozialen Stadtentwicklung	163
D.4.2.1	Kommunikation außerhalb von Institutionen.....	165
D.4.2.2	Institutionalisierte Kommunikationsstrukturen	167
D.4.3	Interaktionsorientierungen und Akteurkonstellationen	170
D.4.3.1	Kollektive Zusammenarbeit zwischen Akteuren der unternehmerischen Wohnungswirtschaft.....	170
D.4.3.2	Kollektive Zusammenarbeit zwischen der Stadt und Akteuren der unternehmerischen Wohnungswirtschaft.....	171
D.4.3.3	Das lokale Beispiel Kiel-Mettenhof	178
	Zwischenfazit	183
E.	FALLSTUDIE STADT OSNABRÜCK	185
E.1	Strukturwandel und Wandel des Wohnungsmarktes.....	186
E.1.1	Demographische und wirtschaftliche Entwicklung.....	186
E.1.2	Entwicklung des Wohnungsmarktes.....	189
E.1.2.1	Entwicklung des Wohnungsbestandes	189
E.1.3	Entwicklung der Mieten, der Kosten der Unterkunft und finanzielle Belastung der Stadt Osnabrück.....	192
	Zwischenfazit	195
E.2	Verkauf des kommunalen Wohnungsunternehmens Osnabrücker Wohnungsbaugesellschaft mbH	196
E.2.1	Aufgaben im zeitlichen Verlauf bis zum Verkauf 2002	196
E.2.2	Verkauf, Verkaufsverträge und neue Eigentümer	199
E.2.2.1	Erster Erwerber (2002) – NILEG-Konzern	200
E.2.2.2	Zweiter Erwerber (2005) – Gagfah Group	202
E.2.2.3	Öffentlicher Diskurs zur Verkaufsentscheidung	203
E.2.3	Entwicklung des Wohnungsbestandes der OWG mbH nach dem Verkauf und Vergleich der aktuellen Aufgabenwahrnehmung	204
	Zwischenfazit	206

E.3	Kommunale Stadtentwicklungsstrategien und -instrumente nach dem Verkauf	209
E.3.1	Kommunale Instrumente und Strategien der Stadtentwicklung	209
E.3.1.1	Stadtentwicklungspolitische Instrumente	209
E.3.1.2	Ordnungspolitische Instrumente.....	214
E.3.1.3	Leistungs- und finanzpolitische Instrumente	214
E.3.2	Veränderung kommunaler Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktstrategien im Zusammenhang mit dem Verkauf kommunaler Wohnungsbestände	217
	Zwischenfazit	219
E.4	Kommunikation und Handlungsorientierungen in Belangen der Stadtentwicklung	221
E.4.1	Beteiligte Akteure und ihre Handlungsorientierungen	221
E.4.1.1	Stadt Osnabrück.....	221
E.4.1.2	Stephanswerk Wohnungsbaugesellschaft mbH.....	222
E.4.1.3	Osnabrücker Wohnungsbaugenossenschaften	223
E.4.1.4	Private Beteiligungsgesellschaft der Gagfah Group (OWG mbH)	224
	Zwischenfazit	226
E.4.2	Kommunikation in Belangen der investiven und sozialen Stadtentwicklung	228
E.4.2.1	Kommunikation außerhalb von Institutionen	228
E.4.2.2	Institutionalisierte Kommunikationsstrukturen	229
E.4.3	Interaktionsorientierungen und Akteurkonstellationen	232
E.4.3.1	Kollektive Zusammenarbeit zwischen Akteuren der unternehmerischen Wohnungswirtschaft	233
E.4.3.2	Kollektive Zusammenarbeit zwischen der Stadt und Akteuren der unternehmerischen Wohnungswirtschaft.....	234
	Zwischenfazit	238
F.	FALLSTUDIE STADT WILHELMSHAVEN.....	241
F.1	Strukturwandel und Wandel des Wohnungsmarktes	242
F.1.1	Demographische und wirtschaftliche Entwicklung.....	242
F.1.2	Entwicklung des Wohnungsmarktes.....	246
F.1.2.1	Entwicklung des Wohnungsbestandes.....	246
F.1.3	Entwicklung der Mieten, Kosten der Unterkunft und finanzielle Belastung der Stadt Wilhelmshaven	249
	Zwischenfazit	251

F.2 Verkauf des kommunalen Wohnungsunternehmens Wohnungsbaugesellschaft JADE GmbH	252
F.2.1 Aufgaben im zeitlichen Verlauf bis zum Verkauf 2000	252
F.2.2 Verkauf, Verkaufsverträge und neue Eigentümer	253
F.2.2.1 Erster Erwerber (2000) – Deutsche Bank	255
F.2.2.2 Zweiter Erwerber (2004) – Cerberus European Investment	257
F.2.2.3 Dritter Erwerber (2006) – OMERS Administration Corporation / BGP Investment S.a.r.l.	257
F.2.2.4 Öffentlicher Diskurs zur Verkaufsentscheidung	258
F.2.3 Entwicklung des Wohnungsbestandes der JADE GmbH nach dem Verkauf und Vergleich der aktuellen Aufgabenwahrnehmung	259
Zwischenfazit	261
F.3 Kommunale Stadtentwicklungsstrategien und -instrumente nach dem Verkauf.....	264
F.3.1 Kommunale Instrumente und Strategien der Stadtentwicklung.....	264
F.3.1.1 Stadtentwicklungspolitische Instrumente.....	264
F.3.1.2 Ordnungspolitische Instrumente.....	268
F.3.1.3 Leistungs- und finanzpolitische Instrumente.....	269
F.3.2 Veränderung kommunaler Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktstrategien im Zusammenhang mit dem Verkauf kommunaler Wohnungsbestände.....	270
Zwischenfazit	273
F.4 Kommunikation und Handlungsorientierungen in Belangen der Stadtentwicklung.....	275
F.4.1 Beteiligte Akteure und ihre Handlungsorientierungen	275
F.4.1.1 Stadt Wilhelmshaven.....	275
F.4.1.2 Wohnungsgenossenschaften Wilhelmshaven.....	276
F.4.1.3 Private Beteiligungsgesellschaft Oxford Properties Group (JADE GmbH)	277
Zwischenfazit	279
F.4.2 Kommunikation in Belangen der investiven und sozialen Stadtentwicklung	280
F.4.2.1 Kommunikation außerhalb von Institutionen.....	280
F.4.2.2 Institutionalisierte Kommunikationsstrukturen.....	283
F.4.3 Interaktionsorientierungen und Akteurkonstellationen	287
F.4.3.1 Kollektive Zusammenarbeit zwischen Akteuren der unternehmerischen Wohnungswirtschaft.....	287
F.4.3.2 Kollektive Zusammenarbeit zwischen der Stadt und Akteuren der unternehmerischen Wohnungswirtschaft	288
Zwischenfazit	295

G.	VERGLEICH DER KOMMUNEN	297
G.1	Lokale Rahmenbedingungen im Vorfeld des Verkaufs	298
G.1.1	Demographische und wirtschaftliche Ausgangsbedingungen.....	298
G.1.2	Wohnungsmarktbezogene Ausgangsbedingungen.....	300
G.1.3	Aufgaben kommunaler Wohnungsunternehmen vor dem Verkauf.....	302
G.1.4	Verkaufsprozess und Erwerber des kommunalen Bestandes.....	306
G.2	Ermittelte Handlungsorientierungen nach dem Verkauf	310
G.2.1	Unternehmensbezogene Handlungsorientierungen neuer Investoren.....	310
G.2.1.1	Analyse der Aufgabenwahrnehmung.....	310
G.2.1.2	Wohnungswirtschaftliche Strategien.....	312
G.2.2	Handlungsorientierungen der Akteure der unternehmerischen Wohnungswirtschaft.....	317
G.2.2.1	Wohnungswirtschaftliche Handlungsorientierungen.....	317
G.2.2.2	Kollektive Handlungsorientierungen unter den Akteuren.....	321
G.2.3	Handlungsorientierung der Kommunen.....	324
G.2.3.1	Stadtentwicklungspolitische Instrumente als weiche Steuerungsinstrumente.....	325
G.2.3.2	Ordnungs- und Leistungspolitische Instrumente.....	331
G.2.3.3	Unterschiedliche Typen kommunaler Handlungsorientierung.....	333
G.3	Urban Governance – kommunales Agieren zwischen Gestaltungs- und Problemlösungsfähigkeit	337
G.3.1	Kommunikation als Schlüssel des Steuerungserfolges?.....	337
G.3.2	Formen der Steuerung und Verhandlungssysteme.....	340
G.3.2.1	Governance without Government – nicht-hierarchische Steuerung zwischen Akteuren der Wohnungswirtschaft.....	340
G.3.2.2	Governance with Government – nicht-hierarchische Steuerung zwischen öffentlichen und nicht öffentlichen Akteuren.....	342
H.	ZUSAMMENFÜHREN DER ERKENNTNISSE	359
H.1	Beantworten der Forschungsfragen und Prüfen der Hypothesen	360
H.2	Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse	377
H.3	Schlussfolgerung und Ansatzpunkte für Forschungsbedarf	382
H.3.1	Schlussfolgerung.....	382
H.3.2	Ansatzpunkte für weiterführenden Forschungsbedarf.....	384
I.	QUELLEN	387
I.1	Literaturverzeichnis	388
I.2	Interviewpartner	430