

Harald Stöger

KOMMUNALE WOHNUNGSVORSORGE – KEIN AUSLAUFMODELL ?

Die kommunale Wohnungsvorsorge umfasst die Bereitstellung von zeitgemäßen Wohnungsangeboten und bewohnergerechten Wohnumfeldbedingungen durch Wohnungsunternehmen, die im Eigentum von oder in einer Kooperationsbeziehung zu den Kommunen stehen. Das Paper untergliedert sich in drei Schwerpunkte:

- (1) Die Entwicklung einer staatlich stark regulierten zu einer marktgesteuerten Wohnungsvorsorgung
- (2) Das Auftreten neuer (erwerbs-)gesellschaftlichen Problemlagen, die für eine kommunale Wohnungsvorsorge sprechen
- (3) Varianten einer Neuformierung der kommunalen Wohnungsvorsorge.

1. Von der marktfernen zur marktgesteuerten Wohnraumversorgung

Das Konzept der kommunalen Daseinsvorsorge gilt als Charakteristikum der „Europäischen Stadt“, die in Abgrenzung zur US-amerikanischen Stadt durch sozial integrative Stadtpolitiken auf die Vermeidung sozialer Ausgrenzung und sozialräumlicher Segregation abzielte.

Der Wohnungssektor entwickelte sich während des 20. Jahrhunderts zu einem der wichtigsten Felder kommunaler Daseinsvorsorge. Kommunale Wohnungspolitik fokussierte mehrere Handlungsfelder (Grundstücksbereitstellung, Neubau, Sanierung, Wohnumfeldgestaltung) und operierte mit verschiedenen Steuerungsinstrumenten. Da die wohnungspolitischen Kompetenzen und finanziellen Ressourcen (Wohnbauförderungen) auf (zentral)staatlicher Ebene konzentriert waren, kooperierten die Kommunen eng mit staatlichen Förderinstanzen.

Die kommunalen Wohnungssektoren waren Teil eines marktfernen Modells der Wohnraumversorgung, das die Risiken des unregulierten Wohnungsmarktes (Preissteigerungen und Versorgungsengpässe) durch staatliche Interventionen zu einem hohen Grad entschärfte. Dieses Modell basierte auf der Erkenntnis, dass der Markt als Allokationsmechanismus gravierende soziale Ungleichheiten der Wohnraumversorgung produziert. Durch Objektförderungen unterstützte die öffentliche Hand den Aufbau eines

breiten marktfernen Wohnungssegmentes, das qualitativ ansprechenden und zeitgemäßen Wohnraum zu Mietpreisen unter dem jeweils lokalen bzw. regionalen Marktniveau anbot. Das „goldenen Zeitalter des sozialen Wohnungsbaus“ (Häussermann/Siebel) koinzidierte mit der Hochblüte europäischer Sozialstaatlichkeit während der zweiten Hälfte des zwanzigsten Jahrhunderts. Obwohl die Qualifizierung des marktfernen („sozialen“) Wohnungssektors als Säule des Sozialstaates in der wissenschaftlichen Forschung nicht unumstritten ist, waren die Wirkungsweisen beider höchst ähnlich gelagert. Während der Sozialstaat die Alters- und die Gesundheitsvorsorge etc. „dekommodifizierte“, entzog der soziale Wohnungssektor die Versorgung mit Wohnraum wirksam - allerdings nicht dauerhaft - den Marktkräften. Zwar spielten soziale Belegungskriterien eine wichtige Rolle, doch beschränkte sich die marktferne Wohnraumversorgung nicht ausschließlich auf die wenig kaufkräftigen Wohnungsmarktteilnehmer, sondern war explizit auch an Haushalte adressiert, deren finanzielle Handlungsspielräume den Bezug einer Wohnung am privaten Wohnungsmarkt ermöglichten.

Politikänderungen seit den späten 1970er Jahren setzten die marktferne Wohnraumversorgung in zahlreichen europäischen Staaten unter wachsenden Erosionsdruck. Das staatliche Wohnbaufördersystem wurde so umgestellt, dass bei reduziertem Gesamtfördervolumen eine Schwerpunktverlagerung von Objekt- zu Subjektförderung und eine Aufwertung der (in-)direkten Wohnungseigentumsförderungen durch steuerrechtliche Instrumente erfolgte. Subjektförderungen sollen als marktkonforme Instrumente die individuelle Kaufkraft von Wohnungsnachfragern stärken, Steueranreize wiederum privates Kapital in Wohnungsneubau und –sanierung lenken. Einen Bruch mit dem etablierten Instrumentarium staatlicher Wohnungspolitik markierte die Deregulierung der Mietpreisbildung, welche den Übergang zu marktkonformen Mieten und damit zu einer profitableren Verwertung der Wohnungsbestände legte. Sie bewirkt eine Differenzierung des Mietpreisniveaus in Abhängigkeit von Größe, Qualität und Lage der Wohnungen sowie der sozialen Zusammensetzung des Wohnumfeldes. Die Marktpreise für Wohnungen sind stark volatil und reagieren bereits auf kurzfristige Schwankungen auf der Angebots- und der Nachfrageseite

2. Die Parallelität von wohnungspolitischem, wohlfahrtsstaatlichen und erwerbsgesellschaftlichen Wandel

Das Kernproblem liegt darin, dass sich diese grundlegenden Politikänderungen nicht in einer Phase relativer Stabilität, sondern unter den Bedingungen eines beschleunigten und irreversiblen erwerbsgesellschaftlichen Wandels durchsetzen (Kronauer/Linne 2007). Der ökonomische Strukturwandel beschleunigt die Spaltung der Erwerbsgesellschaft in einen Kern aus Inhabern geschützter Normalarbeitsverhältnisse, in das expandierende Segment der prekären Arbeitsverhältnisse und arbeitsrechtlich wenig abgesicherten Jobs sowie in die Zone der Langzeitarbeitslosen und Sozialhilfebezieher mit geringen Reintegrationschancen in die Erwerbsgesellschaft. Der annähernd parallele Restrukturierungsprozess der europäischen Wohlfahrtsstaatsregime (Watson et al 2007) führt zu einem rückläufigen Transfervolumen und zu deutlich restriktiveren Bezugsbedingungen für staatliche Sozialleistungen, deren Vergabe an Verpflichtungen durch die Leistungsbezieher gebunden ist. So zwingt der Bezug bestimmter Sozialtransfers (wie beispielsweise von ALG II im Rahmen von „Hartz IV“ in Deutschland) zur Einhaltung restriktiver Bemessungsobergrenzen bei Wohnungsmiete und –größe durch die Transferbezieher. Dies kann zu erzwungener Umzugsmobilität verbunden mit einer Verschlechterung der Standards der Wohnraumversorgung führen (am Beispiel von Berlin vgl. Holm 2006).

Während die Zahl der Haushalte mit instabilen Niedrigeinkommen aus prekärer Erwerbsarbeit und der Bezieher staatlicher Sozialtransfers kontinuierlich wächst, verengt sich mit der Schrumpfung des marktfernen Wohnungssektors zugleich jenen Teilwohnungsmarkt, der zur Wohnraumversorgung weniger kaufkräftiger Haushalte dient. In Ermangelung von Alternativen am Wohnungsmarkt werden Haushalte am untersten Ende der Einkommensskala entweder in billige unsanierte Altbauquartiere oder in jüngere stigmatisierte Sozialwohnungsbestände an der städtischen Peripherie verdrängt. Selbst bei Familien mit durchschnittlichen Einkommen verläuft die Wohnungssuche am „freien Wohnungsmarkt“ häufig nur noch dann erfolgreich, wenn sie ihre Ansprüche an Wohnungsqualität und –größe zum Teil deutlich reduzieren. Unter den Bedingungen des erwerbsgesellschaftlichen Strukturwandels verschärfen die zeitsynchrone Durchsetzung einer marktgesteuerten Wohnraumversorgung und die Restrukturierung des Wohlfahrtsstaates die soziale

Ungleichheit der Wohnraumversorgung, die sich stärker nach Arbeitsmarktlage, Einkommen, ethnischer Zugehörigkeit und Geschlecht differenziert (Weidenholzer/Stöger 2006).

Unter diesen Rahmenkonstellationen wächst die Bedeutung einer kommunalen Wohnungsvorsorge, da sie einkommensschwachen und von Sozialtransfers abhängigen Haushalten noch am ehesten eine leistbare und dennoch bedarfsgerechte Wohnraumversorgung bieten kann. Ungeachtet des wachsenden Problemdrucks auf den urbanen Wohnungsmärkten steht die kommunale Wohnungsvorsorge gegenwärtig ungleich stärker unter Erosionsdruck als in der Phase vergleichsweise stabiler gesellschaftlicher Rahmenkonstellationen zur Mitte des 20. Jahrhunderts. Das etablierte Leitbild der „Europäischen Stadt“ als sozial inklusiver Stadt (Walther/Mensch 2005) wird ernsthaft herausgefordert durch die konkurrierende Konzeption einer „privatisierten Stadt“ mit minimalen Steuerungskompetenzen der Kommunalverwaltungen in der Daseinsvorsorge. Kritiker charakterisieren die mit der Durchsetzung dieses Modells verknüpfte Erosion der kommunalen Daseinsvorsorge pointiert als „Selbstentmachtung“ oder als „Demontage des gemeinschaftlichen Versorgungswerks Stadt“ (Häussermann/Siebel/Jessen 2008, 290 f), während andere Kommentatoren eine unvermeidbare Anpassung und Reorganisation des kommunalen Leistungsangebotes unter dem Druck von Globalisierung, Europäischer Integration und sich verändernden Bedürfnislagen konstatieren (Denters/Rose 2005).

3. Reorganisationsprozesse kommunaler Wohnungsvorsorge

Man muss diese Einschätzungen nicht unbedingt teilen, um festzustellen, dass sich die Ausrichtung der kommunalen Wohnungsvorsorge in zahlreichen europäischen Städten zu einem Gegenstand teils heftiger kommunalpolitischer Konflikte entwickelt (vgl. die Fallstudien bei Daly et al 2005). Festzuhalten bleibt, dass sich die kommunalpolitischen Akteure häufig gegen den Erhalt oder sogar eine Erweiterung wohnungspolitischer Steuerungskompetenzen entscheiden und als Alternative oder Ergänzung zu Verkaufsangeboten an die Mieter für eine Veräußerung an institutionelle Investoren votieren. Indem Städte ihre kommunalen Wohnungsbestände auflösen, treiben sie die Durchsetzung einer „marktgesteuerten Wohnraumversorgung“ voran, auf deren Entschärfung der Aufbau kommunaler Wohnungsbestände während des 20. Jahrhunderts abzielte.

Die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände wird häufig begründet mit dem „Sachzwang“ der städtischen Finanznot, die allerdings teilweise durch überlokale Entscheidungen in der Steuerpolitik mitverursacht werden, wie das Beispiel der bundesstaatlichen Steuerreformen in Deutschland eindringlich belegt (vgl. dazu Häussermann/Siebel/Jessen 2008, 281 f). Auf lokalen politischen Entscheidungen wiederum basiert die Definition dessen, was als „Kerngeschäft“ kommunalpolitischen Handelns zu gelten hat. Wenn sich Kommunen entschließen, die Wohnungsversorgung nicht mehr zu ihrem Aufgabenspektrum zu rechnen, dann spielt (zumindest am Rande) auch die Vermeidung von Legitimationsdefiziten eine Rolle, für die wohnungspolitisches Handeln stärker als andere Politikbereiche anfällig ist. Die Veräußerung stadteigener Wohnungsgesellschaften eröffnet den Kommunalpolitikern die Möglichkeit, die oftmals nicht vermeidbare Kritik und Unzufriedenheit mit der Mietpreisgestaltung, der Praxis der Wohnraumvergabe sowie der Wohnumfeldgestaltung den privaten Wohnungsanbietern anzulasten. Die Entscheidung für faktische „Nichtpolitik“ am Wohnungsmarkt kann auf längere Sicht die Legitimationsprobleme für die Kommunalpolitik weiter verschärfen, da sich für die Stadtbewohner die Frage stellt, warum überhaupt sie kommunalpolitische Vertreter wählen sollten, wenn diese für immer weniger Bereiche der Daseinsvorsorge politische Verantwortung übernehmen (vgl. zur Vertrauensdimension von Politik vgl. Gabriel 2002).

Wo kommunale Wohnungsunternehmen nicht veräußert werden, wächst der Ertragsdruck, da die kommunalen Wohnungsunternehmen erhöhte Dividendenleistungen für das städtische Budget erwirtschaften sollen. Sofern die Kommunalpolitiker von einer Ökonomisierungsstrategie absehen, sind die kommunalen Wohnungsgesellschaften gefordert, preisgünstige Wohnungsangebote bereitzustellen und eine Reihe weiterer wohnungspolitischer Funktionen zu erfüllen. Bezüglich der Qualität der Wohnobjekte sind sowohl hinsichtlich der Wohnungsausstattung wie auch nach ökologischen Kriterien und in der architektonischen Gestaltung vielfältige Experimente möglich. Diese sind bei primär an Ertragszielen orientierten Bauträgern ebenso wenig zu erwarten wie ein bewohnerorientiertes Bestandsmanagement, das nicht nur eine korrekte Mietpreis- und Betriebskostenabrechnung sowie eine gut funktionierende Hausbetreuung sicherstellt, sondern auch einen langfristigen Planungsansatz verfolgt, der die Alterung der Wohnobjekte ebenso berücksichtigt wie die sich verändernden Bewohnerpräferenzen. Dies erfordert allerdings einen Wandel der Planungsprozesse, die (auch potenzielle) Bewohner an der Gestaltung der Wohnanlagen und

des Wohnumfeldes beteiligen und auf diese Weise über stärker bedarfsorientierte Lösungsansätze ein höheres Maß an Wohnzufriedenheit generieren.

Die Verfügung über Wohnungsbestände eröffnet den Kommunen noch weiterreichende sozial- und stadtpolitische Interventions- und Steuerungsmöglichkeiten. Die zumeist deutlichen Mehrheiten von Kommunalpolitikern und Fachbeamten der Stadtverwaltung in den Aufsichtsräten eröffnet substanzielle Einfluss- und Gestaltungsmöglichkeiten der Geschäftsstrategien der kommunalen Wohnbauträger. Die Aufnahme von Wohnungsnotfällen und die Beteiligung an der Gemeinwesensarbeit werten kommunale Wohnungsgesellschaften zu Akteuren präventiver städtischer Sozialpolitik auf (vgl. dazu Häussermann/Siebel/Jessen 2008, 288). Sie betreiben ein Belegungsmanagement, das explizit nach einer sozial und zum Teil auch ethnisch durchmischten Wohnungsbelegung der kommunalen Wohnungsbestände strebt und auf diese Weise Prozesse sozialräumlicher bzw. ethnischer Segregation zumindest zu verlangsamen versucht. Durch Übernahme stadtpolitischer Funktionen generieren kommunale Wohnungsgesellschaften eine über einzelbetriebliche Kalküle hinausweisende „Stadttrendite“.

Wenn die Kommunen die Option kommunaler Wohnungsgesellschaften verwerfen, bietet sich eine Kooperation mit genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen als spezifische Form eines „public-private-partnerships“ an. Genossenschaftliche Organisationsformen basieren auf den Prinzipien der Solidarität, Gemeinschaft und Partizipation, die Potenzial für eine Neuorganisation der kommunalen Wohnungsvorsorge bieten können. Bereits praktizierte Varianten sind die Neugründung einer Genossenschaft zur Übernahme der kommunalen Wohnungsbestände oder die Fusion des kommunalen Wohnungsunternehmens mit einer bestehenden Genossenschaft. Daraus resultiert eine win-win-Situation für die beteiligten Akteure. Aufgrund des Doppelcharakters der Rechtsform der Genossenschaft sind deren Mitglieder sowohl Miteigentümer, die an einer Wertsteigerung ihrer Geschäftsanteile interessiert sind, als auch Wohnungsnutzer, die über lebenslange Nutzungsrechte verfügen. Die gesetzlich limitierten Erträge, die Wohnungsgenossenschaften erwirtschaften dürfen, werden zum Großteil reinvestiert in die Qualitätsverbesserung der Wohnungsbestände sowie in die bedarfsorientierte Gestaltung der Wohnumfeldbedingungen.

Die Kommunen erzielen zwar deutlich geringere Verkaufserlöse als bei einer Veräußerung an private Investoren, doch tragen die Genossenschaften substanziell zum Erhalt preisgünstigen

Wohnraums und zur sozialen Stabilisierung der städtischen Quartiere bei. Sie entlasten dadurch die Kommunen von jenen Folgekosten, die aus der Verschärfung sozialräumlicher Segregationstendenzen infolge von Wohnungsprivatisierungen resultieren. Im Unterschied zu privaten Wohnungsunternehmen sind genossenschaftliche Wohnungsbestände durch eine deutlich höhere Stabilität der Eigentumsverhältnisse, eine sozial heterogenere Bewohnerstruktur und geringere Fluktuationsraten gekennzeichnet. Aufgrund ihrer Bindung an bestimmte Stadtquartiere zeigen die Genossenschaftsmitglieder verständlicherweise hohes Interesse an intakten Wohnumfeldbedingungen und einer sozialen Durchmischung der Bewohnerschaft. Ein wichtiger Bindungseffekt sind Investitionen in soziale Infrastrukturen (Bewohnertreffs, Vereine etc.), die durch informelle Vernetzungsmöglichkeiten und konkrete Hilfestellungen Mehrwert für die lokale Bewohnerschaft generieren. Auf diese Weise können Wohnungsgenossenschaften öffentlichen Nutzen erzeugen, doch spielt im Unterschied zu kommunalen Wohnungsgesellschaften allerdings nicht die „Stadtrendite“, sondern die stärker lokal wirksame „Mitgliederrendite“ eine wichtigere Rolle.

Erfolgsperspektiven für eine Kooperation von Genossenschaften und Kommunen am Wohnungssektor bestehen, wenn die Genossenschaften normative Grundsätze wie Solidarität oder Partizipation tatsächlich praktizieren und öffentliche Förderungen erhalten, um Defizite ihrer Eigenkapitalausstattung zu kompensieren. Eine funktionierende Kooperation von Kommunen und Genossenschaften in der Quartiersentwicklung verlangt nach institutionellen Lösungsansätzen in Gestalt von Quartierarbeitskreisen zur Interessenskoordinierung zwischen Stadtverwaltung, Genossenschaften und weiteren lokalen Bewohnerinitiativen (vgl. Schlomka 2005).

Eine Neuorganisation der kommunalen Wohnungsvorsorge im Rahmen genossenschaftlicher Modelle war bislang nur in Kommunen wie Flensburg oder Penneberg (Kowalski 2005) realistisch, wo handlungsfähige lokale Wohnungsgenossenschaften existierten, die ebenso wie die Kommunalpolitiker hohe Bereitschaft zu dieser unorthodoxen Form der Kooperation zeigten. Selbst in Städten mit traditionell intakten Genossenschaftsstrukturen dürfte sich die Übertragung kommunaler Wohnungsbestände an genossenschaftliche Bauträger aus mehreren Gründen nicht als Lösungsvariante durchsetzen. Von diffizilen rechtlichen Regelungsbedarfen abgesehen, fällt ins Gewicht, dass finanziell notleidende Kommunen primär nach einer Optimierung des Verkaufserlöses für ihre kommunalen Wohnungsbestände streben, während soziale Integrationsziele in den Hintergrund rücken. Die negativen Effekte von

Wohnungsprivatisierungen (Verschärfung sozialer Ungleichheit der Wohnraumversorgung sowie sozialräumlicher und ethnischer Segregation) werden in ihrer gesamten Tragweite erst zu einem Zeitpunkt erkennbar, wenn die für den Verkaufsbeschluss verantwortlichen Politiker aus ihren Funktionen ausgeschieden sind. Auf der anderen Seite sind die finanziellen Handlungsspielräume für die sich anbietenden lokalen Wohnungsgenossenschaften eng begrenzt. Sie sind in den internationalen Ausschreibungsverfahren für kommunale Wohnungsgesellschaften mit den hohen Transaktionskosten der Angebotserstellung überfordert, geschweige denn können sie die erwarteten Verkaufserlöse aufbringen, sodass sich letztlich finanzkräftige ausländische Investorengruppen durchsetzen.

Im Unterschied zu den Kommunen liegt die strategische Zielsetzung der privaten Neoeigentümer in einer möglichst profitablen Verwertung der erworbenen Wohnungsbestände, die zu kurzfristigen Mietpreisanhebungen oder zur Weiterveräußerung der Wohnungen an kaufkräftige Mieter oder andere private Investoren führen. Zugleich sinken die Möglichkeiten der Kommunen, den privaten Wohnungsanbietern soziale Verpflichtungen aufzuerlegen, signifikant. Die in einigen Fällen zwischen Kommunen und privaten Käufern städtischer Wohnungsgesellschaften vereinbarten „Sozialchartas“ enthalten lediglich solche Regelungen, die nicht substanziell über die einschlägigen gesetzlichen Mindeststandards hinausreichen und durch Eigentümerwechsel ohnedies ihre Gültigkeit verlieren.

Wo Kommunen ihre Wohnungsgesellschaften privatisieren und keine genossenschaftlichen Lösungsmodelle realisierbar sind, geben sie ihre noch vorhandenen Interventionschancen auf den urbanen Wohnungsmärkten auf. Wie Fallstudien belegen (Murie 1998), induzieren oder verschärfen Wohnungsprivatisierungen soziale Entmischungsprozesse und beschleunigen dadurch die sozialräumliche Segregation in den Städten. In begehrten und wohlhabenderen Stadtquartieren erfolgen Privatisierungen relativ zügig und führen zu (begrenzten) sozialen Umschichtungen, da im Zuge von Gentrifizierungen jüngere einkommensstärkere Haushalte zuziehen. In stigmatisierten Stadtquartieren gestalten sich Privatisierungen aufgrund von Lage- und Qualitätskriterien deutlich schwieriger und verlaufen daher sehr langsam. Die aufgrund von Verknappungstendenzen bei preisgünstigem Wohnraum erhöhte Nachfrage nach kommunalen Wohnungen führt zum vermehrten Zuzug einkommensschwächerer und transferabhängiger Haushalte, der das Sozialprofil dieser Stadtquartiere homogener gestaltet. In Summe gilt für angelsächsische Städte als „Pioniere“ massenhafter

Wohnungsprivatisierungen der Anteil der privatisierten Wohnungen in einem Stadtviertel meist umgekehrt proportional zum Anteil an sozial benachteiligten Haushalte (Mundt 2008)

In deutschen Städten beschränkt sich die kommunale Intervention zunehmend auf den Erwerb von Belegungsrechten für private Mietwohnungen. Der Logik einer marktgesteuerten Wohnraumversorgung entsprechend erfüllen sie lediglich eine residuale Versorgungsfunktion für nicht marktfähige Haushalte. Als „poor services for the poor“ fungieren auch die verbliebenen, nicht privatisierbaren kommunalen Wohnungsbestände, die im Regelfall qualitativ unzureichenden Wohnraum an durch räumliche Lage, Infrastrukturausstattung, Sozialstruktur der Nachbarschaft und Stigma benachteiligten urbanen Wohnstandorten bieten (Murie 1998; Buck et al 2005).

Die aufgrund des erwerbsgesellschaftlichen Wandels, der Restrukturierung des Wohlfahrtsstaates und der Verknappung des preisgünstigen Wohnungsangebotes verschärften Probleme der Wohnraumversorgung bewirken für sich noch keine Aufrechterhaltung kommunaler Intervention auf dem Wohnungsmarkt. Die Entscheidung für oder gegen eine kommunale Wohnungsvorsorge ist letztlich abhängig von der Bereitschaft und Fähigkeit kommunalpolitischer Akteure zur Bewältigung des Zielkonfliktes zwischen wirtschafts- bzw. finanzpolitischen auf der einen und sozialintegrativen Politikzielen auf der anderen Seite. Wenn dieser Balanceakt gelingt und die kommunale Wohnungsvorsorge nicht als Legitimationsproblem, sondern als *Legitimationsressource* verstanden wird, sind kommunale Wohnbauträger gefordert, einen kunden-, bedarfsorientierten und partizipativen Anspruch zu verfolgen und neben wohnungspolitischen im engeren Sinne auch stadtpolitische Zielsetzungen zu verfolgen.

Gefordert sind zudem innovative Governance-Strategien, um die oftmals quartiersbezogenen Potenziale intermediärer Akteure (Genossenschaften, Bewohnerinitiativen) im Rahmen neuer Kooperationsformen von öffentlichem und privaten Sektor stärker zu aktivieren als dies in der Vergangenheit der Fall war. Diese public-private-partnerships (PPP) müssen die etablierte kommunale Wohnungsvorsorge nicht zwangsläufig ersetzen, sondern könnten diese sinnvoll in jenen Stadtquartieren ergänzen, wo die Kommunen aufgrund fehlender Wohnungsbestände oder Grundflächen über keine nennenswerten Steuerungskompetenzen auf dem lokalen Wohnungsmarkt verfügen. Wie das Verhältnis von Eigenverantwortung, Partizipation und

kommunaler Unterstützungsleistungen dabei konkret zu gestalten ist, müsste einzelfallbezogen entschieden werden.

Referenzen:

N. Buck/I. Gordon/A. Harding/I. Turok, *Changing Cities. Rethinking Urban Competitiveness*, Houndsmills 2005.

G. Daly/G. Mooney/G. Davis/H. Poole, *Housing Stock Transfer in Birmingham and Glasgow: The Contrasting Experience of Two UK Cities*, in: *European Journal of Housing Policy* 5 (2005), 327-341.

B. Denters/L. E. Rose (Eds.), *Comparing local Governance. Trends and Developments*, Houndsmills 2005.

O.W. Gabriel, *Vertrauen in politische Institutionen und politische Unterstützung*, in *Österreichische Zeitschrift für Politikwissenschaft* 31 (2002), 427-450.

H. Häussermann/W. Siebel, *Stadtsoziologie*, Frankfurt/Main 2004.

H. Häussermann/M. Kronauer/W. Siebel, *An den Rändern der Städte. Armut und Ausgrenzung*, Frankfurt/Main 2004.

H. Häussermann/W. Siebel/J. Jessen, *Stadtpolitik*, Frankfurt/Main 2008.

A. Holm, *Hartz IV und die Konturen einer neoliberalen Wohnungspolitik: Berlin*, in: V. Eick/J. Sambale, *Sozialer Wohnungsbau, Arbeitsmarkt(re-)integration, und der neoliberale Wohnfahrtsstaat in der Bundesrepublik und Nordamerika*, Working Paper No. 3, J. F. Kennedy Institute FU Berlin 2005.

P. Jakubowsky, *Urban Governance. Bunte Vielfalt und fünf Faustregeln für die Praxis*, in: *vhw FW* 1 (2006), 96-100.

H. Kowalski, *Wohnungsgenossenschaft statt „Heuschrecke“? – Der „Flensburger Weg“ als reelle Alternative beim Verkauf von kommunalen Wohnungsbeständen*, Friedrich-Ebert-Stiftung 2005.

M. Kronauer/G. Linne, *Flexicurity. Die Suche nach Sicherheit in der Flexibilität*, Düsseldorf 2007.

A. Mundt, *Privatisierung von sozial gebundenem Wohnraum*, in: K. Lugger/M. Holoubek (Eds.), *Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit. Ein europäisches Erfolgsmodell*, Wien 2008, 337-350-

A. Murie, *Segregation, Exclusion and Housing in the divided City*, in: S. Musterd/W. Ostendorf, *Urban Segregation and the Welfare State*, London/New York 1998, 110-125

B. Schlomka, Mögliche Beiträge von Wohnungsgenossenschaften zur Stabilisierung von Quartieren in schrumpfenden Städten, in: Jahrbuch StadtRegion 2004/2005, Wiesbaden 2005, 91-105.

W. Siebel, Die Europäische Stadt, Frankfurt/Main 2004.

H. Sinning, Urban Governance und Stadtentwicklung. Zur Rolle des Bürgers als aktiver Mitgestalter und Koproduzent, in: vhw FW 1 (2006), 87-90.

U.-J. Walther /K. Mensch (Eds.), Armut und Ausgrenzung in der „Sozialen Stadt“. Konzepte und Rezepte auf dem Prüfstand, Darmstadt 2004.

B. Watson/ A. Murie, Housing and the New Welfare State, Houndsmills 2007.

J. Weidenholzer/H. Stöger, Zwischen Staatsintervention und Marktsteuerung. Europäische Wohnungspolitiken im Wandel, in: Kurswechsel 3 (2006), 9-19.

Dr. Harald Stöger

Institut für Gesellschafts- und Sozialpolitik

Johannes-Kepler-Universität Linz