

Wohnungswirtschaftliche Handlungsstrategien

Perspektiven einer Soziologie der
Wohnungswirtschaft

Fachtagung Resilienz und Zukunft von (Groß-)Siedlungen

31. August 2023

Prof. Dr. Jan Üblacker

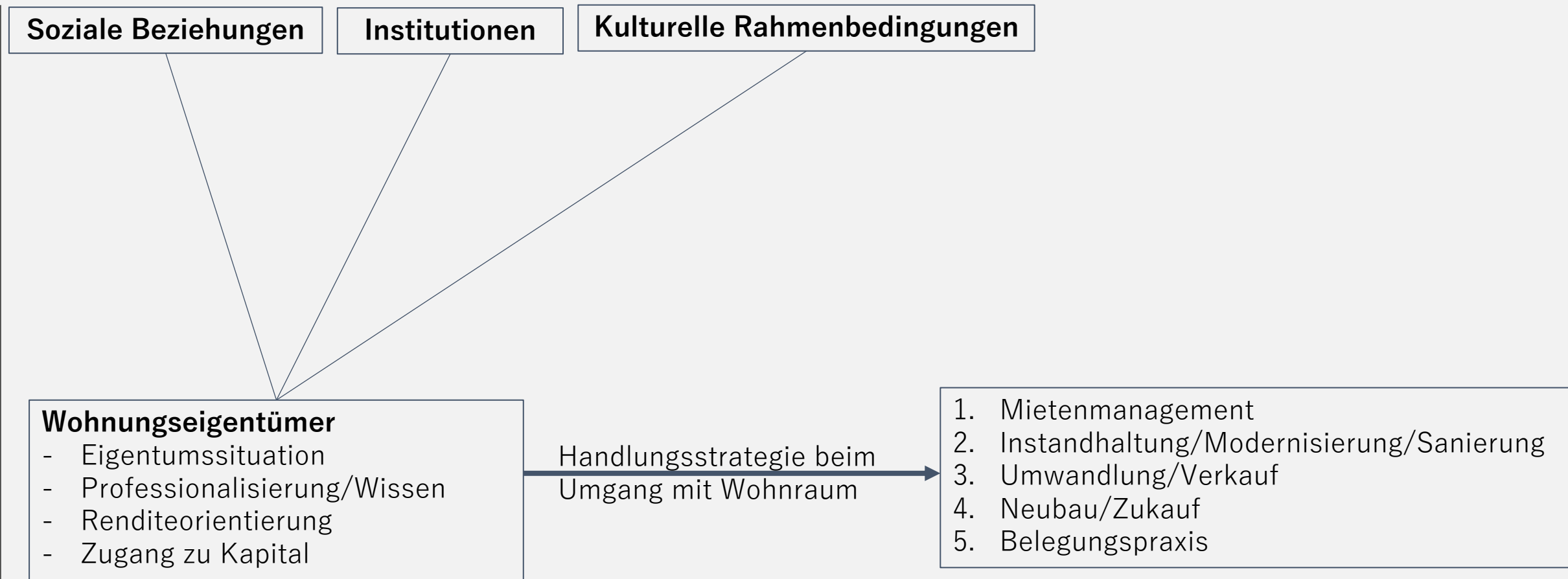
Professur für Quartiersentwicklung, insb. Wohnen im Quartier

Wer sind die „Wohnungsanbieter“?

- Private EinzeleigentümerInnen
- Wohnungsgenossenschaften
- Kommunale Wohnungsunternehmen
- Private/freie Wohnungsunternehmen, darunter auch börsennotierte Wohnungsunternehmen
- Institutionelle Investoren
- Private-Equity-finanzierte Wohnungsunternehmen
- ...

Wichtige Merkmale: Eigentumssituation, Professionalisierung, Renditeorientierung und Zugang zu Fremdkapital

Einfaches Handlungsmodell



Soziale Einbettung: These

Wohnungswirtschaftliche Handlungsstrategien sind geprägt durch die **Beziehungen**, die die Unternehmen zu ihren MieterInnen unterhalten.

Soziale Einbettung: Beispiel

Beobachtung: großen Wohnungsunternehmen wird eine kapitalistische, gewinnorientierte Logik unterstellt, kleinen Unternehmen oder privaten Vermietern eine soziale, eher moralisch geprägte Logik.

- Enge **Beziehungen** zwischen **Mieter** und **Vermieter** schaffen einen normativen Rahmen, in dem ein übermäßiges Gewinnstreben als unangemessen empfunden wird
- formalisierten Beziehungen erleichtern instrumentelles Verhalten (Uzzi 1996)
- Große Organisationen treffen Entscheidungen häufiger nach vorher festgelegten Prozessen und Protokollen (Feldmann und Kanter 1965; Hanhörster und Ramos Lobato 2021)
- instrumentelle **Managementlogik** verhindert nach nicht-ökonomischen Faktoren zu handeln

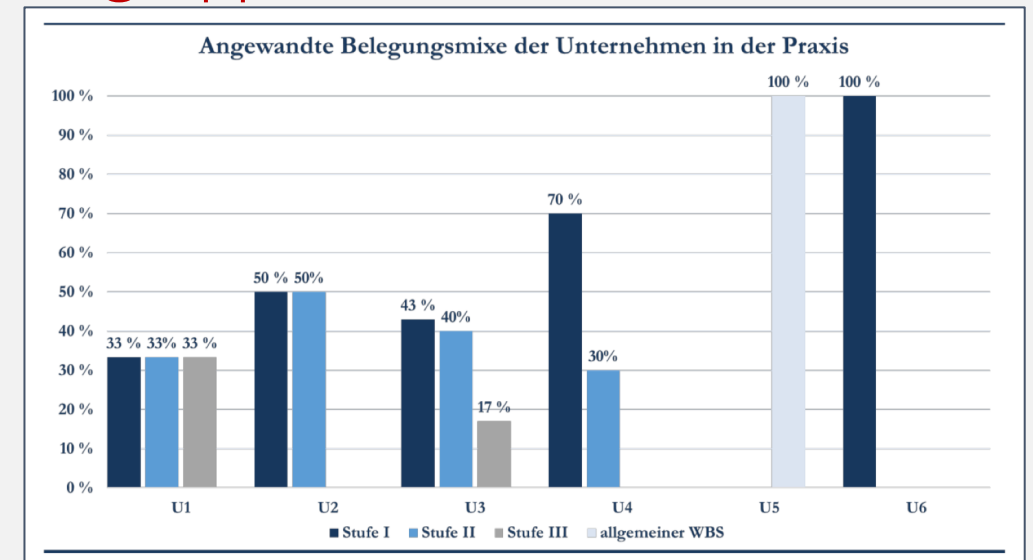
Institutionelle Einbettung: These

Wohnungsunternehmen operieren innerhalb **institutioneller Rahmenbedingungen**, die aus formalen Regeln, **Gesetzen** und informellen Normen bestehen. Sie müssen sich diesen Normen unterwerfen, um Legitimität zu erlangen, auch wenn das ökonomischer Effizienz widerspricht.

Institutionelle Einbettung: Beispiel

- Wie wird das Instrument der Einkommensorientierten Förderung (EOF) in der Praxis angewandt und werden die formulierten Ziele erreicht? (Wiedemann 2023)
- Ziele: (1) Wohnraum für unterstützungsbedürftige Haushalte und (2) soziale Durchmischung im gef. Wohnungsbestand
- Berechtigung für **verschiedene Einkommensgruppen**, bedeutende Ausnahme: **mittelbare Belegung**

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze Stufe I	Einkommensgrenze Stufe II	Einkommensgrenze Stufe III
Einpersonenhaushalt	14.000 €	18.300 €	22.600 €
Zweipersonenhaushalt	22.000 €	28.250 €	34.500 €



Institutionelle Einbettung: Beispiel

	ANWENDUNG ALLER STUFEN	ANWENDUNG STUFE I UND STUFE 2	ANWENDUNG STUFE 1
Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> • Durchmischung der Wohnanlage • Auswahl der Interessenten größtenteils in eigener Hand • geringer Zusatzförderungsbetrag 	<ul style="list-style-type: none"> • Durchmischung der Wohnanlage • Auswahl der Interessenten tlw. in eigener Hand • keine Berücksichtigung bei der Vermarktung der geringst nachfragenden Haushalte mit Stufe III 	<ul style="list-style-type: none"> • Vollständige Wohnraumversorgung der geringverdienendsten Zielgruppe • geringer Zeit- und Kostenaufwand bei der Vermarktung • geringstes Leerstandsrisiko
Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> • Vermarktungsschwierigkeiten bei Stufe II und III • Hoher Zeit- und Kostenaufwand bei der Vermietung • ggf. Schaffung von Leerstand • Wohnraumversorgung von gutverdienenden Haushalten (anstatt geringverdienender) 	<ul style="list-style-type: none"> • Vermarktungsschwierigkeiten bei Stufe II • erhöhter Zeit- und Kostenaufwand bei Vermietung • ggf. Schaffung von Leerstand • Wohnraumversorgung von gutverdienenden Haushalten (anstatt geringverdienender) • Erhöhter Zusatzförderungsbetrag 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Durchmischung der Wohnanlage • Belegung nicht nach Ermessen des WUs, sondern Benennung durch zuständige Stelle • Hoher Zusatzförderungsbetrag

Kultur und Normen: These

Die Strategien und Entscheidungen von Wohnungsunternehmen sind beeinflusst durch **vorherrschende kulturelle Werte und Normen**. Unternehmen richten ihr Handeln nach diesen Normen aus, um **Vertrauen aufzubauen** und dadurch Vorteile im Umgang mit ihren Stakeholdern zu erzielen.

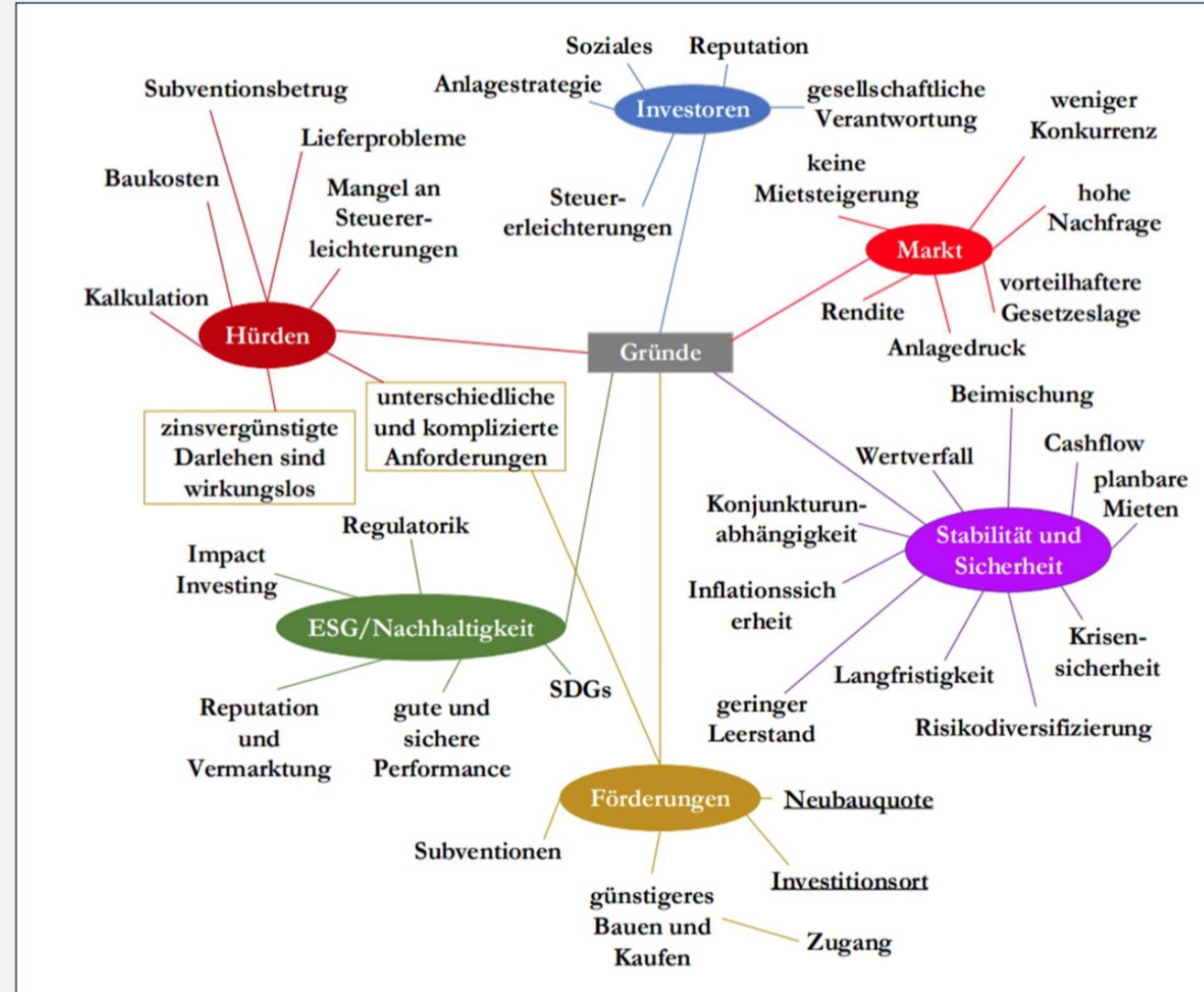
Kultur und Normen: Beispiel

Warum interessieren sich **institutionelle Investoren** für sozial geförderten Wohnraum? (Theissen 2022)

- Methode: Qualitative Inhaltsanalyse der Branchenberichterstattung im Zeitraum von 2015 bis 2022
- Öffentliche **Branchenberichterstattung**...
 - ...dient der Profilierung und Reputation von Unternehmen.
 - ...prägt allgemeine Wert- und Normvorstellungen.
 - ...ermöglicht wechselseitige Beobachtung der Wettbewerber (soziale Einbettung).
 - ...koordiniert Marktaktivitäten, konvergierende Bewertungen können Investitionen in Gang setzen.

Kultur und Normen: Beispiel

- Ab 2020 hohes Interesse, optimistische Prognosen mehren sich
- Angst vor Reputationsverlust > starker Fokus auf Außendarstellung „sozialer“ Investments
- Stiftungszweck Gemeinnützigkeit
- geringes Leerstandsrisiko = hohe Stabilität = „Sicherheitsbaustein“ im Portfolio
- Rendite geringer, aber sicherer als im freifinanzierten Segment
- Steigerung des Verkehrswerts nach Bindungsauslauf
- **ESG** und nachhaltige Investitionen



Vielen Dank!

Prof. Dr. Jan Üblacker

Stiftungsprofessur für Quartiersentwicklung,
insbesondere Wohnen im Quartier

Fachhochschule der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft (EBZ), Bochum

j.ueblacker@ebz-bs.de

www.janueblacker.com

Quellen

BBSR (2015a) Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn

BBSR (2015b) Strategien der Anbieter von Mietwohnungen und selbstnutzender Eigentümer auf eine verminderte und veränderte Nachfrage in sich entspannenden Wohnungsmärkten. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn

BBSR (2017) Börsennotierte Wohnungsunternehmen als neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt: Börsengänge und ihre Auswirkungen. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Bonn

BBSR (2019a) Investitionsprozesse bei Wohnungseigentümergeinschaften mit besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierungen. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn

BBSR (Hrsg) (2020) Privatwirtschaftliche Unternehmen und ihre Wohnungsbestände in Deutschland: Ergebnisse einer BBSR-Befragung, Stand: November 2020. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Bonn

Feldmann J, Kanter HE (1965) Organizational Decision Making. In: March JG (Hrsg) Handbook of Organizations. Routledge, New York

Hanhörster H, Ramos Lobato I (2021) Migrants' Access to the Rental Housing Market in Germany: Housing Providers and Allocation Policies. UP 6:7–18. <https://doi.org/10.17645/up.v6i2.3802>

Theissen I (2022) Die Bedeutung sozial geförderten Wohnraums für institutionelle Investoren. Bachelorarbeit, EBZ Business School

Uzzi B (1996) The Sources and Consequences of Embeddedness for the Economic Performance of Organizations: The Network Effect. American Sociological Review 61:674. <https://doi.org/10.2307/2096399>

Wiedemann S (2023) Die Einkommensorientierte Förderung bei Neubauten in Bayern. Bachelorarbeit, EBZ Business School