

# **Erkenntnis und Interesse : zur handlungstheoretischen Wirtschaftsgeographie am Beispiel der Sanierung genossenschaftlicher Wohnbauten**

Autor(en): **Wezemael, Joris E. van**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Geographica Helvetica : schweizerische Zeitschrift für Geographie = Swiss journal of geography = revue suisse de géographie = rivista svizzera di geografia**

Band (Jahr): **59 (2004)**

Heft 2

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-872815>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Erkenntnis und Interesse

### Zur handlungstheoretischen Wirtschaftsgeographie am Beispiel der Sanierung genossenschaftlicher Wohnbauten

Joris E. Van Wezemael, Zürich

#### 1 Gegenstand und Ansatz

Nach anfänglich grosser Skepsis haben sich in den letzten Jahren handlungstheoretische Ansätze in der Sozial- und Wirtschaftsgeographie zu etablieren vermocht (BATHELT & GLÜCKLER 2002; MEUSBURGER 1999; WERLEN 1988, 1997, 1999; SEDLACEK 1994). Während die Akteurorientierung beinahe paradigmatischen Charakter erhält, rückt die Frage ins Zentrum, welche handlungstheoretischen Ansätze sich zur Behandlung welcher Fragestellungen und Themenbereiche eignen und wie ihr Leistungsvermögen für die empirische wirtschaftsgeographische Forschung zu bewerten ist. Die Theorie, von der eine Wissenschaftlerin oder ein Wissenschaftler ausgeht, ist konstitutiv für die Definition des zu erforschenden Problems und dessen relevante Aspekte – sie ist die Brille, durch die hindurch die Welt betrachtet wird. Die Diskussion der Frage nach den adäquaten handlungstheoretischen Ansätzen ist für die Wirtschaftsgeographie und ihr Selbstverständnis auch deshalb von grosser Bedeutung, weil uns die Mikroökonomie als eine unserer Nachbarwissenschaften mit ihrer Tradition von Ansätzen, die unter dem Oberbegriff *rational choice* zusammengefasst werden können, Vorschläge zur Erklärung wirtschaftlichen Handelns unterbreitet. Besonders zu erwähnen sind die *geographical economics* (FUJITA et al. 1999; KRUGMAN 1991, 1995), welche die Wirtschaftsgeographie zu einer Standortbestimmung zwingen und der nachfolgend aufgezeichneten Argumentation von *rational choice* folgen.

Nach mehr als einem Jahrzehnt angeregter Diskussionen auf grösstenteils theoretischer Ebene ist es an der Zeit, die Ansätze hinsichtlich ihrer empirischen Leistungsfähigkeit und hinsichtlich der Zielsetzungen des Faches auszuloten. Deshalb diskutiert der vorliegende Artikel eine Perspektive in der Tradition von *rational choice* und eine in der Tradition MAX WEBERS unter Verwendung empirischen Materials. Er versteht sich als Diskussionsbeitrag zu einer handlungstheoretisch fundierten empirischen Wirtschaftsgeographie (siehe auch BATHELT & GLÜCKLER 2002) und stellt die Frage nach dem Zusammenhang zwischen der Weise der Erkenntnis und des Forschungsinteresses des Faches. Als Diskussionsmaterial für den Vergleich der Ansätze dienen zwei Fallbeispiele aus einem Pro-

jekt der wirtschaftsgeographischen Wohnungsmarktforschung (VAN WEZEMAE, forthcoming).

In den folgenden Abschnitten wird zur Einbettung des Diskussionsmaterials zunächst der Kontext des Wohnungswesens in der Schweiz umrissen, bevor die beiden Fallbeispiele skizziert werden. Anschliessend folgt die Diskussion der Beispiele aus einer *rational choice*- und einer neo-weberianischen Perspektive, bevor die methodologischen Konsequenzen für eine handlungstheoretisch fundierte Wirtschaftsgeographie vorgestellt werden.

#### 2 Zum Kontext der Forschungsbeispiele

Wohnbauten bilden den bauphysischen Rahmen für das Zuhause ihrer Bewohner, sind Bausteine der Siedlungs- und Raumentwicklung und komplexe Vermögenswerte, die einen substanziellen Anteil des Volksvermögens liquiditätsfern und dauerhaft binden. Wohnimmobilien sind deshalb komplexe Vermögenswerte, weil die Art und Weise ihrer Bewirtschaftung – Vermietung, Unterhalt, Entwicklung – eine anspruchsvolle, bereichsübergreifende Aufgabe darstellt, deren Erfüllung enorme Rückwirkungen auf den Gebrauchs- und den Verkehrswert der Anlagen haben. Zudem sind sehr unterschiedliche Eigentübertypen auszumachen – kommerzielle professionelle Unternehmen, welche sehr grosse Bestände halten und kleine Selbsthilfeorganisationen in Form von Wohnbaugenossenschaften mit einigen Dutzend Wohnungen bilden die Pole des Feldes.

Die Altersstruktur des Wohnungsparks führt vor Augen, wie bedeutend der Anteil des Bestandes ist, der zur Zeit und in naher Zukunft saniert oder neu gebaut werden wird (vgl. Abbildung 1). Als Bausteine unserer Siedlungslandschaft wird die Sanierung dieser Bestände unseren Lebensraum transformieren (vgl. BUNDESAMT FÜR KONJUNKTUR 1996). Angesichts der Bedeutung der anstehenden Investitionen stellt sich die Frage, wohin die Transformation führt, wer sie trägt und wie sie zu beurteilen ist. Die wirtschaftsgeographische Wohnungsmarktforschung ist dazu aufgerufen, diese Fragen zu beantworten (vgl. ODERMATT & VAN WEZEMAE 2002: 2).

Bei der Wohnbausanierung stellen sich heute Fragen nach zeitgemässen Umbau. Aus Abbildung 1 ist

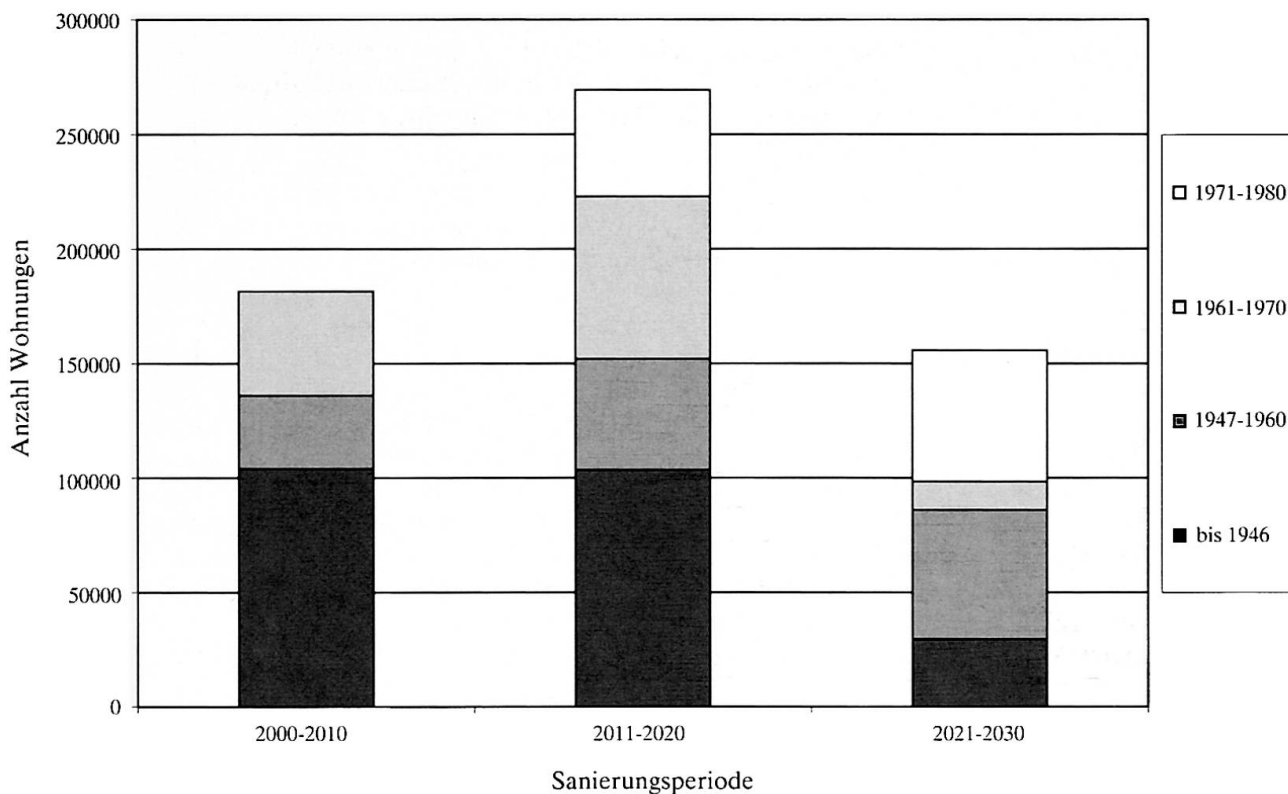


Abb. 1: Wohnungen vor der Gesamtsanierung nach Sanierungsperiode  
*Apartments prior to total renovation based on renovation periods*  
*Logements avant les opérations d'ensemble, selon la période d'assainissement*  
 Quelle: eigene Darstellung nach OTT & BINZ (2002: 12)

ersichtlich, dass der grosse Bestand der nach dem Zweiten Weltkrieg gebauten Wohnliegenschaften zur Sanierung ansteht. Wohnungen aus besagter Zeit sind vor ihrer Sanierung günstig, womit sich die Frage nach den Konsequenzen deren Sanierung für die Wohnraumversorgung in der Schweiz stellt. Hierzulande gilt der Grundsatz, dass die Wohnungsversorgung primär eine Aufgabe der Privatwirtschaft ist. Die Eingriffe in den freien Markt sind auf Bereiche beschränkt, wo es Defizite, Konflikte oder Missbräuche gibt (HAGER 1996: 86-87). Hieraus folgt, dass die Sanierungsstrategien der Akteure in der Privatwirtschaft hinsichtlich der möglichen Reduktion preiswerten Wohnraums eine besondere ökonomische und sozialpolitische Brisanz erlangen, die es auch hinsichtlich räumlicher Bedingungen und Folgen zu analysieren gilt. Weil es der Zielsetzung der Wohnbaugenossenschaften entspricht, günstigen Wohnraum für ihre Klientel zu erhalten, verdienen sie eine besondere Aufmerksamkeit.

### 2.1 Genossenschaftlicher Wohnungsbau

Die Wohnbaugenossenschaften sind als ein schweizerisches Charakteristikum die Träger des sozialen Wohnungsbaus. Ihnen kommt deshalb eine besondere

Rolle bei der Diskussion der gestellten Fragen zu. Die Gemeinnützigkeit stützt sich im Wesentlichen auf den Non-Profit Charakter der Wohnbaugenossenschaften (SR 641.10 Bundesgesetz über die Stempelabgaben, Art. 6, vgl. CONFOEDERATIO HELVETICA 2004).

Die über tausend Baugenossenschaften bieten knapp 150'000 Wohnungen an, was rund sieben Prozent der dauernd bewohnten Mietwohnungen entspricht (vgl. auch ODERMATT 1997: 222). Drei Viertel der Baugenossenschaften sind Mitgliedergenossenschaften, bei welchen die Mitglieder sich am Kapital beteiligen und über Mitspracherechte sowie einen weitgehenden Schutz vor Kündigungen verfügen. Sämtliche Mietergruppen, die in Genossenschaften wohnen, weilten überdurchschnittlich lange an derselben Adresse (WÜEST & PARTNER & ECONCEPT 2001).

### 2.2 Handlungssituation auf dem Immobilienmarkt

Die Handlungssituation der Anbieter auf dem Immobilienmarkt kann in einer Marktwirtschaft als Investitionsproblem charakterisiert werden (Frey 1990: 143). Dieses umschreibt die Rendite- und Handlungsbedingungen. Aufgrund unvollständiger Information sind Entschei-

Erhalt	Oberbegriff. Er bezieht sich auf die Gesamtheit aller Massnahmen im Rahmen der Bauwerksbewirtschaftung, um den Bestand der Bausubstanz und ihres Wertes sicherzustellen.
Unterhalt	Wahren bzw. Wiederherstellen der Substanz ohne wesentliche Veränderung der Nutzung oder des ursprünglichen Wertes.
Erneuerung	Weitergehende Eingriffe: Sie betreffen Eingriffe in die Substanz mit wesentlichen Veränderungen der Nutzung oder des ursprünglichen Wertes.

Tab. 1: Begrifflichkeit des Gebäude-Erhalts

*Concept of building maintenance**Conceptualisation du maintien du bâti*

Quelle: eigene Darstellung, vereinfacht nach HOCHBAUINSPEKTORAT DES KANTONS ZÜRICH (1992)

dungen im Handeln mit Bezug auf Immobilien (vgl. HEUER & NORDALM 1996) – investieren, deinvestieren, bewirtschaften – mit Unsicherheiten und folglich auch Kosten verbunden. Zudem sind dieselben Bedingungen nicht für alle Akteure von gleicher Bedeutung, was uns der ökonomische Merksatz «price is what you pay, value is what you get» in Erinnerung ruft. Auf dem Immobilienmarkt existieren folglich verschiedene «Wahrheiten» nebeneinander. Als Beispiele gelten Handlungsanleitungen wie «Lage, Lage, Lage», «Kaufen und Halten» oder «Kosten statt Preise» (GANTENBEIN 1999: 102). Somit gibt es nicht eine richtige oder falsche Handlungsweise an sich. Das «richtige» Handeln im Sinne situierten Handelns ist in Bezug auf seinen spezifischen Kontext zu beurteilen (vgl. BATHOLT & GLÜCKLER 2002: 36), ist in einer ersten Annäherung folglich situationsadäquates Handeln. In Bezug auf Alternativen des Gebäudeerhalts gilt es zwischen verschiedenen Eingriffstiefen zu unterscheiden (siehe Tabelle 1).

Im Folgenden werden eine *rational choice*- und eine neo-weberianische Perspektive vor dem Hintergrund empirischen Materials diskutiert. Auf diesem Wege wird die Frage nach dem Leistungsvermögen der Ansätze für die empirische geographische Forschung gestellt. Das Material wird durch die Sanierungspraxis zweier kleiner Wohnbaugenossenschaften in Bezug auf deren Geschosswohnungsbauten aus den Nachkriegsjahren gebildet.

### 3 Zwei Fallbeispiele

Wohnbaugenossenschaft A wurde nach dem Ersten Weltkrieg mit dem Ziel, günstige Wohnungen für die

Arbeiter der Bahn anzubieten, gegründet. Sie verfügt gesamthaft über 80 Wohnungen, 24 davon befinden sich in drei Liegenschaften aus der Untersuchungsperiode und wurden zu Beginn der 1960er Jahre erstellt. Sie sind entsprechend der damaligen Bauweise relativ schlecht Wärme-isoliert und leiden unter einer nicht den heutigen Anforderungen entsprechenden Raum- und Körperschall-Dämmung. Der Makrostandort in der MS-Region (*mobilité spatiale*, vgl. SCHULER & JOYE 1994) Linthgebiet ist für Investitionen gemäss WÜEST & PARTNER «mittelmässig bis attraktiv», wobei Preisniveau, Angebotsziffer und Steuerfuss nahe dem Schweizer Durchschnitt sind (2002: 122). Die relative Zusatznachfrage kann wiederum nach WÜEST & PARTNER (ebd.) als attraktiv eingestuft werden. Allerdings hat der Bund in der Region viele Arbeitsplätze abgebaut, sodass die Arbeitsmarktsituation für das in den Statuten festgeschriebene Zielpublikum – Angestellte des Bundes – unattraktiv ist. Der Mikrostandort zeichnet sich durch eine verlärmte Lage aus, die durch eine viel befahrene Strasse entsteht, welche zudem die Siedlung entzweischneidet. Die durch den Strassenverkehr verursachten Emissionen haben seit der Erstellung der Siedlung stark zugenommen. Die Aussicht ist nicht nennenswert und die Mieterschaft, die der sozio-professionellen Kategorie (vgl. JOYE & SCHULER 1995) der qualifizierten manuellen Berufe sowie derjenigen der ungelerten Angestellten und Arbeiter zugerechnet werden kann, ist deutlich überaltert.

Der bisherige Gebäudeerhalt umfasste eine Fassadenrenovation inklusive der Fenster hin zur stark frequentierten Strasse, den Ersatz der Installationen in Küche und Nasszelle sowie diverse sanfte Sanierun-



Foto 1: Typähnliches Bild für Wohnbaugenossenschaft A  
*A representative image of communal housing development A*  
*Vue typique du bâti de la coopérative de construction A*

Foto: J.E. VAN WEZEMAEL

gen. Als nächstes Vorhaben steht der Ersatz der Türen im Hausinnern an.

Die Nachfrage nach den Wohnungen der Genossenschaft A ist seit einigen Jahren schwach, sodass der Anteil an Mietern (Personen, die keine Anteilscheine zu erwerben haben aber auch nicht von den Genossenschaftler-Rechten profitieren) erhöht wurde. Nach Jahrzehnten der ausschliesslichen Vermietung an Schweizer wurden aufgrund der Vermietungsschwierigkeiten Wohnungen an ausländische Haushalte vergeben. Zudem wurde das Familienziel zurückgesetzt.

Die Praxis lässt sich folgendermassen zusammenfassen:

- Bauphysischer Unterhalt der Gebäude, keine Erneuerungsinvestitionen.
- Zurückhaltender Ersatz von Installationen und Haustechnik nach Ablauf ihrer Lebenserwartung im Sinne des Einhaltens der Bauteillebenszyklen.

- Anpassung der Vermietungspraxis an die veränderte Nachfragesituation im spezifischen Segment und Lockerung des Genossenschaftlergedankens der Selbsthilfe der Miteigentümer (Foto 1).

Wohnbaugenossenschaft B wurde 1957 mit dem Ziel, günstigen Wohnraum für Familien in der Gemeinde anzubieten, gegründet. Sie verfügt über 124 Wohnungen. Die Objekte aus der Boomzeit wurden 1957 errichtet und umfassen 52 Einheiten. Die bis zu fünfstöckigen Gebäude verfügen über keinen Lift. Die Makrolage in der MS-Region Schaffhausen ist dem Regionen-rating von WÜEST & PARTNER (2002: 123) zufolge für Investoren als unattraktiv zu bezeichnen. Die Mikrolage wird gemäss Aussagen des Interviewpartners in mannigfachen Beiträgen der Lokalpresse als ein sozial belastetes Umfeld mit negativem Image in der Gemeinde bezeichnet. Die Massnahmen zum Gebäudeerhalt umfassen in erster Linie Reparaturen von beschädigten Bauteilen wie etwa der Fassade oder



Foto 2: Typähnliches Bild für Wohnbaugenossenschaft B  
*A representative image of communal housing development B*  
*Vue typique du bâti de la coopérative de construction B*

Foto: J.E. VAN WEZEMAEL

den Ersatz der Heizung. Auch wurden vor eineinhalb Jahrzehnten die Fenster ersetzt sowie das Flachdach saniert. Zudem wird das mangelhafte Parkplatzangebot zur Zeit zu Lasten des Gartens ausgeweitet.

Die Mieterschaft ist überaltert und Abgänge sind kaum durch Schweizer Familien zu ersetzen. Die Wohnungen werden deshalb vermehrt an ausländische Haushalte vermietet, der Anteil derjenigen, die eine Wohnung mieten ohne einen Anteilsschein zu erwerben, steigt.

Die Praxis lässt sich folgendermassen zusammenfassen:

- Bauphysisch minimaler Unterhalt der Gebäude, minimale Instandsetzung, keine Tätigkeit von Erneuerungsinvestitionen.
- Minimaler Ersatz von Installationen und Haustechnik bei Defekten.
- Anpassung der Vermietungspraxis an ein sehr

schwieriges Marktumfeld und die veränderte Nachfragesituation sowie Lockerung des genossenschaftlichen Selbsthilfedankens (Foto 2).

Im Folgenden gilt es die Frage zu beantworten, wie die Praxis der Genossenschaften zu erklären, zu verstehen und zu bewerten ist. Hierzu wird zunächst eine auf *rational choice* beruhende und anschliessend eine neo-weberianische Konzeption vorgestellt.

#### 4 Theoretische Konzeptionen

##### 4.1 Von der Aussensicht ...

Zur Erklärung der Handlungsweise der beiden Akteure wird die *filtering*-Theorie (Jenkins 1996: 98-99) herangezogen. Sie beschreibt einerseits einen Prozess in der Wohnungswirtschaft, andererseits stellt sie eine Erklärung für die Strategien von Investoren dar und dient als Beispiel für einen auf *rational choice* basie-

renden Ansatz. Die entscheidende Grösse für die *filtering*-Theorie ist die Qualität des Wohnungsangebots. Wohnungen haben eine sehr lange Nutzungsdauer, sodass mit der Zeit Alterungs- und Abnutzungerscheinungen eintreten. Während die Qualität des Altbaubestandes sinkt, steigt der Standard der neu erstellten Wohnungen an. Einkommensstarke Nachfrager wenden sich gemäss der *filtering*-Theorie von den alten Wohnungen ab und den Neubauten zu. Dies impliziert die Freigabe der bisherigen Wohnungen, welche nunmehr für einkommensschwächere Nachfragesegmente frei und erschwinglich werden. Dieses *down-filtering* endet dann, wenn die Wohnungen mittels Umwidmung oder Demolierung vom Markt genommen werden. Das *down-filtering* kann gestoppt oder in ein *filtering-up* umgekehrt werden, indem die Objekte erneuert und somit in ihrem Standard wieder gehoben werden.

Akzeptiert man das *filtering*-Konzept (vgl. hierzu VAN WEZEMAEL 1999: 32-36; 75-76), so kann die in Punkt 3 beschriebene Praxis als eine *down-filtering*-Strategie verstanden werden. Somit stellt sich die Frage, ob der Verzicht auf ein *filtering-up* als situationsadäquate Handlungsweise zu verstehen ist. Die unattraktive Nachfragesituation wird im Fall A durch die restriktiven Vergabevorschriften in den Statuten verursacht. Im Fall B wirken sich eine Ungunstlage in einem ohnehin unattraktiven Marktgebiet sowie der gegebene Erneuerungsrückstand der wenig ansprechenden Bauten nachteilig aus. Der Rückstand macht mietpreisrelevante Investitionen notwendig, was das Vermietungsrisiko erhöht. Vor diesem Hintergrund ist die Frage nach der Adäquanz der Handlungsweise positiv zu beantworten. Die Praxis gleicht so einem *satisficer*-Verhalten, welches sich durch das Ausrichten der Zielsetzung am Erreichbaren auszeichnet (vgl. hierzu kurz ETZRODT 2003: 45-51 oder ausführlich SIMON 1964). Nun ist die *filtering*-Theorie freilich keine explizite Handlungstheorie auf Mikro-Ebene. Sie erklärt aber wirtschaftliches Handeln im Sinne von *rational choice*, wie später noch zu sehen sein wird. Ausschlaggebend ist, dass der Prozess der Entscheidungsfindung normalerweise in der Ökonomik nicht behandelt wird (ETZRODT 2003: 29). Schliesslich beschäftigt sich die ökonomische Theorie vielmehr mit den Konsequenzen der Entscheidungen bzw. mit den aggregierten Handlungsfolgen. Diese Art der Beurteilung von Handlungsweisen wird als «Aussensicht» bezeichnet.

Doch die Handlungsweise der beiden Akteure kann auch aus einer «Innensicht» angegangen werden.

#### 4.2 ... zur Innensicht

Bei der untersuchten Tätigkeit geht es um Handeln im wirtschaftlichen Kontext. In diesem Fall unterstellt ein neo-weberianischer Ansatz (vgl. VAN WEZEMAEL), der sich am Arbeiten mit Idealtypen orientiert, den Akteu-

ren (kontrafaktisch) Zweckrationalität. Die Innensicht unterscheidet sich von der Aussensicht, indem sie im Gegensatz zur ökonomisch orientierten *rational choice*-Theorie gerade die Weise, wie die Handlung zustande kommt, also den Entscheidungsprozess, ins Zentrum setzt und folglich nach den Gründen des Tuns fragt. Hierfür ist es notwendig, die Orientierungsweisen und Zielsetzungen der Entscheidungsträger aus ihrer Sicht zu erheben. Dies erfolgte im genannten Projekt, in dessen Rahmen die beiden Fallstudien behandelt wurden, in Form von Leitfadeninterviews, die transkribiert und inhaltsanalytisch mit Hilfe der Software Atlas.ti zur Analyse qualitativer Daten ausgewertet wurden (vgl. auch BONG 2002 sowie LAMNEK 1993). Im Folgenden sind Informationen zusammengestellt, welche die in Abschnitt 3 beschriebene Praxis ergänzen.

#### 4.2.1 Ergebnisse zu Wohnbaugenossenschaft A

Der Präsident der Wohnbaugenossenschaft A umschreibt seine Praxis folgendermassen: Er wolle modern, hell und freundlich sein, aber nicht modisch. So würde «optisch mit Farben» aufgehellt, nicht aber mit baulichen Massnahmen: «Was gerade noch so drin liegt». Die Auswirkungen von baulichen Massnahmen auf die Mietzinse der aktuellen Genossenschafter stellen eine wesentliche Orientierungsgrösse dar. So habe man für die Sanierung von Küche und Nasszelle Offerten eingeholt, welche ein Abspitzen der Kacheln beinhaltete und solche, die einer «Feinrenovation» gleichkam. Der Grund, dass man sich für die sanfte Variante entschieden habe, sei klar: «Die Kosten, unsere Mietzinse sollten nicht zu stark ansteigen». Man versucht heute im Gegensatz zur früheren Praxis, die in einer Periode entstehenden Kosten durch die Mietzinse derselben Periode abzudecken. Das sei früher «leider» nicht so gewesen und auch heute noch nicht gänzlich gewährleistet. Es habe hier eine Generation gelebt, «die so billig als möglich wohnen wollte, ohne dass irgendetwas an den Wohnungen gemacht wurde. Das war verheerend». Die Vermietung an Mieter ausserhalb der Zielgruppe erfolgte nicht aus freien Stücken, wie sich in den Leitfadeninterviews zeigte. Zudem sagten viele Neumieter nicht sofort zu, sondern erst, nachdem sie keine andere Wohnung gefunden hätten. «Hierdurch wurde es von einem reinen Schweizerhaus, also, wir mussten andere Kulturen rein nehmen. Das hat im Haus selber Reibereien gegeben». Man sei von der angestrebten Klientel abgewichen, «weil man die entsprechenden Schweizer Mieter nicht finden konnte».

Eine Erneuerung, welche die Wohnungen für die angestrebte Klientel attraktiver machen würde und also der zielgenauen Vermietung Vorschub leisten würde, bleibt aus, weil Mietzinserhöhungen für die bestehende Klientel aus Rücksicht auf dieselbe von vornherein ausge-

geschlossen werden. Erneuerungsmassnahmen könnten sich auszahlen, da die relative Zusatznachfrage in der Marktregion als attraktiv einzustufen ist (WÜEST & PARTNER 2002: 122). Der Akteur ist der Ansicht, dass man mit dem aktuellen Wohnungsangebot sowohl heute als auch in zwanzig Jahren noch gut am Markt sei – eine Einschätzung, welche bezüglich der Zielmieterschaft schon heute als unzutreffend zu taxieren ist.

#### 4.2.2 Ergebnisse zu Wohnbaugenossenschaft B

Das Vorstandsmitglied der Wohnbaugenossenschaft B kann sich zur Zeit keine grossen baulichen Vorhaben vorstellen. Vielmehr sei er daran interessiert, dass der angebotene Wohnraum günstig und auf dem neuesten Stand sei – innen wie aussen. Sein Ziel sei es nicht, die Wohnungen abzuwerten, sondern vielmehr ein «Unterhalten, Instandhalten und auch Anpassen». Entgegen der Zielsetzung wird so wenig wie möglich investiert: «Wir konnten auch Kabelsanierungen noch mal um ein Jahr hinausschieben», denn man versuchte, so wenig wie möglich auf die Mieter abzuwälzen.

Dennoch ist der Akteur der Überzeugung, dass die Gebäude in einem «sehr guten Zustand» seien. Schliesslich saniere man bei jedem Wohnungswechsel und repariere was kaputt sei:

«Aussen hat man laufend, wenn es mal Fassadenprobleme gab, etwa durch einen zu nahe stehenden Baum, die Sache angepackt, wir haben die Flachdächer gemacht, weil es mal reingeregnet hat, die Heizung wurde gemacht. Also so gesehen sind die Häuser wieder top».

Auf der einen Seite steht also die Zielsetzung, die Objekte auf einem hohen Stand zu halten, auf der anderen Seite muss dies ohne Konsequenzen für die bestehende, grossteils langjährige Mieterschaft erfolgen. Der Grund für die Zurückhaltung wird mit der näheren Betrachtung der Entscheidungsweise deutlich: «Wenn man einander so gut kennt, dann ist es nicht einfach, unpopuläre Entscheide zu treffen». Es gebe zu viele Genossenschafter, die einen grossen Aufwand machen würden. Darunter sei auch die Person, welche die problematischen Wohnungen verwaltet und dort selber wohnt. Sie sei «diesbezüglich sehr stur und in der Verwaltung stark im Durchsetzen ihrer Meinung. Da tut man sich eben schwer». So kann man sich unter keinen Umständen vorstellen einem langjährigen Mieter mitzuteilen, seine Wohnung koste ab Mitte nächsten Jahres CHF 200.– mehr.

Die Zielklientel ist klar definiert:

«Wir sind sehr familienfreundlich, die werden bevorzugt vor kinderlosen Ehepaaren. (...) Man versucht, möglichst Familien reinzubringen, damit die günstig wohnen können».

Doch tue man sich «ungemein schwer beim Versuch, wieder etwas Junges rein zu bringen». Der Ausländer-

anteil sei problemlos zu steigern, das wolle man aber tunlichst vermeiden. «Wir versuchen uns mit allen Mitteln dagegen zu wehren und möglichst einen Mieter zu finden, der unseren Ansichten gerecht wird». Der Grund hierfür liege in schlechten Erfahrungen. So wollten die Ausländer nur von günstigem Wohnraum profitieren und nichts dafür leisten, auch hielten sie sich nicht an die Hausordnung, was mehr Aufwand für die Verwaltung mit sich bringe und die Mitbewohner störe.

Auch im Fall B geschieht die deutliche Abweichung von der Zielklientel unter Zwang und nicht im Sinne einer Strategie. Investitionen, welche die Wohnungen dem Zielpublikum näher bringen würden, werden im Vornherein nicht erwogen, weil die Bereitschaft fehlt, die Genossenschafter mit den Folgen zu konfrontieren. Zudem gilt festzuhalten, dass beide Akteure der Meinung sind, dass ihre Gebäude sich gar nicht in einer Abwärtstendenz befinden.

#### 4.2.3 Fazit aus der Innensicht

Die Innensicht erlaubt es, die Orientierungsweisen und die Zielsetzungen der Akteure zum Gegenstand der Forschung zu machen. Es zeigt sich hier deutlich, dass die Ziele der Akteure nicht den Konsequenzen ihres Handelns entsprechen müssen – vielmehr ergeben sich unbeabsichtigte Handlungsfolgen.

Zu den Folgen ihrer Handlungsweise gehören

- der Erhalt sehr günstigen Wohnraums, unbeabsichtigt auch für benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt (vgl. AREND et al. 1990) ausserhalb der Zielklientel,
- das Verfehlen des Ziels der sozialen Durchmischung,
- die Provokation höherer Kosten bei Gebäudeerhalt und Bewirtschaftung aufgrund des Verpassens optimaler Eingriffszeitpunkte und Bündelungen von Massnahmen,
- die Schaffung der Gefahr einer Abwärtsspirale,
- wenig Chancen für eine genügende Äufnung eines Sanierungsfonds,
- die Produktion bzw. Reproduktion des Images eines benachteiligten Wohnstandorts.

Folglich reproduzieren die beiden Akteure durch ihr zweckgerichtetes Handeln, welches wie gesehen auch unintendierte Folgen zeitigt, eine Handlungssituation, die in beträchtlichem Ausmass deren Zielen zuwider läuft. Ein *down-filtering* ist weder Ziel des Handelns noch dessen antizipierte Folge. Zudem zeigt sich, dass die starke Orientierung an der sozialen Wünschbarkeit ihrer Praxis in Bezug auf Nachbarn bzw. Genossenschafter die Handlungsfreiheit einschränkt und so als Zwang in der Handlungssituation begriffen werden muss. Mit anderen Worten: Das Management ist zu



wenig unabhängig um die Siedlungen oder das Portefeuille entwickeln zu können.

Zudem scheint der Zusammenhang nicht eingestanden oder unerkannt, dass ein ausschliesslich bauphysischer Unterhalt die Objekte nicht in einer bestimmten Marktlage einfriert, da ihre Konzepte und ihr Standard gegenüber den neu gebauten Wohnungen und gegenüber veränderten Ansprüchen der Nutzer auf dem Markt an Wert einbüßen – auch bei guter bauphysischer Qualität.

Die Innensicht zeigt deutlich, dass ein *down-filtering* als Handlungsstrategie sowohl den Zielen als auch der Selbstsicht der Akteure teils diametral widerspricht. Dennoch ist die Beobachtung eines *down-filtering* nicht als «falsch» zurückzuweisen, schliesslich entsprechen die beobachtbaren Handlungsfolgen dem durch die *filtering*-Theorie erklärten Phänomen.

#### 4.3 Von der Ansicht zur Einsicht

Während die Praxis aus der Aussensicht als rationale Handlungsweise verstanden wird, widerspricht diese Erklärung den Zielen der Akteure bzw. dem Ergebnis der «Innensicht». Wie kommt es dazu? Die Antwort auf diese Frage liegt in der Wahl der Perspektive und der entsprechenden Theorie begründet, welche wie eingangs erwähnt konstitutiv für die Definition des zu erforschenden Problems und dessen relevante Aspekte wirkt.

Um die Diskrepanz der empirischen Befunde aus einer Innen- bzw. Aussensicht zu verstehen, bedarf es eines Blicks ins ökonomische Forschungsprogramm. Dieses unterscheidet zwei Punkte (ETZRODT 2003: 23-25). Auf der Mikroebene müssen zunächst Gesetze über das individuelle Handeln eingeführt werden. Diesem Gesetz entspricht die axiomatisch hergeleitete Rationalitätsannahme. Im zweiten Schritt werden Erklärungen für Phänomene auf einer Makroebene angegeben. Somit werden kollektive Tatbestände durch individuelles Handeln erklärt, wobei in Erinnerung zu rufen ist, dass die Entscheidungsprozesse nicht im Zentrum des Interesses stehen und die Ansätze auch nicht nach ihrer Leistung zur Ausleuchtung entsprechender Prozesse beurteilt werden sollten.

Für die Neoklassik dient eine Theorie denn auch in erster Linie dazu, gute Prognosen zu ermöglichen – einerlei ob die Annahmen realitätsnah sind (ETZRODT 2003: 25-28). Somit ist nur die Leistungsfähigkeit der Theorie von Bedeutung. Hierbei wird in der Regel auf die *as if*-Strategie zurückgegriffen. So wird nicht behauptet, dass die Subjekte wirklich rational und rein egoistisch handeln – schliesslich handelt es sich hier um eine axiomatische Ausgangsbedingung. Man geht aber davon aus, dass mit einer solchen Annahme gute

Prognosen gemacht werden können. Die *as if*-Strategie besagt also, dass es genügt, das Phänomen von aussen anzusehen, solange man damit gute Prognosen anfertigen kann. In den beiden Fallbeispielen ist es folglich nicht von Bedeutung, dass der durchaus als *down-filtering* erklärbare beobachtbare Prozess eine grossteils unbeabsichtigte Folge einer Handlungsweise ist, in welcher ganz andere Ziele verfolgt werden. Die Ansicht der (kumulierten) Prozesse und deren Erklärung sind hiernach über die Einsicht in die Handlungssituation und die Beweggründe, welche unter Umständen mit den Folgen in einem nur sehr losen Verhältnis stehen, gestellt. Es genügt also unter der Zuhilfenahme der *as if*-Annahme anzunehmen, dass die Subjekte als *resourceful, evaluating, maximising men* (KIRCHGÄSSNER 1991: 12-27) unter der Bedingung von Nutzenmaximierung bei schwacher Nachfrage, hohen Kosten und geringen Chancen Gewinn bringender *filtering-up*-Investitionen die Strategie eines *down-filtering* verfolgen. Da dieses auch der empirischen Beobachtung entspricht, ist festzuhalten, dass eine gute Prognose erstellt wurde, womit die Theorie im Sinne des an sie gestellten Anspruchs als gut zu beurteilen ist.

Was ist aus Sicht des alternativen Ansatzes von dieser durchaus erfolgreichen Vorgehensweise zu halten? Sicher ist der ökonomischen Forschungsperspektive im Hinblick auf die beiden Fallbeispiele vorzuhalten, dass ihre Annahmen bezüglich des Handelns auf der Subjektebene in dem Sinne falsch sind, dass sie einer empirischen Überprüfung nicht standhalten, also falsifiziert werden können (POPPER 1993: 13-23). Doch greift diese Kritik gewissermassen ins Leere, weil die Richtigkeit der Annahmen gar nicht behauptet wird. Allerdings stellt sich dann die etwas weiter gehende Frage, was mit der Forschung überhaupt bezweckt wird, was also das Interesse ist, vor dessen Hintergrund nach Erkenntnis gestrebt wird. Gemäss WERLEN (1988: 49) will eine handlungstheoretische Sozialgeographie soziale Tatsachen verstehen, erklären und bei Vorliegen von Problemsituationen brauchbare Vorschläge zur Veränderung derjenigen Handlungsweisen vorschlagen, welche die Problemsituation herbeiführten. Für die hier vertretene Wirtschaftsgeographie gelten analoge Ziele im Zuständigkeitsbereich des Faches. Somit wird nach dem «warum» gefragt und nach Einsichten in die Handlungsweisen einschliesslich der Gründe für das Handeln gesucht. Wird in diesem Sinne bezweckt, Handlungsweisen zu kritisieren um alternative Vorgehensweisen unterbreiten zu können, so braucht es Einsichten über das «Innenleben» der Entscheidungssituation, sodass deren Ansicht von aussen nicht genügt. Mit anderen Worten nähern wir uns einer wissenschaftstheoretischen Gabelung, nämlich bei der Frage nach dem Ziel der Erkenntnis.

#### 4.4 Vom Erklären zum Verstehen ...

Der *rational choice*-Ansatz steht in seiner methodologischen Orientierung naturwissenschaftlichem Arbeiten nahe, was die klassisch-empirischen Ziele der Wissenschaft – Beschreiben, Erklären und Prognostizieren – impliziert. Hierbei können, nachdem Ursache-Wirkungszusammenhänge bekannt sind, auf Basis theoretischer Modelle Aussagen über andere, nicht untersuchte Fälle gemacht werden – der Zweck empirischer Forschung ist die Prognose.

Ein neo-weberianischer Ansatz kommt nicht mit diesen drei Erkenntniszielen aus. Die Forderung WEBERS (1980: 1), wonach man das Handeln zunächst deutend verstehen müsse, bevor es auf dieser Basis ursächlich zu erklären sei, bringt den Ruf nach dem Verstehen ins Spiel. In einer verstehenden Perspektive geht es darum, auch nicht unmittelbar beobachtbares Handeln zu berücksichtigen (ETZRODT 2003: 230). Als solches gelten etwa Überlegungen im Entscheidungsprozess oder die gedankliche Vorwegnahme des Handelns Anderer im Sinne des Sozialen Handelns (vgl. WEBER 1980: 1).

Somit stellt sich nicht etwa die Frage, welcher Ansatz besser sei, sondern jene, welchen Zweck die Forschung zu erfüllen hat. Erst wenn diese Frage beantwortet ist kann forschungslogisch zur Wahl einer für die entsprechende Problemstellung adäquaten Zugangsweise übergegangen werden. Versteht man die Wirtschaftsgeographie mit ihren Berührungspunkten zur Raumplanung und ihrer Orientierung an der Lösung praktischer Probleme (vgl. ELSASSER 1997), so ist dafür zu votieren, dass eine verstehende Perspektive gewählt wird. Dies stimmt mit dem oben formulierten Ziel der Wirtschaftsgeographie überein, soziale Tatsachen zu verstehen und zu erklären sowie bei Vorliegen von Problemsituationen brauchbare Vorschläge zur Veränderung derjenigen Handlungsweisen vorzuschlagen, welche die Problemsituation herbeiführten.

#### 4.5 ... und schliesslich zum Verändern

Erst ein Verständnis als Basis für das Verändern von Prozessen erlaubt es, Massnahmen zur Modifikation der Prozesse – im Falle der Wirtschaftsgeographie von Handlungsweisen im Bereiche der Wirtschaft – zu erheben. Ein Verändern würde in den beiden verwendeten Fallbeispielen dabei ansetzen, die Akteure mit den Folgen ihres Handelns, in erster Linie mit den unbeabsichtigten, zu konfrontieren. Dies dient dem Zweck, dass die Akteure ihre Handlungsweisen, die zu problematischen Situationen führten, verändern würden. Somit befindet sich dieser Ansatz in der Tradition der Moderne und im Geiste der Kritischen Theorie im Sinne GIDDENS (1984) (siehe hierzu auch WERLEN 1997: 143-148). Hierfür bedarf es freilich der vorgängigen Analyse der Diskrepanz der ver-

folgten Zielen und der gezeitigten Folgen, insbesondere im Sinne der nicht intendierten Reproduktion einer unerwünschten Handlungssituation als paradoxem Effekt (vgl. BOUDON 1979). Konsequenterweise müssten Ansätze in neoklassischer Tradition, die keine verstehende Basis für ein Verändern anbieten, ihren Anspruch auf politische Einflussnahme aufgeben.

### 5 Konsequenzen für ein handlungstheoretisches Forschungsprogramm der Wirtschaftsgeographie

Der neo-weberianische Ansatz arbeitet mit Idealtypen (zu deren Funktion siehe KUCHENBROT 1999). Er geht im vorliegenden Fall von zweckrationalem Handeln im wirtschaftlichen Kontext aus. Im Gegensatz zu den Modellen im Sinne von *rational choice*-Ansätzen dient der Idealtypus nicht der Erklärung sondern der Kategorisierung und erlaubt es, Hypothesen zu generieren. Somit erfolgt, um mit BOURDIEU (vgl. SCHWINGEL 2000: 46) zu sprechen, die Einnahme eines provisorischen Objektivismus, welcher besagt, dass eine distanzierte, objektivierende Haltung zu den Gegenständen der Erkenntnis eine Bedingung zur Überwindung der «Spontansozioologie» und damit zur Erlangung «objektiver Erkenntnis» ist. Methodologisch heisst dies, dass mit Modellen zu arbeiten ist, die uns eine provisorische Erklärung bezüglich des Forschungsgegenstandes – etwa der Handlungsweisen von Wohnbauinvestoren – liefern. Die provisorischen Erklärungen fungieren als Schablonen, welche dazu dienen, den Forschungsgegenstand zu strukturieren und Abweichungen von demselben systematisch festzustellen.

Über den provisorischen Objektivismus ergibt sich die Möglichkeit der Integration von Aussen- und Innensicht oder mit anderen Worten von erklärenden Modellen in eine verstehende Wirtschaftsgeographie. Erklärende Modelle wie das *filtering*-Konzept sollten im Sinne von Hypothesen verwendet werden, die in der empirischen Forschung im Rahmen einer verstehenden, im vorliegenden Falle neo-weberianischen, Vorgehensweise mit den empirischen Ergebnissen zu kontrastieren sind. Im aktuellen Beitrag wurde hierauf angespielt, indem die Erklärung der Praxis der Akteure A und B mittels der *filtering*-Theorie an den Befunden der qualitativen Befragung kontrastiert wurden.

Im Sinne einer Schlussbetrachtung lässt sich die eingangs gestellte Frage beantworten, wie die Leistungsfähigkeit der Ansätze hinsichtlich der Zielsetzung des Faches zu bewerten ist. Sofern sich die Wirtschaftsgeographie als problemorientierte, empirische Wissenschaft definiert und neben der Analyse von Problemen auch zu deren Lösungen beitragen will, ist eine Forschungsperspektive einzunehmen, welche

als Basis für das Verändern dienen kann. Einer auf *rational choice* basierenden Argumentation ist diese Qualität abzuspüren. In einem marktwirtschaftlichen Kontext heisst dies, dass den Akteuren Wissen über ihre Handlungszusammenhänge bereitgestellt werden muss, weil die Steigerung der Informiertheit zwar nicht Garant, wohl aber Basis für eigenverantwortliches Handeln bildet. Somit ist das hier skizzierte Design als ein Votum für eine handlungstheoretisch begründete kritische Wirtschaftsgeographie mit gesellschaftlichem Nutzen zu verstehen.

Für die wirtschaftsgeographische Forschung heisst dies aber auch, dass sie Ansätze wie klassische Standort- und Entwicklungstheorien genauso wie wirtschaftswissenschaftliche Ansätze weiter pflegen soll. Diese sind den Zielen der Beschreibung, Erklärung und Prognose verpflichtet. Allerdings sind sie forschungslogisch im Sinne von hypothesengenerierenden Modellen auf der Stufe des provisorischen Objektivismus einzuordnen und nicht als Erklärungen zu verwenden.

Ein weiterer Befund der entwickelten Argumentation ist jener, dass die Auseinandersetzung der Wirtschaftsgeographie mit der *new economic geography* nicht ohne die Beantwortung der Frage nach dem Interesse und der Erkenntnisweise des Faches zu führen ist. Sind entsprechende Fragen aber geklärt, so beantworten diese logisch zwingend die Frage nach dem Stellenwert der entsprechenden auf *rational choice* basierenden Ansätze in der Wirtschaftsgeographie.

## 6 Fazit

Bei der Erklärung der Handlungsweisen der Akteure auf der Basis des *filtering*-Konzeptes als Beispiel für einen *rational choice*-Ansatz ist wesentlich, dass die Konsequenzen der Entscheidungen und nicht die Entscheidungsgründe bzw. der Entscheidungsprozess im Zentrum des Interesses und der Erklärungskraft stehen. Der neo-weberianische Ansatz hingegen fragt nach der Weise, wie eine Entscheidung zustande kommt sowie nach den Handlungsgründen und -folgen. Somit ist es für diesen Ansatz notwendig, Orientierungsweisen und Zielsetzungen der Akteure systematisch zu erheben. So konnte aufgezeigt werden, dass die Handlungsziele und die Folgen des Handelns einander nicht zu entsprechen brauchen. Ein *down-filtering* kann in den beiden zitierten Fallbeispielen nicht als Zielsetzung für die Praxis unterstellt werden – dennoch ist es in einer Aussensicht als solches erklärbar.

Die Ursache für dieses Paradoxon liegt im Interesse begründet, welches hinter dem Streben nach Erkenntnis steht. So erlaubt die *as if*-Strategie das Unterstellen von Annahmen zur erfolgreichen Prognose, wobei

es unwesentlich ist, ob diese Annahmen empirische Gültigkeit aufweisen. Umgekehrt ruft die Suche nach einem Verständnis der Handlungsweisen danach, die Orientierungsweisen der Akteure und deren Definition ihrer Handlungssituation zu erforschen, um sie den Folgen des Handelns entgegensetzen zu können.

Um die Ansätze hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit für die Wirtschaftsgeographie bewerten zu können, stellt sich folglich die Frage nach dem Zweck, den die Forschung zu erfüllen hat. Für eine problem- und lösungsorientierte Wirtschaftsgeographie mit handlungstheoretischem Fundament ist es grundlegend, dass die Prozesse nicht nur in ihren Ergebnissen erklärt, sondern auch in ihrer Zielsetzung und ihrem Ablauf verstanden werden. Folglich ist einer verstehenden Perspektive und also im vorliegenden Beispiel dem neo-weberianischen Ansatz Vorrang zu geben. Durch eine forschungslogisch konzise Einbettung traditioneller Ansätze lässt sich ein Brückenschlag bzw. eine Kontinuität der Entwicklung des Faches erreichen.

## Literatur

- AREND, M. et al. (1990): Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt. Probleme und Massnahmen. – = Schriftenreihe Wohnungswesen 45, Bern.
- BATHELT, H. & J. GLÜCKLER (2002): Wirtschaftsgeographie. Ökonomische Beziehungen in räumlicher Perspektive. – Stuttgart: UTB/ULmer.
- BONG, S.A. (2002): Debunking Myths in Qualitative Data Analysis. – <http://www.qualitative-research.net/fqs/fqs-eng.htm> 9.12.2003.
- BOUDON, R. (1979): Widersprüche sozialen Handelns. – Soziologische Texte 115, Darmstadt: Neuwied.
- BUNDESAMT FÜR KONJUNKTUR (1996): Siedlungsentwicklung durch Erneuerung. – Bern: Eidgenössische Drucksachen- und Materialzentrale.
- CONFEDERATIO HELVETICA (2004): Systematische Sammlung des Bundesrechts. – <http://www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html>. 1.12.2003.
- ELSASSER, H. (1997): Zehn Jahre Wirtschaftsgeographie am Geographischen Institut Zürich. Einleitung. – In: ELSASSER, H. & D. DIENER-ROTH (Hrsg.): Wirtschaftsgeographie – von der Praxis für die Praxis. – = Schriftenreihe Wirtschaftsgeographie und Raumplanung 25, Zürich.
- ETZRODT, C. (2003): Sozialwissenschaftliche Handlungstheorien: eine Einführung. – Konstanz: UVK-Verlagsgesellschaft.
- FREY, R.L. (1990): Städtewachstum. Städtewandel. Eine ökonomische Analyse der schweizerischen Agglomerationen. – Basel und Frankfurt am Main: Helbing & Lichtenhahn.
- FUJITA, M. et al. (1999): The spatial economy: cities, regions, and international trade. – Cambridge, Mass.: MIT Press.

- GANTENBEIN, P. (1999): Die Institutionen des schweizerischen Immobilienmarktes: Eine Analyse unter dem Transaktionskostenaspekt mit Vorschlägen zur Steigerung der Markteffizienz. – Bern, Stuttgart, Wien: Haupt Verlag.
- GIDDENS, A. (1984): The constitution of society. Outline of the theory of structuration. – Cambridge, Mass.: Polity Press.
- HAGER, A. (1996): Siedlungswesen in der Schweiz. – Schriftenreihe Wohnungswesen 63, Grenchen.
- HEUER, J.H.B. & V. NORDALM (1996): Die Wohnungsmärkte im gesamtwirtschaftlichen Gefüge. – In: JENKIS, H.W. (Hrsg.): Kompendium der Wohnungswirtschaft. – München: 23-41.
- HOCHBAUINSPEKTORAT DES KANTONS ZÜRICH (1992): Zustandsbewertung grosser Gebäudebestände. Systembeschreibung. – Unveröffentlichtes Manuskript, Hochbauamt des Kantons Zürich.
- JENKIS, H.W. (1996): Einführung in die Wohnungswirtschaftspolitik. – In: JENKIS, H.W. (Hrsg.): Kompendium der Wohnungswirtschaft. – München: 65-122.
- JOYE, D. & M. SCHULER (1995): Sozialstruktur der Schweiz. Sozio-professionelle Kategorien. – Bern: Bundesamt für Statistik.
- KIRCHGÄSSNER, G. (1991): Homo oeconomicus. Das ökonomische Modell individuellen Verhaltens und seine Anwendung in den Wirtschafts- und Sozialwissenschaften. – Tübingen: Mohr.
- KRUGMAN, P.R. (1991): Geography and trade. – = Gaston Eyskens lecture series Leuven, Belgium. – Cambridge, Mass.: Leuven University Press.
- KRUGMAN, P.R. (1995): Development, geography, and economic theory. – = Ohlin lectures 6, Cambridge, Mass.: MIT Press.
- KUCHENBROD, M. (1999): Die Funktion des Idealtypus nach Max Weber. – <http://people.freenet.de/matkuch1/tutideal.htm>. 7.5.2002.
- LAMNEK, S. (1993): Qualitative Sozialforschung. Band 2: Methoden und Techniken. – Weinheim: Psychologie Verlags-Union.
- MEUSBURGER, P. (1999): Handlungszentrierte Sozialgeographie. Benno Werlens Entwurf in kritischer Diskussion. – Stuttgart: Franz Steiner Verlag.
- ODERMATT, A. & J.E. VAN WEZEMAEL (2002): Geographische Wohnungsmarktforschung – eine Einführung. – In: ODERMATT, A. & J.E. VAN WEZEMAEL (Hrsg.) (2002): Geographische Wohnungsmarktforschung. Ein Vergleich der Wohnungsmärkte Deutschlands, Österreichs und der Schweiz und aktuelle Forschungsberichte. – = Schriftenreihe Wirtschaftsgeographie und Raumplanung 32, Zürich.
- ODERMATT, A. (1997): Eigentümerstrukturen des Wohnungsmarktes. Ein handlungstheoretischer Beitrag zur Erklärung der räumlich-sozialen Wohnstandortverteilung am Fallbeispiel Schweiz. – Münster: Lit-Verlag.
- OTT, W. & A. BINZ (2002): Projekt Neu Bauen statt Sanieren. Schlussbericht. – [www.ewg-bfe.ch/Publik02/Be\\_Schlube\\_Mar35\\_Zus2.pdf](http://www.ewg-bfe.ch/Publik02/Be_Schlube_Mar35_Zus2.pdf). 1.12.2003.
- POPPER, K.R. (1993): Objektive Erkenntnis. Ein evolutionärer Entwurf. – (Deutsche Erstausgabe 1973). Hamburg: Hoffmann und Campe.
- SCHULER, M. & D. JOYE (1994): Die Raumgliederungen der Schweiz. – Bern: Bundesamt für Statistik.
- SCHWINGEL, M. (2000): Pierre Bourdieu zur Einführung. – Hamburg: Junius.
- SEDLACEK, P. (1994): Wirtschaftsgeographie: Eine Einführung. – Darmstadt: Wissenschaftliche Buchgesellschaft.
- SIMON, H.A. (1964): Models of man. Social and rational mathematical essays on rational human behavior in a social setting. – New York, NY: Wiley.
- VAN WEZEMAEL, J.E. (1999): Markt und Wohnen. Ein Beitrag zur Marktmiete-Debatte aus sozial- und wirtschaftsgeographischer Sicht. – Unveröffentlichte Diplomarbeit, Geographisches Institut, Universität Zürich.
- VAN WEZEMAEL, J.E. (forthcoming): Investieren im Bestand. – = Publikation der Ostschweizerischen Geographischen Gesellschaft 8, St. Gallen: Ostschweizerische Geographische Gesellschaft.
- WEBER, M. (1980): Wirtschaft und Gesellschaft: Grundriss der verstehenden Soziologie. – Erstausgabe 1921. Tübingen: Mohr.
- WERLEN, B. (1988): Gesellschaft, Handlung und Raum. – Stuttgart: Steiner.
- WERLEN, B. (1997): Sozialgeographie alltäglicher Regionalisierungen. Band 2: Globalisierung, Region und Regionalisierung. – Stuttgart: Steiner.
- WERLEN, B. (1999): Sozialgeographie. – Bern, Stuttgart, Wien: Haupt Verlag.
- WÜEST & PARTNER & ECONCEPT (2001): Wirkungen und Nutzen der Wohnbauförderung im Kanton Zürich. Kurzfassung. – [www.statistik.zh.ch](http://www.statistik.zh.ch), 5.2.2002.
- WÜEST & PARTNER (2002): Immo-Monitoring 2003. Band 1: Wohnungsmarkt. – Zürich: Verlag W&P.

**Zusammenfassung: Erkenntnis und Interesse. Zur handlungstheoretischen Wirtschaftsgeographie am Beispiel der Sanierung genossenschaftlicher Wohnbauten**

Nach anfänglich grosser Skepsis haben handlungstheoretische Ansätze in weiten Teilen der Wirtschafts- und Sozialgeographie in den letzten Jahren einen paradigmatischen Charakter erhalten. Nun gilt es, die Ansätze hinsichtlich ihrer empirischen Leistungsfähigkeit für das Fach auszuloten. Bei der Gegenüberstellung eines *rational choice*- und eines neo-weberianischen Ansatzes zeigt sich im Umgang mit empirischem Material aus der Wohnungsmarktforschung, dass die Frage nach dem Zweck der Forschung forschungslogisch derjenigen nach der Wahl des Ansatzes voranzustellen ist – ansonsten ist eine Bewertung deren Leistung nicht

möglich. Für eine auf die Lösung von Problemen ausgerichtete Wirtschaftsgeographie mit handlungstheoretischem Fundament ist es grundlegend, dass Prozesse in ihrem Ablauf verstanden werden. Deshalb ist einer verstehenden Perspektive Vorrang zu geben. Durch eine forschungslogisch konzise Einbettung traditioneller Ansätze, welche die Ziele der Beschreibung, Erklärung und Prognose verfolgen, lässt sich eine Kontinuität der Entwicklung des Faches erreichen.

**Summary: Recognition and Interest. Economic Geography based on action theory exemplified by renovations of communal housing developments**

After a period of initial scepticism from within the fields of economic and social geography, aspects of action theory have in the last couple of years achieved a paradigmatic character within large areas of these fields. Thus, it is important to evaluate these theoretical approaches from the point of view of their empirical performance potential for economic geography. A comparison between a rational choice approach and a neo-Weberian approach using material from residential property market research shows that from the point of view of research logics, the research goal should precede the selection of approach – otherwise an evaluation of the approach's performance is not possible. For an economic geography focussed on problem solution and based on concepts from action theory, it is fundamental that processes are understood in their sequential context. For this reason, approaches aimed at understanding should be given preference. By means of research logical concise incorporation of traditional approaches which orientate themselves along the goals of description, explanation and prognosis it is possible to attain a continuity in the development of the research field.

**Résumé: Reconnaissance et intérêt. Vers la théorie appliquée de géographie économique, à l'exemple de l'assainissement du bâti résidentiel coopératif**

Après un grand scepticisme initial, des approches théoriques appliquées ont acquis, au cours des dernières années, un caractère paradigmatique dans de vastes domaines de la géographie économique et sociale. Il s'agit désormais de mesurer l'intérêt géographique de ces approches en fonction de leur aptitude empirique. La confrontation d'une approche fondée sur un choix

rationnel et d'une autre, de type néo-weberienne, révèle, dans le cadre du recours à des données empiriques relatives à la recherche sur le marché immobilier, que la question de la finalité de la recherche est à privilégier logiquement par rapport au choix de la démarche. Autrement, une évaluation des apports de la recherche est impossible. Pour que la géographie économique fondée sur la théorie appliquée puisse résoudre des problèmes, il importe de comprendre les processus dans leur déroulement. C'est pour cette raison qu'il convient d'accorder la priorité à une perspective de compréhension. Il est possible d'assurer la continuité du développement de la discipline par un endiguement logique et concis de la recherche en matière de démarches traditionnelles, en vue de la réalisation des objectifs de description, d'explication et de prospective.

**Didaktische Hinweise**

- Warum kann die Auswahl einer theoretischen Basis mit dem Aufsetzen einer Brille verglichen werden? In welcher Phase der Forschung muss man sich für die «passende Brille» entscheiden?
- Weshalb können sich theoriegeleitete Erklärungen widersprechen, ohne deswegen falsch zu sein? Woran ist die Leistungsfähigkeit eines Ansatzes zu messen?
- Wie kann eine problem- und lösungsorientierte (Wirtschafts-) Geographie Einfluss auf die Praxis ausüben?
- Worin unterscheidet sich der *rational choice*- vom neo-weberianischen Ansatz?

Dipl.-Geogr. **Joris E. Van Wezemaal**, Abteilung für Wirtschaftsgeographie, Geographisches Institut, Universität Zürich, Winterthurerstrasse 190, CH-8057 Zürich.

e-mail: wezemaal@geo.unizh.ch

*Manuskripteingang/received/manuscript entré le 19.12.2003*

*Annahme zum Druck/accepted for publication/accepté pour l'impression: 24.5.2004*