
Inhaltsübersicht

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Problemstellung.....	1
1.2	Zielsetzung und Forschungsfragen.....	4
1.3	Aufbau der Arbeit.....	5
2	THEORETISCHER BEZUGSRAHMEN	8
2.1	Öffentliche Unternehmen als Erkenntnisgegenstand	8
2.2	Theoretische Grundlagen	24
2.3	Performancemessung in der Empirie.....	41
2.4	Zusammenfassung.....	51
3	WOHNUNGSBRANCHE IN DEUTSCHLAND.....	53
3.1	Grundlagen der Wohnungswirtschaft.....	53
3.2	Wettbewerb im Wohnungsmarkt und Geschäftsmodell von Wohnungsunternehmen.....	83
3.3	Zusammenfassung und Hypothesenbildung.....	118
4	EMPIRISCHE UNTERSUCHUNG ZUR PERFORMANCE VON ÖFFENTLICHEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN	126
4.1	Untersuchungsdesign	126
4.2	Empirische Ergebnisse.....	147
4.3	Zusammenfassung.....	187
5	ZUSAMMENFASSENDE SCHLUSSFOLGERUNGEN UND AUSBLICK.....	190
5.1	Zusammenfassung der Ergebnisse	190
5.2	Ansätze für die weitere Forschung	192
5.3	Implikationen für die Praxis	194

Inhaltsverzeichnis

INHALTSÜBERSICHT	IX
INHALTSVERZEICHNIS	XI
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	XV
TABELLENVERZEICHNIS	XVII
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	XIX
1 EINLEITUNG.....	1
1.1 Problemstellung.....	1
1.2 Zielsetzung und Forschungsfragen.....	4
1.3 Aufbau der Arbeit	5
2 THEORETISCHER BEZUGSRAHMEN	8
2.1 Öffentliche Unternehmen als Erkenntnisgegenstand	8
2.1.1 Begriffliche Grundlagen.....	8
2.1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen und Rechtsformen	14
2.1.3 Aufgaben und Ziele öffentlicher Unternehmen	20
2.2 Theoretische Grundlagen	24
2.2.1 Neue Institutionenökonomik.....	25
2.2.1.1 Problemstellung.....	25
2.2.1.2 Grundzüge	25
2.2.1.3 Effizienzunterschiede von privaten und öffentlichen Unternehmen....	30
2.2.2 Public Choice-Theorie.....	34
2.2.3 Der Einfluss von Wettbewerb auf die Performance.....	38
2.3 Performancemessung in der Empirie.....	41
2.3.1 Performance und Performancemessung	41
2.3.2 Ergebnisse empirischer Studien	42
2.4 Zusammenfassung.....	51
3 WOHNUNGSBRANCHE IN DEUTSCHLAND.....	53
3.1 Grundlagen der Wohnungswirtschaft.....	53
3.1.1 Die Besonderheiten des Gutes Wohnung.....	53
3.1.2 Anbieter	56

3.1.3	Nachfrager	60
3.1.4	Marktversagen im Wohnungsmarkt	63
3.1.5	Privatisierungstendenzen	68
3.1.5.1	Ursachen	68
3.1.5.2	Ziele	69
3.1.5.3	Rahmenbedingungen	70
3.1.6	Die Bedeutung der Wohnungsgemeinnützigkeit	78
3.1.6.1	Entstehung	78
3.1.6.2	Ausgestaltung	79
3.1.6.3	Konsequenzen des Wegfalls für die Ziele von Wohnungsunternehmen	81
3.2	Wettbewerb im Wohnungsmarkt und Geschäftsmodell von Wohnungsunternehmen	83
3.2.1	Die wohnungswirtschaftliche Lage in Deutschland	83
3.2.2	Wettbewerbsintensität	86
3.2.2.1	Ziele und Inhalt der Analyse der Wettbewerbsintensität	86
3.2.2.2	Rivalität unter bestehenden Unternehmen	88
3.2.2.3	Bedrohung durch potenzielle neue Anbieter	90
3.2.2.4	Verhandlungsstärke der Abnehmer	93
3.2.2.5	Verhandlungsstärke der Lieferanten	94
3.2.2.6	Bedrohung durch Substitutionsprodukte	95
3.2.3	Geschäftsmodell	95
3.2.3.1	Begriffsbestimmung	96
3.2.3.2	Operative Aktivitäten	97
3.2.3.3	Fremdfinanzierungsaktivitäten	100
3.2.3.4	Performancehebel und -parameter	103
3.2.3.5	Unterschiede zwischen öffentlichen und privaten Wohnungsunternehmen	110
3.2.3.6	Besonderheiten für ostdeutsche Wohnungsunternehmen	112
3.3	Zusammenfassung und Hypothesenbildung	118
3.3.1	Zusammenfassung	119
3.3.2	Hypothesenformulierung und Modellbildung	120
4	EMPIRISCHE UNTERSUCHUNG ZUR PERFORMANCE VON ÖFFENTLICHEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN	126
4.1	Untersuchungsdesign	126
4.1.1	Auswahl der Stichprobe	126
4.1.2	Repräsentativität	131
4.1.3	Methodologie	137
4.1.4	Untersuchungsvariablen	139
4.2	Empirische Ergebnisse	147
4.2.1	Univariate Analyse	147
4.2.1.1	Hauptmodell	148
4.2.1.2	Ergänzende Variablen	157
4.2.1.3	Zusammenfassung	162
4.2.2	Multivariates Modell	165

4.2.2.1	Regressionsdiagnostik.....	165
4.2.2.2	Deskriptive Statistik.....	170
4.2.2.3	Regressionsergebnisse.....	173
4.2.2.4	Test der Robustheit.....	185
4.2.2.5	Zusammenfassung.....	186
4.3	Zusammenfassung.....	187
5	ZUSAMMENFASSENDEN SCHLUSSFOLGERUNGEN UND AUSBLICK.....	190
5.1	Zusammenfassung der Ergebnisse.....	190
5.2	Ansätze für die weitere Forschung.....	192
5.3	Implikationen für die Praxis.....	194
	LITERATURVERZEICHNIS.....	197