

Inhaltsverzeichnis

Vorwort der Herausgeberin	V
Vorwort	VII
Inhaltsverzeichnis.....	IX
Abbildungsverzeichnis.....	XV
Tabellenverzeichnis.....	XVII
Abkürzungsverzeichnis.....	XXI
Symbolverzeichnis.....	XXIII
1 Einleitung	1
1.1 Problemstellung, Ziel und Forschungsfragen der Untersuchung	1
1.2 Gang der Untersuchung	4
2 Konzeptionelle Grundlagen der Untersuchung	7
2.1 Einordnung und Abgrenzung des Untersuchungsobjektes.....	7
2.1.1 Entwicklungsumfeld der Wohnungswirtschaft	8
2.1.2 Wohnungsgenossenschaften und ihre spezifischen Besonderheiten	16
2.1.2.1 Definition und Abgrenzung.....	17
2.1.2.2 Das Alleinstellungsmerkmal des MemberValue.....	18
2.2 Darstellung der Datenbasis der Untersuchung	22
2.2.1 Eigenschaften von Jahresabschlussdaten	23
2.2.2 Aufbau der Datenbank.....	26
2.2.3 Kategorisierung der Daten.....	28
2.2.4 Bewertung der Qualität der Daten.....	31
2.3 Auswahl des Untersuchungsinstrumentariums.....	35

2.3.1	Formulierung der Anforderungen.....	35
2.3.2	Diskussion und Auswahl eines geeigneten Untersuchungsinstruments	37
2.3.3	Die Szenario-Technik als Instrument der strategischen Planung	42
2.3.3.1	Analyseverfahren	42
2.3.3.2	Auswahl von Deskriptoren.....	45
2.3.3.2.1	Finanzwirtschaftliche Kennzahlen	46
2.3.3.2.2	Ertragswirtschaftliche Kennzahlen.....	50
2.3.3.2.3	Zusammenfassung der Kennzahlen und ihrer Aussagekraft	55
2.3.3.2.4	Kritische Würdigung: Aussagekraft des Kenn- zahlensystems für Wohnungsgenossenschaften	58
2.3.3.3	Allgemeine Grenzen der Methodik	62
2.4	Zwischenfazit: Leistungsfähigkeit der Untersuchung	64
3	Bewertung der wirtschaftlichen Situation der Wohnungsgenossenschaften im Ausgangsjahr 2011	66
3.1	Untersuchung der finanzwirtschaftlichen Situation	66
3.1.1	Ermittlung von Vergleichswerten.....	67
3.1.2	Bewertung der finanzwirtschaftlichen Situation	69
3.2	Untersuchung der ertragswirtschaftlichen Situation	75
3.2.1	Ermittlung von Vergleichswerten.....	75
3.2.2	Bewertung der ertragswirtschaftlichen Situation	76
3.3	Zwischenfazit: Analyseergebnisse und Schlussfolgerungen für die weitere Analyse.....	81
4	Literaturgestützte Identifikation zukünftiger Trends.....	84
4.1	Definition und Abgrenzung des Trendbegriffs.....	84
4.2	Aufbau, Struktur und Auswahlprozess der Literaturstudie	86
4.2.1	Strukturelle Merkmale	86
4.2.2	Inhaltliche Merkmale.....	88
4.2.3	Prozess der Literatúrauswahl.....	89

4.3	Identifikation der prognostizierten Trends	91
4.3.1	Auswertung der strukturellen Merkmale.....	91
4.3.2	Auswertung der inhaltlichen Merkmale	94
4.3.2.1	Regionaler Fokus.....	94
4.3.2.2	Überregionaler Fokus	97
4.4	Kategorisierung und Typologisierung der identifizierten Trends	109
4.5	Zwischenfazit: Trends und ihre Relevanz für Wohnungsgenossenschaften	112

5 Bewertung der prognostizierten Trendeinflüsse auf

Wohnungsgenossenschaften im Prognosejahr 2025

5.1	Aufbau des modelltheoretischen Rahmens zur Simulation von Szenarien.....	118
5.1.1	Vorgehen beim Aufbau des Simulationsrahmens	118
5.1.2	Identifikation einer Referenzgröße zur Prognose der Entwicklung von Wohnungsgenossenschaften	120
5.1.3	Formale Interpretation der inhaltlichen Abhängigkeiten	124
5.1.3.1	Modellierung der Abhängigkeiten innerhalb der Bilanz....	125
5.1.3.1.1	Abhängigkeiten innerhalb der Aktiva	125
5.1.3.1.2	Abhängigkeiten der Passiva.....	129
5.1.3.2	Modellierung der Abhängigkeiten zwischen Bilanz und GuV	132
5.1.3.3	Bewertung der Plausibilität der Simulation	137
5.1.3.4	Explikation und Diskussion der impliziten Modellprämissen	143
5.1.3.5	Zwischenfazit: Der fundamentale Simulationsrahmen	144
5.1.4	Formalisierung der bilanziellen Wirkungsweisen der relevanten Trends	146
5.1.4.1	Allgemeines Vorgehen zur Formalisierung von Trends	146
5.1.4.2	Technologischer Trend: Modernisierungsbedarf	148
5.1.4.3	Politische/Rechtliche Trends.....	152
5.1.4.3.1	Fördergeldentwicklung.....	152
5.1.4.3.2	Regulatorische Eingriffe.....	157
5.1.4.4	Soziokulturelle Trends	159
5.1.4.4.1	Urbanisierung	159
5.1.4.4.2	Singularisierung.....	162

5.1.4.4.3	Demografische Entwicklung	165
5.1.4.5	Ökonomischer Trend: Einkommensentwicklung.....	168
5.1.4.6	Zwischenfazit: Wirkungsweisen und Annahmen der Trends	170
5.1.5	Kritische Würdigung der Leistungsfähigkeit der Simulation ..	173
5.2	Herleitung und Darstellung konsistenter Szenarien	174
5.2.1	Eignung und Vorgehen beim Aufbau von Extremszenarien....	175
5.2.2	Vorläufige Szenarienbildung unter Einbezug der Trendwirkungen	176
5.2.3	Diskussion der Konsistenz der Extremszenarien	178
5.2.3.1	Bewertung der Konsistenz des LPI-Szenarios	179
5.2.3.2	Bewertung der Konsistenz des HPI-Szenarios.....	182
5.2.4	Zwischenfazit: Untersuchungsrelevante Szenarien.....	185
5.3	Empirische Analyse ausgewählter Szenarien.....	186
5.3.1	Analyseverfahren	186
5.3.2	Das LPI-Szenario.....	188
5.3.2.1	Bewertung der finanzwirtschaftlichen Situation.....	189
5.3.2.2	Bewertung der ertragswirtschaftlichen Situation	194
5.3.2.3	Bewertung des Einflusses auf den MemberValue	199
5.3.2.4	Zwischenfazit: Trendinduzierter Optimierungsbedarf.....	202
5.3.3	Das HPI-Szenario	205
5.3.3.1	Bewertung der finanzwirtschaftlichen Situation.....	206
5.3.3.2	Bewertung der ertragswirtschaftlichen Situation	211
5.3.3.3	Bewertung des Einflusses auf den MemberValue	216
5.3.3.4	Zwischenfazit: Trendinduzierter Optimierungsbedarf.....	219
5.4	Zwischenfazit: Aggregierte Darstellung der zentralen Analyseergebnisse	222
6	Handlungsempfehlungen für das Management von Wohnungsgenossenschaften.....	226
6.1	Vorgehen zur Internalisierung des trendinduzierten Optimierungsbedarfs.....	226
6.2	Identifikation des spezifischen Optimierungsbedarfs	229
6.3	Anpassung der Unternehmensstrategie	230

6.3.1	Die BSC als Instrument des strategischen Managements von Wohnungsgenossenschaften.....	231
6.3.2	Adaption der Finanzperspektive zur Integration von trendinduziertem Optimierungsbedarf	234
6.4	Auswahl operativer Maßnahmen.....	237
6.4.1	Vorgehen beim Aufbau eines Maßnahmenkatalogs.....	238
6.4.2	Identifikation von Maßnahmenkategorien	239
6.4.3	Identifikation operativer Maßnahmen	240
6.4.3.1	Maßnahmen zur Optimierung der Vermögensstruktur	241
6.4.3.2	Maßnahmen zur Optimierung der Kapitalstruktur	245
6.4.3.3	Maßnahmen zur Optimierung der Ertragslage	248
6.4.4	Darstellung des Maßnahmenkatalogs.....	253
6.5	Zwischenfazit: Relevanz und Grenzen der Handlungsempfehlungen	256
7	Fazit	258
7.1	Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse	258
7.2	Grenzen der Untersuchung und zukünftiger Forschungsbedarf	264
	Anhang	267
	Literaturverzeichnis	289
	Gesetzesverzeichnis	312