

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	VII
Abbildungsverzeichnis	XI
Tabellenverzeichnis	XIII
Abkürzungsverzeichnis	XV
1 Einleitung.....	1
2 Einführende Grundlagen	4
2.1 Wohnungsgenossenschaften als Elemente des Wohnungsmarktes	4
2.1.1 Aufbau des Wohnungsmarktes in Deutschland.....	4
2.1.2 Rahmenbedingungen und Marktentwicklungen.....	8
2.1.3 Wohnungsgenossenschaften als Wohnungsunternehmen mit besonderen Merkmalen	19
2.1.3.1 Definition und Besonderheiten von Wohnungsgenossenschaften.	19
2.1.3.2 Spezielle Herausforderungen für Wohnungsgenossenschaften.....	25
2.2 Gestaltung der empirischen Erhebung.....	33
2.2.1 Ziel der Erhebung.....	33
2.2.2 Aufbau der empirischen Erhebung.....	35
2.2.2.1 Verwendete Methoden.....	35
2.2.2.2 Fragebogenentwicklung.....	39
2.2.2.3 Durchführung der Befragung.....	40
3 Kooperationen von Wohnungsgenossenschaften	47
3.1 Begriff und Ziele wohnungsgenossenschaftlicher Kooperationen	47
3.1.1 Begriffliche Abgrenzung wohnungsgenossenschaftlicher Kooperationen	47
3.1.2 Ziele wohnungsgenossenschaftlicher Kooperationen	52
3.1.3 Tatsächliches Vorkommen und Ziele wohnungsgenossenschaftlicher Kooperationen	61
3.1.3.1 Vorkommen wohnungsgenossenschaftlicher Kooperationen	61
3.1.3.2 Tatsächliche Ziele wohnungsgenossenschaftlicher Kooperationen	66
3.2 Kooperationsgeeignete Unternehmensbereiche.....	68
3.2.1 Herleitung wohnungsgenossenschaftlicher Unternehmensbereiche	68
3.2.2 Analyse der Bereiche hinsichtlich ihrer Kooperations eignung.....	74
3.2.2.1 Transaktionskostenökonomik und ressourcenorientierte Betrachtungsweise als Analyse hintergrund.....	74
3.2.2.2 Prüfung der Eignung bestimmter Bereiche für wohnungsgenossenschaftliche Kooperationen	82
3.2.3 Empirischer Nachweis der Kooperationsaktivitäten nach Bereichen	90
3.2.3.1 Kooperationsbereiche bei Wohnungsgenossenschaften	90
3.2.3.2 Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften	95
3.2.3.3 Ring der Wohnungsgenossenschaften	100
3.3 Akteure wohnungsgenossenschaftlicher Kooperationen	101
3.3.1 Prinzipal-Agenten-Theorie als Grundlage zur Untersuchung der Beziehungen kooperierender Akteure	101
3.3.2 Beteiligte Akteure und ihre Beziehungen zueinander	109
3.3.2.1 Beteiligte Akteure und ihre Interessen	109
3.3.2.2 Konfliktpotentiale zwischen den Akteuren	113

3.3.3	Auswirkungen auf sonstige Interessengruppen.....	119
3.3.3.1	Weitere von wohnungsgenossenschaftlichen Kooperationen betroffene Interessengruppen	119
3.3.3.2	Potentielle Problembereiche zwischen beteiligten Akteuren und sonstigen Interessengruppen	124
3.3.4	Tatsächliche Konfliktbereiche der Kooperationsakteure und Interessengruppen bei den untersuchten Kooperationsfällen.....	129
3.4	Ausgestaltung wohnungsgenossenschaftlicher Kooperationen.....	135
3.4.1	Sicherungsbedürfnisse und -mechanismen	136
3.4.1.1	Risiken und Sicherheitsbedürfnisse	136
3.4.1.2	Vertrauen als Sicherungselement wohnungsgenossen- schaftlicher Kooperationen	138
3.4.1.3	Weitere Sicherungsinstrumente.....	142
3.4.2	Formen der Institutionalisierung	146
3.4.2.1	Bedeutung der Formalisierung für die Flexibilität und Stabilität der Kooperation	146
3.4.2.2	Tatsächliche Institutionalisierung wohnungsgenossen- schaftlicher Kooperationen	152
3.4.3	Rahmengestaltungsmerkmale	154
3.4.3.1	Identifikation von Rahmengestaltungsmerkmalen.....	154
3.4.3.2	Tatsächliche Ausprägung der Gestaltungsmerkmale	160
3.4.4	Ausgewählte Aspekte des Kooperationsmanagements.....	166
3.4.4.1	Kooperationsablauf	168
3.4.4.2	Spezielle Aufgaben des Kooperationsmanagements.....	172
3.4.4.2.1	Kooperationsvorlauf.....	172
3.4.4.2.2	Steuerung und Koordination	175
3.4.4.2.3	Kontrolle und Erfolgsbeurteilung.....	179
3.4.4.3	Empirische Ausprägung spezifischer Kooperationsmanagementaspekte.....	184
3.4.5	Kooperationshindernisse	195
3.5	Beurteilung der zukünftigen Entwicklung wohnungsgenossenschaftlicher Kooperationen	200
3.5.1	Potentialbeurteilung wohnungsgenossenschaftlicher Kooperationen.....	200
3.5.2	Situationsbeurteilung des Kooperationsgeschehens durch die Wohnungsgenossenschaften	203
3.5.2.1	Einschätzungen und Handlungsbedarf von Wohnungsgenossenschaften.....	203
3.5.2.2	Erwartungen an Gesetzgeber und Regionalverbände.....	208
4	Ableitung von Handlungsempfehlungen für die wohnungsgenossen- schaftliche Praxis	211
4.1	Abwägung der jeweiligen Eignung von Kooperationen.....	212
4.2	Handlungsempfehlungen zur Durchführung von Kooperationen	217
4.2.1	Allgemeine und prozessumspannende Aspekte	217
4.2.2	Abschnitts- und aufgabenbezogene Aspekte	219
4.3	Externe Unterstützung für Wohnungsgenossenschaften	224

5 Zusammenfassung der Ergebnisse	229
Literaturverzeichnis	235
Anhang.....	254
A Fragebogen.....	254
B Berechnungen zu den empirischen Ergebnissen.....	269
B.a Überprüfung des Größenunterschiedes von kooperierenden und nicht- kooperierenden Unternehmen	269
B.b Überprüfung des Bedeutungsunterschiedes verschiedener Kooperationsziele	270
B.c Überprüfung des Bedeutungsunterschiedes verschiedener Ziele der Marketing-Initiative.....	273
B.d Überprüfung der Bedeutungsunterschiede verschiedener Hilfe- stellungen durch den Regionalverband	274