

Martin E. Schwarz

Strategisches Management in der Wohnungswirtschaft

**Ehemals gemeinnützige
Wohnungsunternehmen auf dem Weg
zu einem neuen Führungsverständnis**

Mit einem Geleitwort von Prof. Dr. Dieter Witt

Deutscher Universitäts-Verlag

Inhaltsübersicht

Einleitende Bemerkungen	1
I. Wohnungswirtschaftliche Nonprofit-Organisationen als Handlungsobjekt des strategischen Managements — Begriffliche und konzeptionelle Grundlagen	11
A. Institutionen, Aufgabenfelder und Problembereiche wohnungswirtschaftlicher Nonprofit-Organisationen in der Bundesrepublik Deutschlandjenseits von Staat und Markt	11
B. Entwicklung und Kodifizierung der Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland: Wurzeln und Wirkungen des bedarfswirtschaftlichen Fundaments wohnungswirtschaftlicher Nonprofit-Organisationen	51
C. Grundlagen des strategischen Managements: Objekt, Aufgaben und Theorie	68
II. Ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen im Wandel der Qualifikationserfordernisse: Gegenstand und Problemfelder des traditionellen Führungsverständnisses am Beispiel des Hauptgeschäftsfeldes Bestandsbewirtschaftung	87
A. Grundelemente konventioneller Bestandsbewirtschaftungskonzepte der sozial orientierten Wohnungswirtschaft: Bestandsaufnahme und Defizitanalyse der herkömmlichen Verwaltungsstruktur und -praxis	88
B. Mangelnde Professionalisierung trotz gewandelter Qualifikationserfordernisse: Von der Forderung nach einem Paradigmenwechsel im Führungsverständnis wohnungswirtschaftlicher Nonprofit-Organisationen	102
III. Immobilienwirtschaftliche Managementkonzepte jenseits des intermediären Bereichs als Orientierungs- und Handlungsmuster für wohnungswirtschaftliche Nonprofit Organisationen? oder: Von der Notwendigkeit eines intermediären strategischen Managements	115
A. Immobilienbezogene Aktivitäten von non-property companies: Unternehmerisches Immobilienmanagement jenseits wohnungswirtschaftlicher Sphären (Corporate Real Estate Management)	116

B. Zum Management öffentlicher Immobilienbestände (Public Real Estate Management)	127
C. Auf dem Weg zu einem intermediären Immobilienmanagement (Intermediate Real Estate Management) - Annäherungen an ein strategisches Führungskonzept für wohnungswirtschaftliche Nonprofit Organisationen	139
IV. Skizzierung eines strategischen Managementkonzepts für wohnungswirtschaftliche Nonprofit-Organisationen - Grundzüge und Leitideen eines intermediären Immobilienmanagements	143
A. Prozessorientierte Ansatzpunkte eines strategischen Managements in wohnungswirtschaftlichen Nonprofit-Organisationen	144
B. Ausgewählte phasenübergreifende Subsysteme des strategischen Managementprozesses: Strategische Managementsysteme als führungsergänzende- und -unterstützende Koordinations- und Steuerungssysteme	193
C. Konsequenzen für das strategische Management wohnungswirtschaftlicher Nonprofit-Organisationen: Ausgewählte Handlungsoptionen zur Steigerung des Unternehmenswertes	201
V. Portfoliomanagement als Normstrategie für wohnungswirtschaftliche Nonprofit-Organisationen: Ansätze und Implementierungsversuche eines strategischen Managements im Hauptgeschäftsfeld Bestandsbewirtschaftung	219
A. Ursprung, theoretische Grundlagen und Strukturmerkmale von Portfolio-modellen im strategischen Management	220
B. Von der immobilienbezogenen Portfolioanalyse zum strategischen Portfoliomanagement von Wohnungs- und Immobilienbeständen: Das Ende der traditionellen Liegenschaftsverwaltung?	227
C. Kritische Würdigung des immobilienbezogenen Portfoliomanagements in wohnungswirtschaftlichen Nonprofit-Organisationen	240
Abschließende und zusammenfassende Bemerkungen	241