

Mathias Hain

Die Performance von öffentlichen Unternehmen am Beispiel von Wohnungsunternehmen in Deutschland

Mit einem Geleitwort von Prof. Dr. Alfred Kötzle

GABLER EDITION WISSENSCHAFT

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	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
	LITERATURVERZEICHNIS.....	197