

Inhalt

Vorwort	iii
Inhalt	v
Abbildungsverzeichnis	viii
Abkürzungsverzeichnis	ix
1. Einleitung	1
1.1. Problemstellung und Ausgangslage.....	1
1.2. Zielsetzung und Fragestellungen der Arbeit	3
1.3. Aufbau der Arbeit	4
1.4. Methodisches Vorgehen.....	5
1.4.1 Sichtung und Auswertung verfügbarer Literatur	6
1.4.2 Leitfadengestützte Experteninterviews.....	8
1.4.3 Teilstandardisierte Online-Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern	10
1.4.4 Teilnehmende Beobachtung.....	16
1.5. Stand der Forschung.....	17
2. Der Wandel von Wohnungsmärkten und Wohnungswirtschaft	19
2.1. Funktionsweise des Wohnungsmarktes in Deutschland	19
2.1.1 Das Gut Wohnung und seine besondere Bedeutung	19
2.1.2 Der vielschichtige Einfluss des demografischen Wandels auf die Wohnungsnachfrage.....	22
2.1.3 Segmentierungen des Wohnungsmarktes in Deutschland	25
2.2. Wohnungswirtschaft als Akteur am Wohnungsmarkt.....	29
2.2.1 Entstehung und Entwicklung der Wohnungswirtschaft in Deutschland	29
2.2.2 Unternehmenstypen und Unternehmenszwecke: Eigentümerstrukturen und Geschäftsmodelle	33
2.3. Kommunale Wohnungswirtschaft.....	38
2.3.1 Öffentliche vs. kommunale Wohnungswirtschaft.....	38
2.3.2 Aufgaben kommunaler Wohnungswirtschaft	42
2.4. Wohnungswirtschaft im Wandel	44
2.4.1 Neue Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft	44
2.4.2 Veränderungen des Leistungsspektrums von Wohnungsunternehmen seit 1990.....	52
2.4.3 Veränderungen der Anbieterstruktur.....	55
2.4.4 Bedeutung des Wandels in der Wohnungswirtschaft für kommunale Wohnungsunternehmen	59
3. Ansätze der Institutionenökonomik zur Erklärung von Kooperationen zwischen Wohnungsunternehmen	62
3.1. Netzwerk oder Kooperation?	62
3.2. Netzwerkeffekte als Motiv für Kooperationen	66
3.3. Kooperationsformen	68
3.4. Verbände als Sonderfall von Kooperation in der Netzwerkdebatte.....	74

3.5.	Theoriediskussion in der Netzwerkforschung	77
3.6.	Der Umgang mit dem Mikro-Makro-Problem	80
3.7.	Netzwerkanalytische Methodik vor dem Hintergrund von Rational Choice	82
3.8.	Prinzipal-Agenten-Theorie zur Erklärung von Kooperationen zwischen Unternehmen	85
3.9.	Rational-Choice-Theorie als Erklärung für das Handeln von Akteuren in Netzwerken.....	87
3.9.1	Grundlagen der Rational-Choice-Theorie	87
3.9.2	Vertrauen in der Rational-Choice-Theorie: „Logik der Situation“	91
3.9.3	Ermittlung des konkreten Nutzens von Entscheidungen: Logik der Selektion.....	94
3.10.	Transaktionskosten als Erklärung für das Entstehen von Netzwerken	97
3.11.	Zusammenfassung: Theoriekonstruktion zur Erklärung von Kooperation in der kommunalen Wohnungswirtschaft.....	100
3.11.1	Probleme der theoretischen Erklärungsansätze mit Blick auf den gewählten Untersuchungsgegenstand	100
3.11.2	Theorie der Kooperation kommunaler Wohnungsunternehmen: Herleitung der Hypothesen.....	103
3.11.3	Forschungsansatz: Herleitung der Hypothesen	104
4.	Kooperationen in der Wohnungswirtschaft	108
4.1.	Verbandliche Organisation der Wohnungswirtschaft.....	108
4.2.	Horizontale Kooperation in der Wohnungswirtschaft jenseits von Verbänden.....	111
4.2.1	Überblick: Kooperation in der Wohnungswirtschaft jenseits der verbandlichen Ebene.....	111
4.2.2	Beispiele horizontaler Kooperation in der Wohnungswirtschaft	116
5.	WIR – Wohnen im Revier: Eine Fallstudie zur Kooperation kommunaler Wohnungsunternehmen	122
5.1.	Das Ruhrgebiet – ein besonderer Wohnungsmarkt?	122
5.1.1	Wohnungsmarkt Ruhrgebiet mit vielfältigen Herausforderungen	122
5.1.2	Wohnungswirtschaftliches Kernland Ruhrgebiet	127
5.2.	Die Kooperation WIR – Wohnen im Revier.....	132
5.2.1	Steckbrief WIR – Wohnen im Revier	132
5.2.2	Rechtsform und Aufbau der Kooperation	134
5.2.3	Entstehung von WIR – Wohnen im Revier vor dem Hintergrund der Diskussionen um Privatisierung	136
6.	Auswertung des Fallbeispiels.....	139
6.1.	Vertrauen als Mechanismus in der Kooperation WIR – Wohnen im Revier.....	139
6.1.1	Vertrauen als handlungsleitender Mechanismus bei WIR – Wohnen im Revier.....	139
6.1.2	Bestimmung der Kooperation WIR – Wohnen im Revier	146
6.2.	Individuelle Nutzenerwartungen und individueller Nutzen der Zusammenarbeit bei WIR – Wohnen im Revier	153

6.2.1	Erwartung und Kommunikation eines individuellen Nutzens durch die Mitglieder der Kooperation.....	154
6.2.2	Ausgestaltung des individuellen Nutzens	162
6.3.	Kollektiver Nutzen als Triebfeder der Kooperation kommunaler Wohnungsunternehmen.....	180
6.3.1	Kollektive Nutzenerwartung bezogen auf die Kooperation WIR – Wohnen im Revier	181
6.3.2	Ergebnisse in Bezug auf den kollektiven Nutzen der Kooperation WIR – Wohnen im Revier	183
6.4.	Die Kooperation und der regionale Kontext: Welche Rolle spielt die Zugehörigkeit zum Ruhrgebiet?	189
7.	Fazit und Empfehlungen.....	194
	Literatur- und Quellenverzeichnis	205
	Anhang	I
	I – Interviewleitfaden.....	II
	II – Expertengespräche.....	VI
	1. Interview GF1	VII
	2. Interview GF2	XI
	3. Interview GF3	XIV
	4. Interview GF4	XVII
	5. Interview GF5	XX
	6. Interview GF6	XXIII
	7. Interview GF7	XXVI
	III – Befragung der Mitarbeiter/innen	XXIX