

Geleitwort

Zum 01.01.1990 wurde in Deutschland das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz aufgehoben. Damit fand eine lange, bis weit in das 19. Jahrhundert zurück reichende Tradition der gemein- oder bedarfswirtschaftlichen Ausrichtung unternehmerischen Handelns in der Wohnungswirtschaft ihr staatlich verordnetes Ende. Der Übergang von verwaltungs- zu marktwirtschaftlichen Strukturen und Prinzipien vollzog sich für viele Wohnungsunternehmen als teilweise schwieriger Wandlungsprozess, verstanden sich doch viele Wohnungsunternehmen, etwa Genossenschaften und Unternehmen in kirchlicher Trägerschaft weiterhin ihrem sozialen Auftrag verpflichtet. Auch wenn diese Haltung heute nicht mehr staatlich gefördert wird, bleiben jene bedarfswirtschaftlich orientierten ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, mithin zurecht als wohnungswirtschaftliche Nonprofit-Organisationen bezeichnet, ihren ursprünglichen Zielen und Zwecken treu.

Nach dem Umbruch steht die Wohnungswirtschaft teilweise vor einer Neuorientierung. Neue wirtschafts-, ordnungs- und sozialpolitische Vorstellungen haben den vom Staat gesetzten Rahmen für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen grundlegend verändert. Die Führung ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, zwischen Sozialorientierung und marktwirtschaftlichen Zwängen pendelnd, kann diese Wandlungsprozesse nicht übergehen – das Führungsverständnis hat sich den teilweise stark veränderten Rahmenfaktoren zu stellen und in der Folge oftmals zu verändern.

Martin E. Schwarz untersucht in seiner Arbeit, wie sich Wohnungsunternehmen, die sich ohne staatliche Förderung und Anerkennung als gemeinwirtschaftlich verstehen, auf dem Mietwohnungs- und Immobilienmarkt zwischen marktlichen Kräften und ihren gemeinwirtschaftlichen Zielen strategisch positionieren und erfolgreich verhalten können. Diese Frage ist spätestens seit 1990 aktuell und drängend, jedoch bis heute nicht gründlich behandelt worden. Die vorliegende Untersuchung hilft diesem Zustand ab, sie nützt damit gleichermaßen Wissenschaft wie Praxis. Auch über den wohnungswirtschaftlichen Kontext hinaus erhält die behandelte Fragestellung zusätzliche Relevanz, stehen doch viele Betriebe des Nonprofit-Bereichs vor einer ähnlichen Antinomie.

Unter der Maßgabe, langfristig organisationale Wettbewerbsvorteile und letztlich damit die Überlebensfähigkeit des Unternehmens zu sichern, schlägt der Autor die konsequente Anwendung des betriebswirtschaftlichen Methoden- und Instrumentenkanons vor, den das Forschungskonzept des strategischen Managements bietet. Dabei ist ihm eine zusammenhängende, stringente Darstellung des strategischen Managementprozesses

ses für jene ehemals gemeinnützigen, aber immer noch sozialen Zielen verpflichteten Wohnungsunternehmen gelungen.

Diese Untersuchung vereint im besten Sinne das, was die Betriebswirtschaftslehre als angewandte Wissenschaft auszeichnet: Bei aller notwendigen, hervorragend geleisteten und fruchtbaren Abstraktion doch auf eine Konzeption bezogen, die zur Optimierung der betrieblichen Praxis dient. Die Arbeit von Martin E. Schwarz setzt nicht nur wesentliche Impulse in der akademischen Dabatte. Durch seine konsequente Ausrichtung an Problemen des unternehmerischen Alltags mit entsprechenden konstruktiven Lösungsvorschlägen empfiehlt sich dieses Werk vor allem als praxisnahe Handreichung für Führungskräfte der Wohnungswirtschaft.

Ich wünsche dieser bemerkenswerten Untersuchung aufgrund ihres besonderen wissenschaftlichen Gehalts sowie ihres produktiven Praxisbezugs die ihr gebührende Beachtung in der wissenschaftlichen wie wohnungswirtschaftlichen Fachwelt.

Prof. Dr. Dieter Witt