

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	VII
Vorwort	IX
Inhaltsverzeichnis	XI
Abbildungsverzeichnis	XVII
Abkürzungsverzeichnis	XXI
1 Einleitung	1
1.1 Problemstellung.....	1
1.1.1 Ausgangssituation Bauwirtschaft.....	1
1.1.2 Ausgangssituation Wohnungswirtschaft.....	3
1.1.3 Motiv für die Arbeit.....	3
1.2 Ziele der Arbeit.....	4
1.3 Stand der Forschung.....	6
1.4 Vorgehensweise.....	11
1.5 Fokus der Forschungsarbeit.....	12
1.5.1 Fokus 1: Bestehende Mietwohnimmobilien.....	13
1.5.2 Fokus 2: Erneuerungsmaßnahmen.....	15
1.5.3 Fokus 3: Wohnungsunternehmen.....	15
1.5.4 Fokus 4: Projektorganisations- und Finanzierungsform.....	16
2 Grundlagen	17
2.1 Projektentwicklung und Erneuerungsmaßnahmen.....	17
2.1.1 Definitionen.....	17
2.1.1.1 Projektentwicklung.....	17
2.1.1.2 Erneuerungsmaßnahmen.....	18
2.1.2 Erneuerungsmaßnahmen im Wohnungsbau.....	19
2.1.2.1 Wohnungsbestand und -markt.....	19
2.1.2.2 Kategorisierung von Wohnungsbeständen.....	19
2.1.2.3 Erneuerungsbedarf im Wohnungsbau.....	24
2.1.3 Projektentwicklung i. e. S. bei Erneuerungsmaßnahmen im Wohnungsbau.....	25
2.2 Projektorganisationsformen und Bauherren.....	27
2.2.1 Projektorganisationsformen.....	27
2.2.2 Bauherrengruppen im Wohnungsbau.....	29

2.2.3	Wohnungsunternehmen	31
2.2.3.1	Wohnungsgenossenschaften.....	33
2.2.3.2	Kapitalgesellschaftliche Wohnungsunternehmen	34
2.2.3.3	Freie Wohnungsunternehmen.....	36
2.2.3.4	Sonstige Wohnungsanbieter	37
2.2.4	Wohnungsunternehmen als Auftraggeber von Bauleistungen für Erneuerungsmaßnahmen im Wohnungsbestand	37
2.3	Finanzierung.....	39
2.3.1	Definition.....	40
2.3.2	Basel II.....	41
2.3.2.1	Ratingverfahren und -kriterien	42
2.3.2.2	Anforderungen an Banken und Unternehmen	44
2.3.2.3	Auswirkungen von Basel II auf Wohnungsunternehmen.....	45
2.3.3	Geeignete Finanzierungsformen für Erneuerungsmaßnahmen im Wohnungsbau.....	48
3	Projektorganisationsformen für Erneuerungsmaßnahmen im Wohnungsbau.....	51
3.1	Unternehmereinsatzformen	51
3.1.1	Einzelunternehmer	51
3.1.2	Einzelunternehmerkooperationen	52
3.1.3	Generalunternehmer / -übernehmer	52
3.1.4	Totalunternehmer / -übernehmer.....	54
3.1.5	Construction Management	55
3.1.6	Zusammenstellung der Unternehmereinsatzformen.....	57
3.2	Planereinsatzformen	58
3.2.1	Einzelplaner (Fachplaner).....	58
3.2.2	Generalplaner	59
3.2.3	Planungsleistungen in Kombination mit Unternehmereinsatzformen	61
3.3	Projektmanagementformen.....	62
3.3.1	Projektsteuerung.....	62
3.3.2	Projektleitung	63
3.3.3	Projektmanagementleistungen in Kombination mit Unternehmereinsatzformen	63
3.4	Vergabearten	67
3.4.1	Öffentliche Ausschreibung.....	67
3.4.2	Beschränkte Ausschreibung.....	68

3.4.3	Freihändige Vergabe	68
3.4.4	Vergabe nach VOB/A Abschnitt 2	69
3.4.5	Vergabearten in Kombination mit Unternehmereinsatzformen	70
3.4.5.1	Einzelunternehmerkooperationen	70
3.4.5.2	Generalunternehmer-/Generalübernehmereinsatz	71
3.4.5.3	Totalunter-/Totalübernehmereinsatz	72
3.4.5.4	Construction Manager	72
3.5	Vertragsformen	73
3.5.1	Einheitspreisvertrag	74
3.5.2	Detail-Pauschalvertrag	75
3.5.3	Einfacher Global-Pauschalvertrag	76
3.5.4	Komplexer Global-Pauschalvertrag	77
3.5.5	Cost Target Contracts / Garantierter Maximalpreisvertrag	79
3.6	Kombinations- und Auswahlmöglichkeiten von Projektorganisationsformen bei Bauprojekten	86
4	Finanzierungsformen für Erneuerungsmaßnahmen im Wohnungsbau	87
4.1	Freie Finanzierungsformen für Erneuerungsmaßnahmen im Wohnungsbau	87
4.1.1	Kreditfinanzierung	88
4.1.1.1	Darlehensfinanzierung (Realkredit)	88
4.1.1.2	Inhaberschuldverschreibung	90
4.1.1.3	Schuldscheindarlehen	92
4.1.1.4	Mieter-/Mitgliederdarlehen	93
4.1.1.5	Spareinrichtung	94
4.1.2	Beteiligungsfinanzierung	95
4.1.2.1	Geschäftsanteile	95
4.1.2.2	Immobilienfonds	97
4.1.3	Kreditsubstitute	99
4.1.3.1	Immobilienleasing	99
4.1.3.2	Kombinierte Fonds-Leasing Finanzierung	101
4.1.3.3	Verbriefung (Securitization)	102
4.1.4	Mezzanine-Finanzierung	104
4.1.4.1	Stille (typische/atypische) Beteiligung	106
4.1.4.2	Genussrechte/-scheine	107
4.1.4.3	Partiarisches Darlehen	109

4.1.5	Sonstige (innovative) Finanzierung	109
4.1.5.1	Joint-Venture / Finanzierungs Kooperationen	110
4.1.5.2	Nießbrauchmodell	111
4.1.5.3	Derivate	112
4.1.5.4	Wohnungsprivatisierung	115
4.1.5.5	Real Estate Investment Trust.....	117
4.2	Fördermöglichkeiten für Erneuerungsmaßnahmen im Wohnungsbau.....	118
4.2.1	Öffentliche Mittel des Bundes	120
4.2.2	Öffentliche Mittel der Länder	122
4.3	Zusammenstellung geeigneter Finanzierungsalternativen für die Modellentwicklung.....	125
5	Entwicklung eines Entscheidungsmodells zur Wahl der Projektorganisations- und Finanzierungsform	127
5.1	Modellentwicklung zur Auswahl der Projektorganisationsform.....	127
5.1.1	Anforderungen	127
5.1.1.1	Sensibilisierung der Wohnungsunternehmen für alternative Projektorganisationsformen.....	127
5.1.1.2	Modellfunktion.....	128
5.1.1.3	Anwendbarkeit und Modellaufbau.....	129
5.1.2	Auswahl der Bewertungsmethodik und Elemente der Bewertung...130	
5.1.2.1	Entscheidungsmodellphase 1 – Ausschluss ungeeigneter Projektorganisationsformen.....	130
5.1.2.2	Entscheidungsmodellphase 2 – Identifikation der bestgeeigneten Projektorganisationsform(en)	131
5.1.3	Kriterien zur Auswahl der Projektorganisationsform	133
5.1.3.1	I. Unternehmensspezifische Kriterien	135
5.1.3.2	II. Projektspezifische Kriterien.....	137
5.1.3.3	III. Qualitätsspezifische Kriterien	140
5.1.3.4	IV. Kostenspezifische Kriterien	142
5.1.3.5	V. Terminspezifische Kriterien	143
5.1.3.6	VI. Risikospezifische Kriterien	145
5.1.3.7	VII. Vertragsspezifische Kriterien	147
5.1.3.8	VIII. Markt- und Kundenspezifische Kriterien	149
5.1.4	Entscheidungsmodell zur Auswahl der Projektorganisationsform...151	
5.1.4.1	Zuordnung von Projektmanagement- und Planereinsatzform.155	
5.1.4.2	Aufgabenliste	157

5.1.4.3	Zuordnung möglicher Vertragsformen.....	158
5.1.4.4	Kostenwirksamkeitsanalyse auf Vergleichskostenbasis.....	159
5.1.5	Plausibilitäts- / Sensitivitätsanalyse zur Modellentwicklung zur Auswahl der Projektorganisationsform.....	164
5.1.5.1	Plausibilitäts- / Sensitivitätsanalyse zur Modellphase 1 – Ausschluss ungeeigneter Projektorganisationsformen.....	164
5.1.5.2	Plausibilitäts- / Sensitivitätsanalyse zur Modellphase 2 – Identifikation der bestgeeigneten Projektorganisationsform(en).....	168
5.2	Modellentwicklung zur Auswahl der Finanzierungsform.....	169
5.2.1	Anforderungen.....	170
5.2.1.1	Sensibilisierung der Wohnungsunternehmen für alternative Finanzierungsmöglichkeiten.....	170
5.2.1.2	Modellfunktion.....	170
5.2.1.3	Anwendbarkeit und Modellaufbau.....	171
5.2.2	Auswahl der Bewertungsmethodik und -elemente.....	172
5.2.2.1	Entscheidungsmodellphase 1 – Ausschluss ungeeigneter Finanzierungsalternativen.....	172
5.2.2.2	Entscheidungsmodellphase 2 – Identifikation der bestgeeigneten Finanzierungsform(en).....	173
5.2.3	Kriterien der Modellentwicklung zur Auswahl der Finanzierungsform.....	174
5.2.3.1	I. Unternehmensspezifische Kriterien.....	175
5.2.3.2	II. Projektspezifische Kriterien.....	179
5.2.3.3	III. Finanzierungsspezifische Kriterien.....	184
5.2.4	Entscheidungsmodell zur Auswahl der Finanzierungsform.....	192
5.2.5	Plausibilitäts- / Sensitivitätsanalyse zur Modellentwicklung zur Auswahl der Finanzierungsform.....	196
5.2.5.1	Plausibilitäts- / Sensitivitätsanalyse zur Modellphase 1 – Ausschluss ungeeigneter Finanzierungsformen.....	196
5.2.5.2	Plausibilitäts- / Sensitivitätsanalyse zur Modellphase 2 – Identifikation der bestgeeigneten Finanzierungsform(en).....	198
5.3	Zusammenführung zum Entscheidungsmodell.....	200
5.3.1	Anwendungszeitpunkte.....	200
5.3.1.1	Anwendungszeitpunkte für die Modellentwicklung zur Auswahl der Projektorganisationsform.....	200
5.3.1.2	Anwendungszeitpunkte für die Modellentwicklung zur Auswahl der Finanzierungsform.....	201

5.3.2	Zusammenführung der Modellteile	202
6	Praxistests	205
6.1	Anwendung und Ergebnisse des Entscheidungsmodells in den Praxistests	205
6.1.1	Praxistest „GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH“ ..	205
6.1.1.1	Unternehmen GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH	205
6.1.1.2	Projekt „Käfertaler Straße“	206
6.1.1.3	Modellanwendung zum Projekt „Käfertaler Straße“	206
6.1.1.4	Ergebnisse zum Projekt „Käfertaler Straße“	213
6.1.2	Praxistest „Spar- und Bauverein Solingen eG“	216
6.1.2.1	Unternehmen Spar- und Bauverein Solingen eG	216
6.1.2.2	Projekt „Wohnsiedlung Weegerhof“	216
6.1.2.3	Modellanwendung zum Projekt „Wohnsiedlung Weegerhof“ ..	217
6.1.2.4	Ergebnisse zum Projekt „Wohnsiedlung Weegerhof“	223
6.2	Bewertung des Entscheidungsmodells	227
6.2.1	Bewertung des Modellteils zur Auswahl der Projektorganisationsform	228
6.2.2	Bewertung des Modellteils zur Auswahl der Finanzierungsform ..	229
7	Nutzen und Grenzen	231
7.1	Nutzen	231
7.1.1	Nutzen für Wohnungsunternehmen	231
7.1.2	Wissenschaftlicher Nutzen.....	234
7.2	Grenzen	235
8	Schluss	237
8.1	Stellungnahme zu möglicher Kritik.....	237
8.2	Zusammenfassung	238
8.3	Weiterer Forschungsbedarf	239
8.4	Ausblick	240
	Literaturverzeichnis	241
	Glossar	259
	Anhänge	265