



Stadtrendite - Sozialrendite

Eine Annäherung aus der Sicht der Wissenschaft

Veranstaltung:

Alles dreht sich um Rendite – Kommunale und
öffentliche Wohnungsunternehmen –
Partner der Stadtentwicklung

Vortrag

Dipl.-Ökonom Michael Neitzel
InWIS Forschung & Beratung GmbH

Bad Neuenahr, 23. August 2007



Inhalt

- Historischer Abriss zur Entstehung der Begriffe
- Veränderung der Anbieterstruktur und strategische Dimensionen
- Stadt- und Sozialrendite – Zusammenhang/Konzepte/Renditen
- Ausblick

Sozial- und Stadtrendite

Die Begriffe werden in der Debatte über die Wirtschaftlichkeit öffentlicher und kommunaler Wohnungsunternehmen geprägt

- Ausgangspunkt Mitte 2004 – „Undermanaged“: McKinsey veröffentlicht Gutachten über die Wirtschaftlichkeit von öffentlichen Wohnungsunternehmen und stellt diese als Sanierungsfall dar. Renditen von um die 3 Prozent seien zu niedrig und könnten deutlich gesteigert werden.
- Ende 2004: Götz, Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungswirtschaft in Bayern, kritisiert McKinsey-Studie folgendermaßen: „Private Investoren sind ihren Eigentümern verpflichtet, vorgegebene Renditen zu erwirtschaften. Das erfordert eine entsprechende Auswahl der Kunden genauso wie eine Mietenpolitik, die ausreichende Erträge nach sich zieht“. Diese Vorgehensweise passe aber nicht zu kommunalen Wohnungsunternehmen, die einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen preiswerte Wohnungen anbieten und damit den kommunalen Wohnungsversorgungsauftrag erfüllen sollen. „Die **soziale Rendite** für Kommunen bleibt in der Studie völlig außen vor. [...] Hier werden eindeutig Äpfel mit Birnen verglichen.“

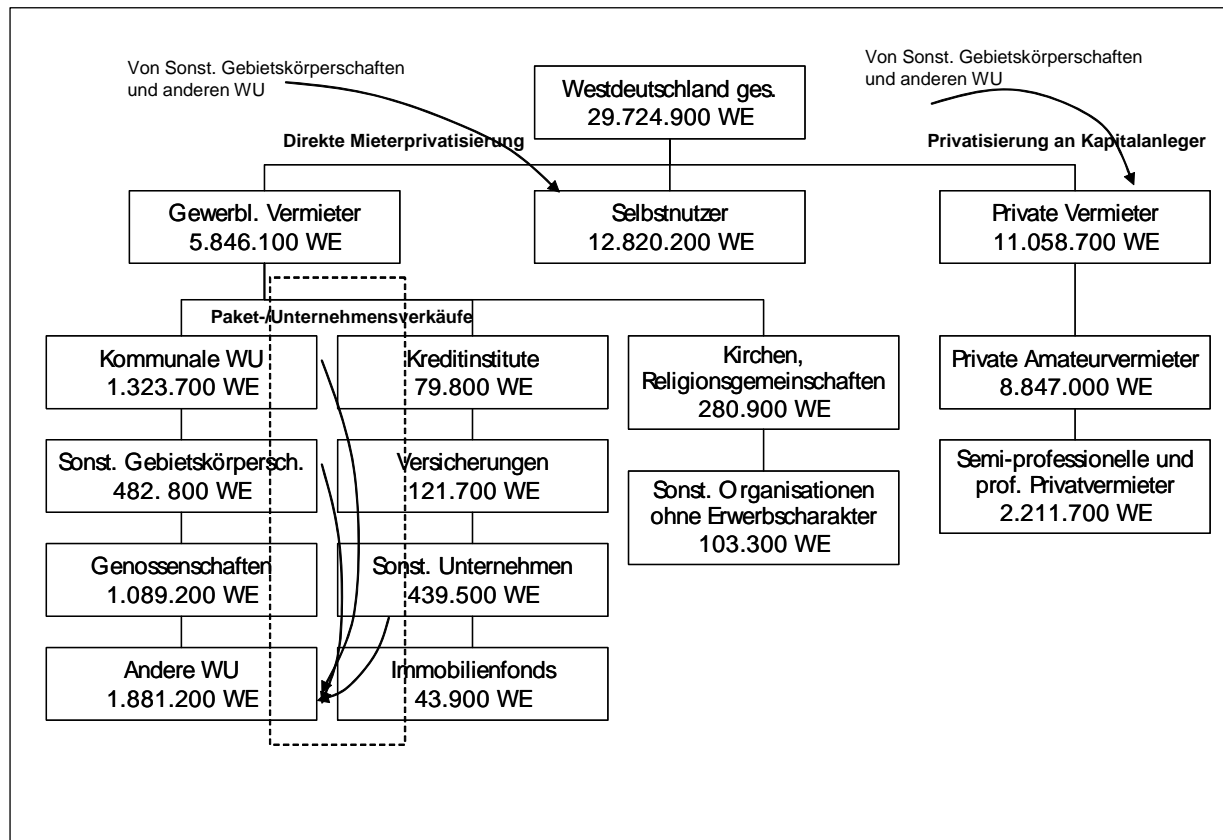
Sozial- und Stadtrendite - Genese

Im Jahre 2005 wird immer stärker auf Stadtrendite als umfassenden Begriff abgestellt, um die Leistungen öffentlicher Wohnungsunternehmen zu erfassen und deren Tätigkeit von privaten Fondsinvestoren abzugrenzen

- April 2005: Lutz Freitag, GdW-Präsident, greift den Begriff der Stadtrendite auf der 12. Handelsblatt Jahrestagung auf und fasst ihn viel weiter:
 - „Die zunehmenden Erfordernisse der Stadtentwicklung und des Stadtumbaus und der damit verbundene Bedeutungsgewinn kommunaler Wohnungsunternehmen werden bei der Verkaufsentscheidung nicht berücksichtigt. Gerade in diesem Bereich zeichnet sich aber eine erhebliche Steigerung der ‚Stadtrendite‘ ab.“ (These 4)
 - „Der Nutzen („Gesamtrendite“) kommunaler Wohnungsunternehmen für die Städte und Gemeinden kann noch weiter gesteigert werden. Dies kann z.B. durch sozial-verträgliche Mieterprivatisierung, die Übernahme hoheitlicher Aufgaben, durch Kauf und Bewirtschaftung von öffentlichen Liegenschaften und Gebäuden im Rahmen des Public-Private-Partnerships sowie durch die Erschließung neuer Geschäftsfelder geschehen.“ (These 8)
- November 2005: Der GdW-Kongress „Unverzichtbar – Kommunale öffentliche Wohnungsunternehmen sichern vitale Städte“ am 22. und 23. November in Hannover markiert einen Meilenstein der Entwicklung. Die Protagonisten des Begriffs Stadtrendite spannen ein weites Handlungsfeld, das sie mit diesem Begriff belegen.
- Ende 2005/Anfang 2006: Der GdW gründet die Arbeitsgruppe Stadt- und Sozialrendite unter dem Vorsitz von René Schweyen, Geschäftsführer der GBH Hannover.

Veränderung der Eigentümerstruktur auf den Wohnungsmärkten

Die Eigentümerstruktur verändert sich durch die Veräußerung an internationale Fondsinvestoren und durch die Mieterprivatisierung erheblich.



Quelle: Eigene Berechnungen und Einschätzungen.

Erkenntnis aus der Studie von PricewaterhouseCoopers:

- 40 Prozent der befragten Kommunen wird sich in Zukunft mit der Reduktion von Wohnungsbeständen beschäftigen.
- In der Vergangenheit ist es noch nicht zu nennenswerten Bestandsveränderungen gekommen.
- Spektakuläre Verkäufe wie in Dresden oder die geplante Veräußerung der LEG platzieren das Thema in der Öffentlichkeit.

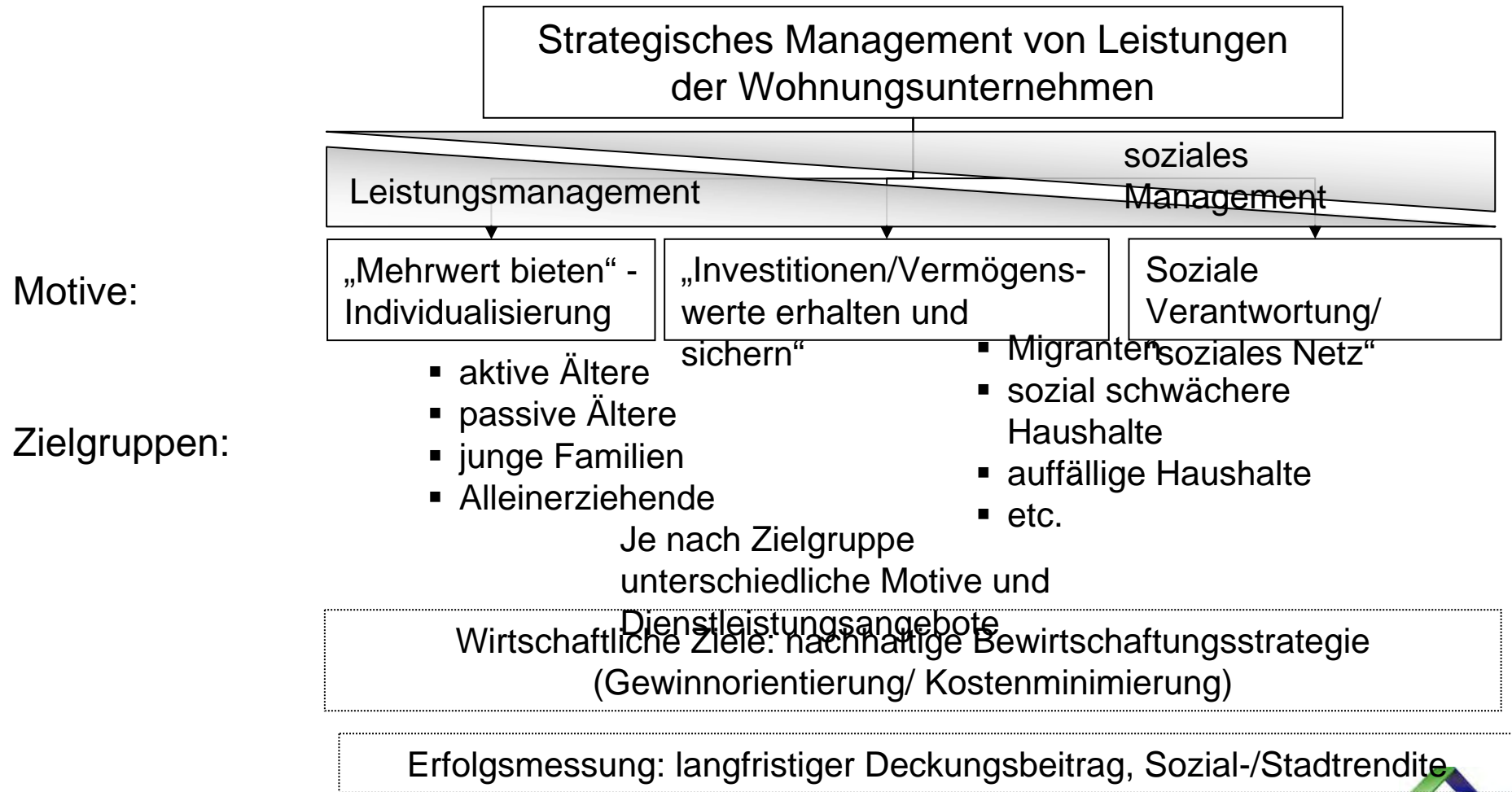
Quelle: PricewaterhouseCoopers (2006): Kommunale Wohnungsbestände: Ein Auslaufmodell?

Stadt- und Sozialrendite – Bedeutung aus wohnungswirtschaftlicher Sicht

Der Strukturwandel in der Wohnung- und Immobilienwirtschaft löst einen Prozess der Neuorientierung aus.

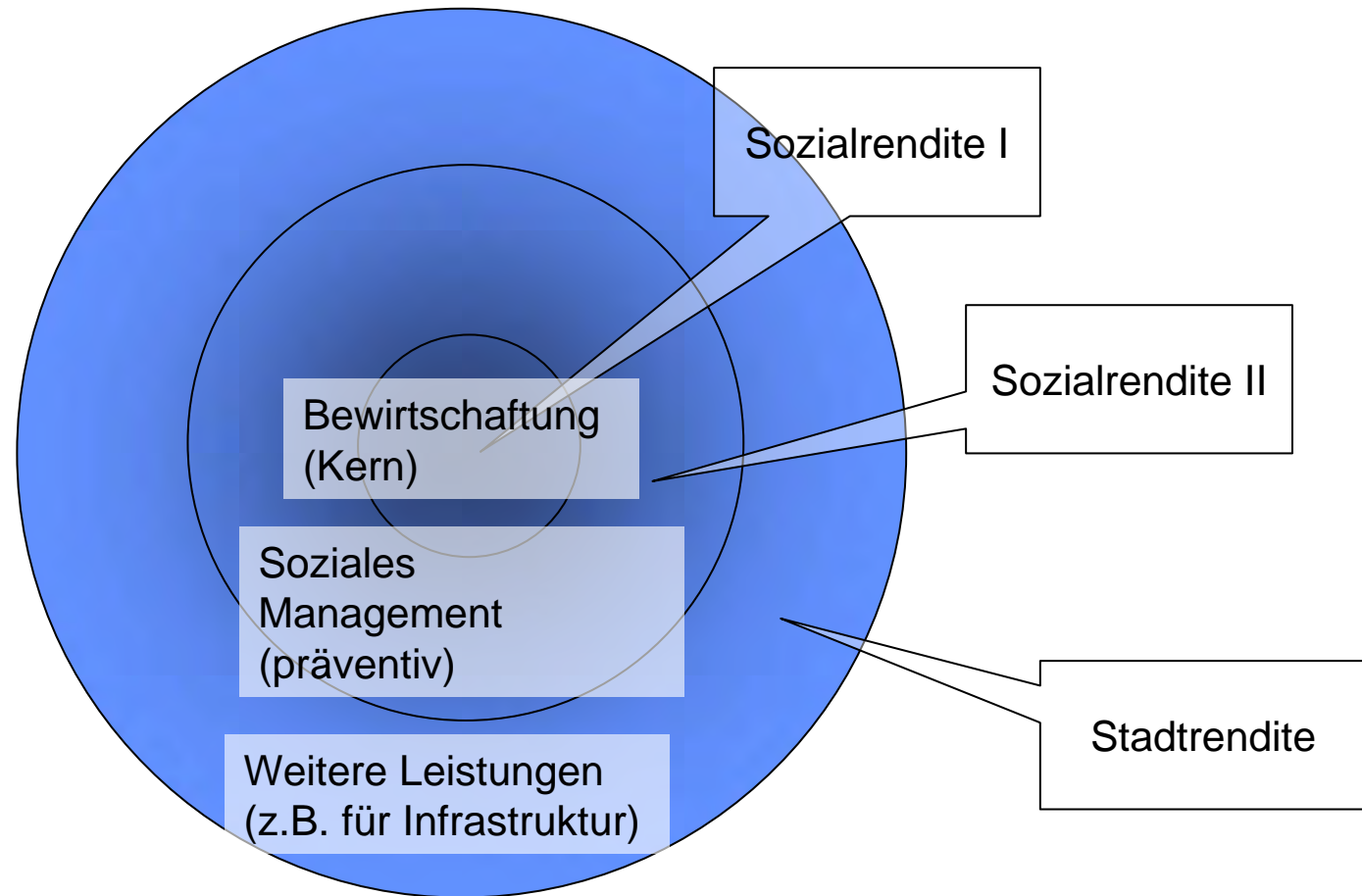
- Die Wohnungswirtschaft steht nach dem Einstieg internationaler Finanzinvestoren in den deutschen Wohnungsmarkt mitten in einem **Strukturwandel**, der in den nächsten Jahren weiter andauern wird.
- **Bewährte Geschäftsmodelle** wie die langfristige Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen und das Selbstverständnis von Wohnungsunternehmen stehen angesichts der Business Strategies der neuen Eigentümer **auf dem Prüfstand**.
- Es stellt sich die Frage nach dem **Niveau von Bewirtschaftungsaufwand** der für die **Erzielung nachhaltiger Erträge** erforderlich ist und der wiederum die besondere Situation der Unternehmen – z.B. die Versorgung sozial auffälliger Mietergruppen in besonderem Maße – berücksichtigt.
- Zudem geht es auch darum, die **soziale Verantwortung** der (traditionellen) Wohnungswirtschaft für die Mieter, die Quartiere und die Entwicklung von Stadtteilen und gesamten Städten zu bewerten und in ihrer Dimension zu verdeutlichen.
- **Sozial- oder Stadtrendite** sind – im volkswirtschaftlichen Sinne – unrentierliche Kosten oder **positive externe Effekte**, die bei einem einzelnen Unternehmen anfallen, aber positive Effekte für die Allgemeinheit haben.

Strategisches, langfristig orientiertes Management von Wohnungsunternehmen



Stadt- und Sozialrendite ergänzen sich

Ausgangspunkt ist die Sozialrendite, die in der Wohnungsbewirtschaftung gemessen werden kann, ergänzend hierzu gruppiert sich die Stadtrendite



Sozialrendite und Stadtrendite – Methoden zur Messung

Die Stadtrendite ergibt sich aus den drei wichtigen Teilen der Sozialrendite sowie sonstigen sozialrelevanten Leistungen

Stadtrendite =

- + Sozialrendite I (getragene Kosten durch Vermietung an Problemgruppen)
- + Sozialrendite II (vorbeugendes Sozialmanagement)
- + Sozialrendite III (Mietverzichte/Mieten unterhalb der Mietspiegel abzgl. kommunaler Förderung)
- + soziale und technische Infrastrukturleistungen für die Öffentlichkeit (Nachbarschaftseinrichtungen, Kinder- und Jugendeinrichtungen, Grünanlagen, Parkflächen..)
- + Leistungen im Rahmen der Stadtentwicklung (z.B. Revitalisierung von städtebaulichen Problemquartieren)
- + Leistungen für die Kommune (z.B. Ankauf von Grundstücken und Immobilien, Betreiben von Gebäuden, Maßnahmen im Rahmen der Wirtschaftsförderung etc.)

Input-Analyse

Zusammenhang zwischen Rendite und Kosten: Die Aufwendungen werden als Gradmesser für den oft schwer bestimmbareren Ertrag verwendet. Es gilt die Maßgabe: Es entsteht durch die Leistungen ein monetärer Ertrag, der mindestens in der Höhe der aufgewendeten Kosten bilanziert werden kann).

Sozialrendite und Stadtrendite - Outputanalyse

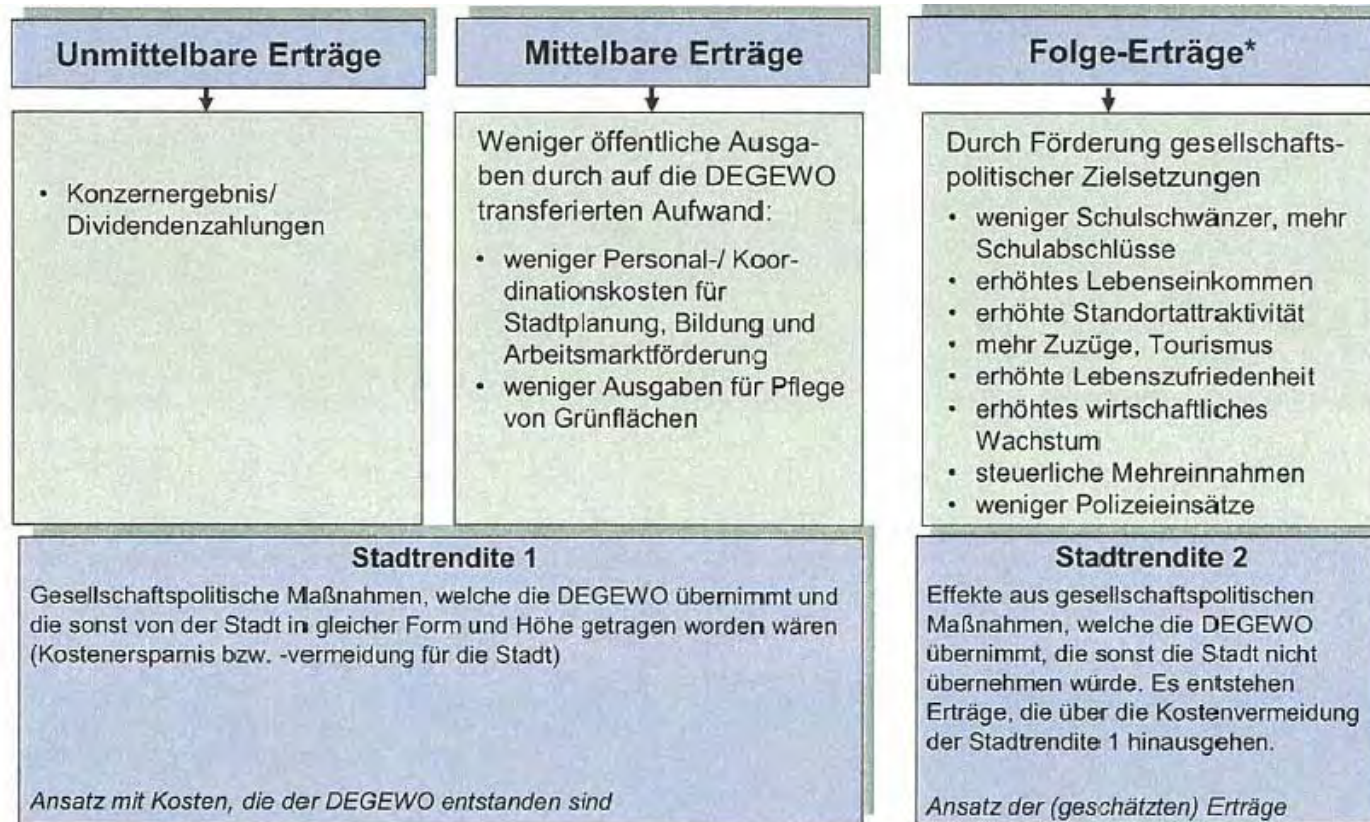
Als qualitative Ergebnisse können diverse Aspekte zur Verbesserung des gemeinschaftlichen Lebens und des Gemeinwohls angesehen werden

Output-Analyse (qualitativ)

- Beschäftigungseffekte
- Armutsvermeidung
- Interkulturelle Integration
- Vermeidung von sozialen Konflikten
- Vermeidung von Kriminalität
- Aufwertung von Standorten, Quartieren und Stadtteilen
- Effekte für die lokale Wirtschaft
- Stabilisierung des Immobilienmarkts durch Stadtumbau
- Wirtschaftsförderung

Sozialrendite und Stadtrendite – Konzept der Humboldt-Universität

Unterschieden wird zwischen Stadtrendite 1 (unmittelbare und mittelbare Erträge) und der Stadtrendite 2 (Folge-Erträge)



Sozial- und Stadttrendite – InWIS-Studiendesign

	Allbau AG Essen	DEGEWO Berlin	GBH Hannover	Gewofag München	GWG Halle- Neustadt	Gesamt
Anzahl der untersuchten Neumieter	1.547	2.636	1.142	1.959	1.295	8.579
Gesamtbestand des Unternehmens	18.473	63.069	14.316	26.547	11.887	134.292
Anteil der untersuchten Neumieter am Gesamtbestand	8,4	4,2	8,0	7,4	10,9	6,4

Der Allbau Essen, die gewofag München und die GWG Halle-Neustadt haben alle neu vermittelten Mietverhältnisse im Beobachtungszeitraum zwischen dem 01. Juni 2004 und dem 31. Juni 2005 in die Studie einfließen lassen. Bei der DEGEWO Gruppe Berlin wurde eine zufällige Stichprobe der neuen Mietverhältnisse von 3 der 4 in der Gruppe befindlichen Unternehmen ausgewertet. Die GBH Hannover hat 2 von 3 Vermietungsbezirken ausgewählt.

Durchführung der Studie

Die Fragestellungen reichen von sozioökonomischen und –demografischen Aspekten über Wohnverhalten bis zu betriebswirtschaftlichen Kosten

- Wie hoch ist der Anteil der sozial auffälligen Haushalte bei den Neumieter der Unternehmen?
- Wie verteilen sich die Auffälligkeiten auf die verschiedenen Formen und von welchen Kriterien (z.B. Lebenslageindikatoren) hängt es ab, ob ein Haushalt sozial auffällig wird?
- Gibt es Unterschiede zwischen Neumieter, die vom Wohnungsamt zugewiesen wurden und denen, die sich das Wohnungsunternehmen selbst ausgesucht hat?
- Gibt es Unterschiede zwischen Neumieter in Sozialwohnungsbeständen und nicht-gebundenen Beständen?
- Wie hoch sind die betriebswirtschaftlichen Kosten der Vermietung an auffällige Neumieter und wie hoch sind die Gesamtkosten für das Unternehmen?
- Welche Ansätze des sozialen Managements werden von dem Wohnungsunternehmen verfolgt, um in präventiver oder kurativer Form auf das Mietverhalten einzugehen?

Methodischer Überblick

Definition der erhobenen „Wohnauffälligkeiten“ – Störungen des Mietverhältnisses

▪ **Mietrückstände**

- Beglichene oder ausstehende Mietrückstände
- Ausstehende Mietrückstände, bei denen der Mieter bereits ohne Kündigung die Wohnung verlassen hat
- Mietrückstände, aufgrund derer der Mieter seitens des Wohnungsunternehmens die Kündigung erhalten hat oder aufgrund derer ein Räumungsverfahren eingeleitet wurde.

▪ **Vertragswidriges Verhalten gegenüber der Mietsache**

- Schäden an der Mietsache, Unterlassen von Reinigungs- oder sonstigen Haushaltspflichten, Verschmutzung von Gemeinschaftsräumen und Treppenhäusern, mangelnde Schneeräumung, mangelnde Gartenpflege, unterlassene Reparaturarbeiten

▪ **Problematisches Verhalten gegenüber Mitmietern**

- Wesentliche Beeinträchtigungen des Lebens anderer Mitmieter wie fortgesetzte und erhebliche Ruhestörung, nachhaltige Geruchsbelästigung, aggressives Verhalten gegenüber anderen Bewohnern

▪ **Aggressives Verhalten gegenüber Mitarbeitern des Wohnungsunternehmens**

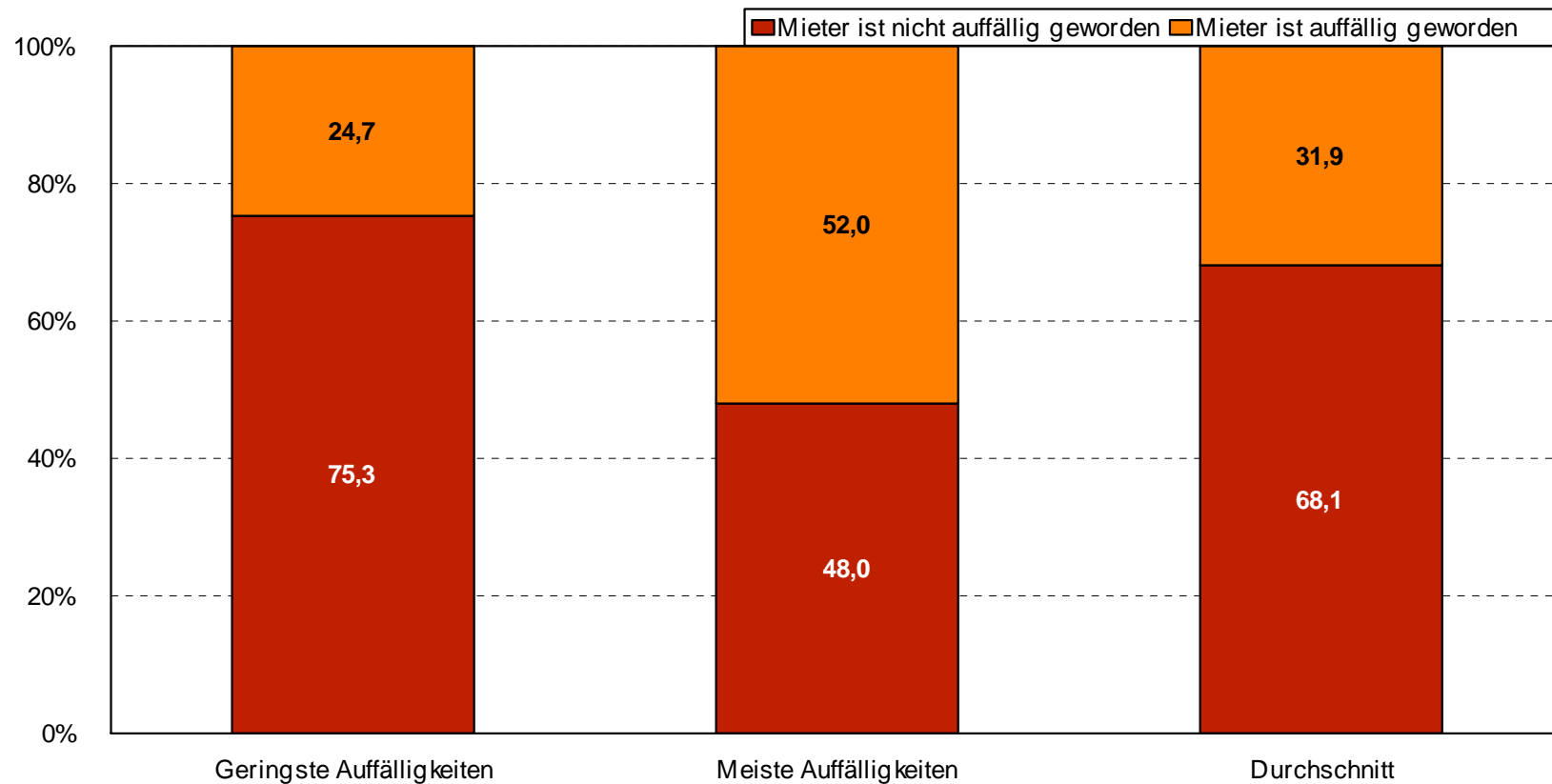
- schwere Beleidigungen, aggressives Verhalten, bis hin zu tätlichen Angriffen

▪ **Psychosoziale Problemlagen des Mieters oder eines Haushaltmitglieds**

- Suchtabhängigkeit im Haushalt des Mieters, die dazu führt, dass ein erhöhter Betreuungsaufwand nötig wird oder andere Mietverhältnisse davon beeinträchtigt wurden.

Mieter mit einem wohnauffälligem Verhalten

32% der Mieter zeigen mind. in einem Bereich ein auffälliges Wohnverhalten



© InWIS F&B GmbH 2006

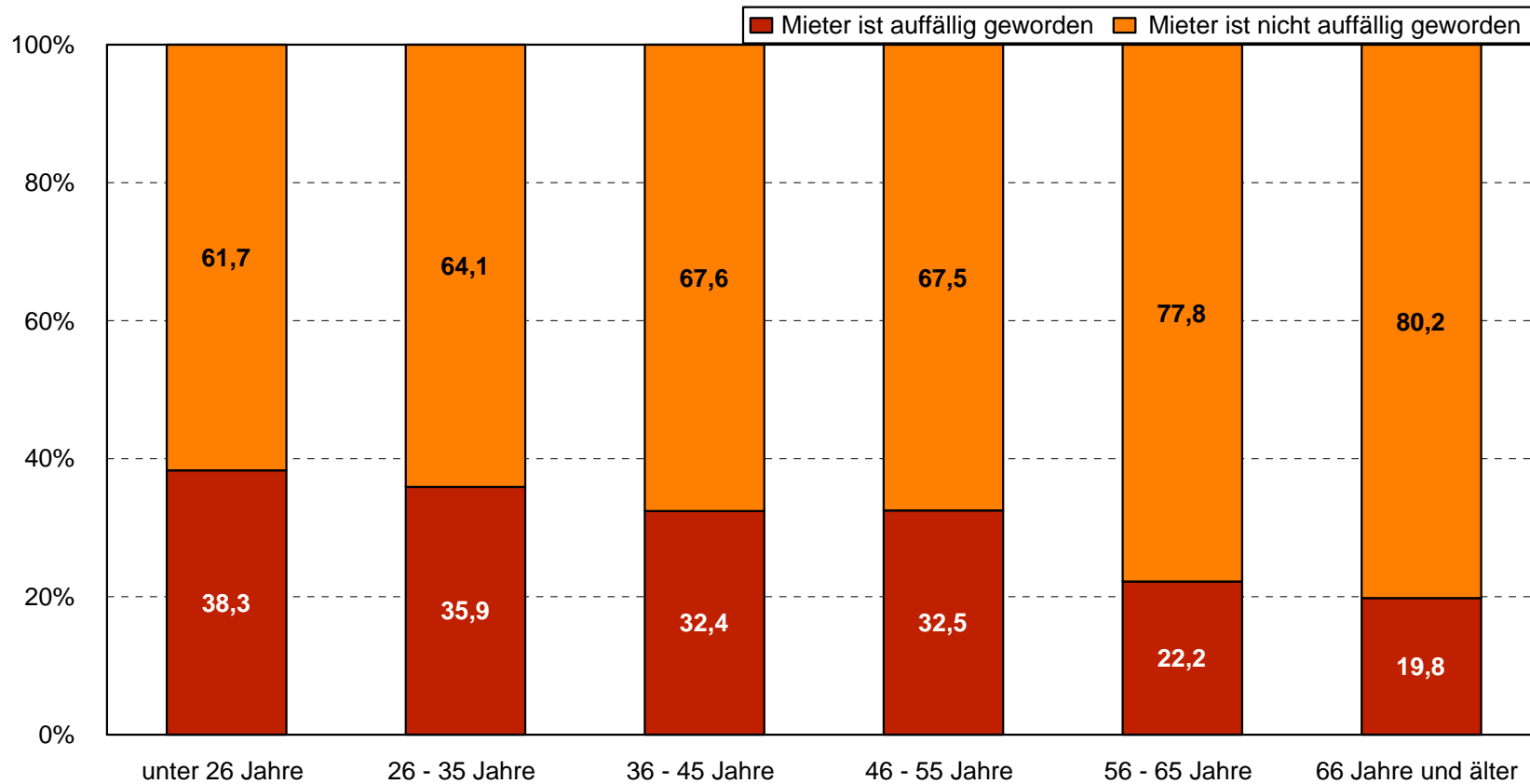
Auffälligkeit: Auftreten von Mietrückständen

Bei über 27 % der erfassten Mieter sind innerhalb des Erhebungszeitraumes Mietrückstände registriert worden

	Unternehmen 1	Unternehmen 2	Unternehmen 3	Unternehmen 4	Unternehmen 5	Durchschnitt
Mieter hat keine Mietrückstände	83,3%	74,7%	65,7%	80,3%	49,0%	72,5%
Die Mietrückstände sind ausgeglichen	14,7%	13,8%	22,8%	12,4%	34,9%	18,0%
Mietzahlungen stehen noch aus	1,2%	7,5%	7,8%	7,2%	10,7%	6,9%
Mietzahlungen stehen noch aus und der Mieter ist ausgezogen	0,3%	0,4%	0,4%	0,1%	1,5%	0,5%
Dem Mieter wurde gekündigt	0,2%	2,2%	2,0%	0,0%	3,8%	1,6%
Ein Räumungsverfahren wurde eingeleitet	0,3%	1,4%	1,3%	0,0%	0,1%	0,7%

Auffälliges Verhalten in Abhängigkeit zum Alter

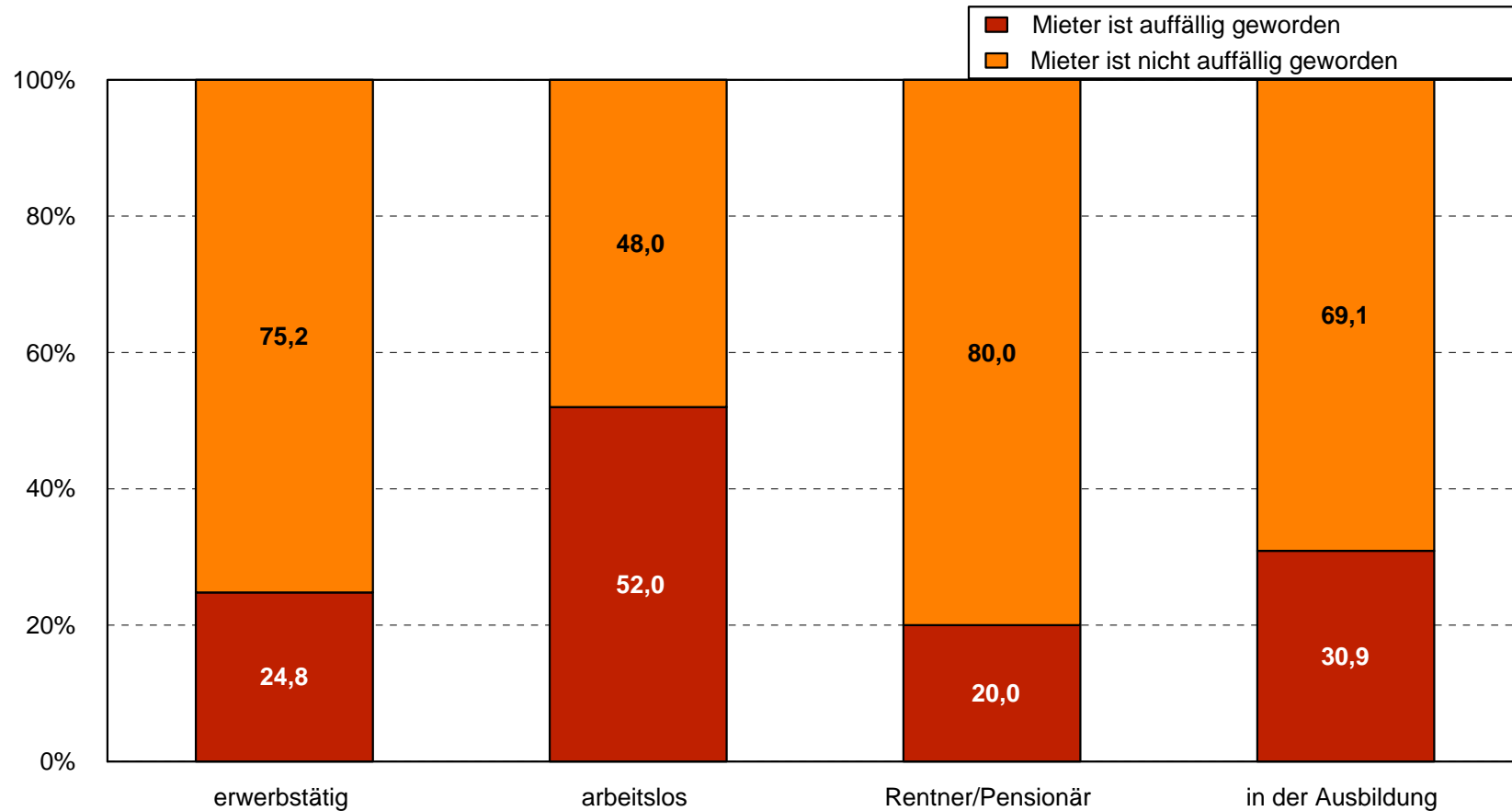
Umso älter der Neumieter ist, desto geringer ist der Anteil von Leistungsstörungen



© InWIS F&B GmbH 2006

Auffälligkeiten in Abhängigkeit vom Erwerbsstatus

Bei Arbeitslosen ist die Quote des auffälligen Wohnverhaltens verhältnismäßig hoch und liegt bei über 50 %



© InWIS F&B GmbH 2006

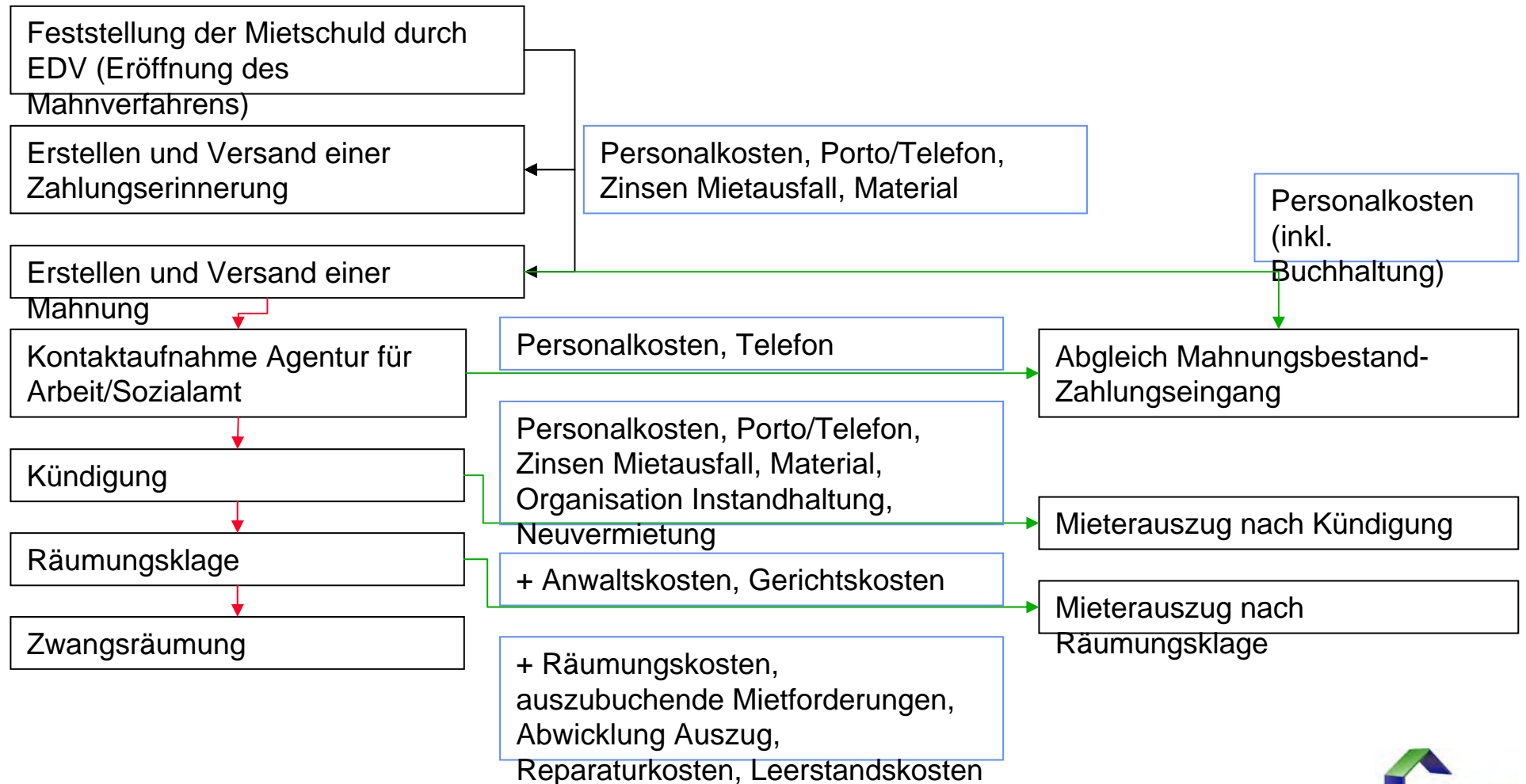
Zugang zum Kunden – Struktur der Neuvermietungen

In München und Hannover werden mehr als zwei Drittel der neuen Vertragsverhältnisse auf Vermittlung durch das Wohnungsamt geschlossen

	Unternehmen 1	Unternehmen 2	Unternehmen 3	Unternehmen 4	Unternehmen 5	Gesamt
Direkt über die Wohnungsgesellschaft	100,0%	98,5%	34,2%	29,9%	100,0%	74,8%
Durch Vermittlung des Wohnungsamtes	0,0%	1,5%	65,8%	71,1%	0,0%	25,2%

Darstellung eines typischen Prozessablaufs

Welche einzelnen Arbeitsschritte müssen bei einer Zwangsräumung durchgeführt werden und welche Kostenaspekte sind damit verbunden



Ermittlung der Kosten für die Betreuung auffälliger Mieter Ausgangsdaten zur Kostenstruktur der beteiligten Unternehmen – Erwartungswerte für die Störung „Mietrückstände“

	Unternehmen 1	Unternehmen 2	Unternehmen 3	Unternehmen 4	Unternehmen 5
Mietrückstände					
Erfolgreiche Mahnung	23,00	18,62	19,71	20,00	17,52
Mietrückstände stehen noch aus und Mieter ist freiwillig ausgezogen	5.524,00	3.477,40	3.625,80	4.059,00	2.885,56
Mietrückstände stehen noch aus und ein Räumungsverfahren wurde eingeleitet	6.722,00	4.181,00	4.427,00	6.093,00	3.825,00
Räumung wurde durchgeführt, Mietrückstände sind uneinbringlich, zusätzliche Kosten entstehen für Instandsetzung	11.240,00	9.050,00	9.115,00	10.188,00	6.378,00

Kostenstrukturen der beteiligten Unternehmen

Durchschnittliche Kosten für Neumieter bzw. je auffällig gewordenem Neumieter

	Unternehm en 1	Unternehm en 2	Unternehm en 3	Unternehm en 4	Unternehm en 5
Anzahl auffällige Neumieter	382	704	435	459	663
Kosten pro auffälligem Neumieter	482,69	433,61	389,19	454,00*	356,76
Anzahl Neumieter gesamt	1.547	2.636	1.142	1.959	1.295
Kosten pro Neumieter gesamt	119,19	115,80	148,25	106,37*	182,65

*=unter Einbeziehung der Räumungsklagen, die in das zweite Mietjahr verschoben wurden

Hochrechnung auf den Gesamtbestand

- Kosten pro Auffälligkeit (Antwortmöglichkeit in Fragebogen) unter Berücksichtigung von Erwartungswerten des Eintreffens einer tatsächlichen Sanktion (Nicht jedes angedrohte Räumungsverfahren wird eine Zwangsräumung mit ausbleibenden Mietzahlungen)
- Multiplizierung der Kosten pro Auffälligkeit mit Anzahl der Ausprägungen
- Dividierung der Gesamtkosten der Auffälligkeiten der Neumieter über Anzahl der erhobenen Neumieter zur Ermittlung der Kosten pro Neumieter
- Lineare Hochrechnung der Kosten pro Neumieter mit Anzahl der Wohneinheiten des Wohnungsunternehmens
 - Unterstützung der Linearen Hochrechnung auf den Gesamtbestand
 - Vergleichsdaten über gesamte Räumungen und Kündigungen bei Wohnungsunternehmen
 - Kontrolle über Datenerhebung von Mietern mit 5/10 Jahren Wohndauer
- Ermittlung einer Sozialrendite über die Kosten der Auffälligkeiten

Kosten, verursacht durch Störung des Mietverhältnisses

Hochrechnung auf den Gesamtbestand der Unternehmen

	Unterneh men 1	Unterneh men 2	Unterneh men 3	Unterneh men 4	Unterneh men 5	Gesamt
Jahressollmieten in Tsd. Euro	63.619	245.288	64.052	86.921	37.712	497.592
Soziale Kosten I in Tsd. Euro	2.201	7.303	2.122	2.175	2.171	15.972
Sozialrendite I bezogen auf Jahressollmieten in %	3,5	3,0	3,3	2,5	5,8	3,2
Soziale Kosten II (inkl. Aufwendungen für Soziales Management) in Tsd. Euro	2.556	8.653	2.626	3.450	3.451	20.736
Sozialrendite II bezogen auf Jahressollmieten in %	4,0	3,5	4,1	4,1	9,2	4,2

Erweiterung der Sozialrendite auf präventive Leistungen

Wohnungsunternehmen sind vielfältig in Wohn- und Stadtquartieren nicht nur für ihre Mieter, sondern oft für die Bewohnerschaft an sich tätig. Sozialrendite kann sich nicht nur auf kurative Leistungen beschränken.

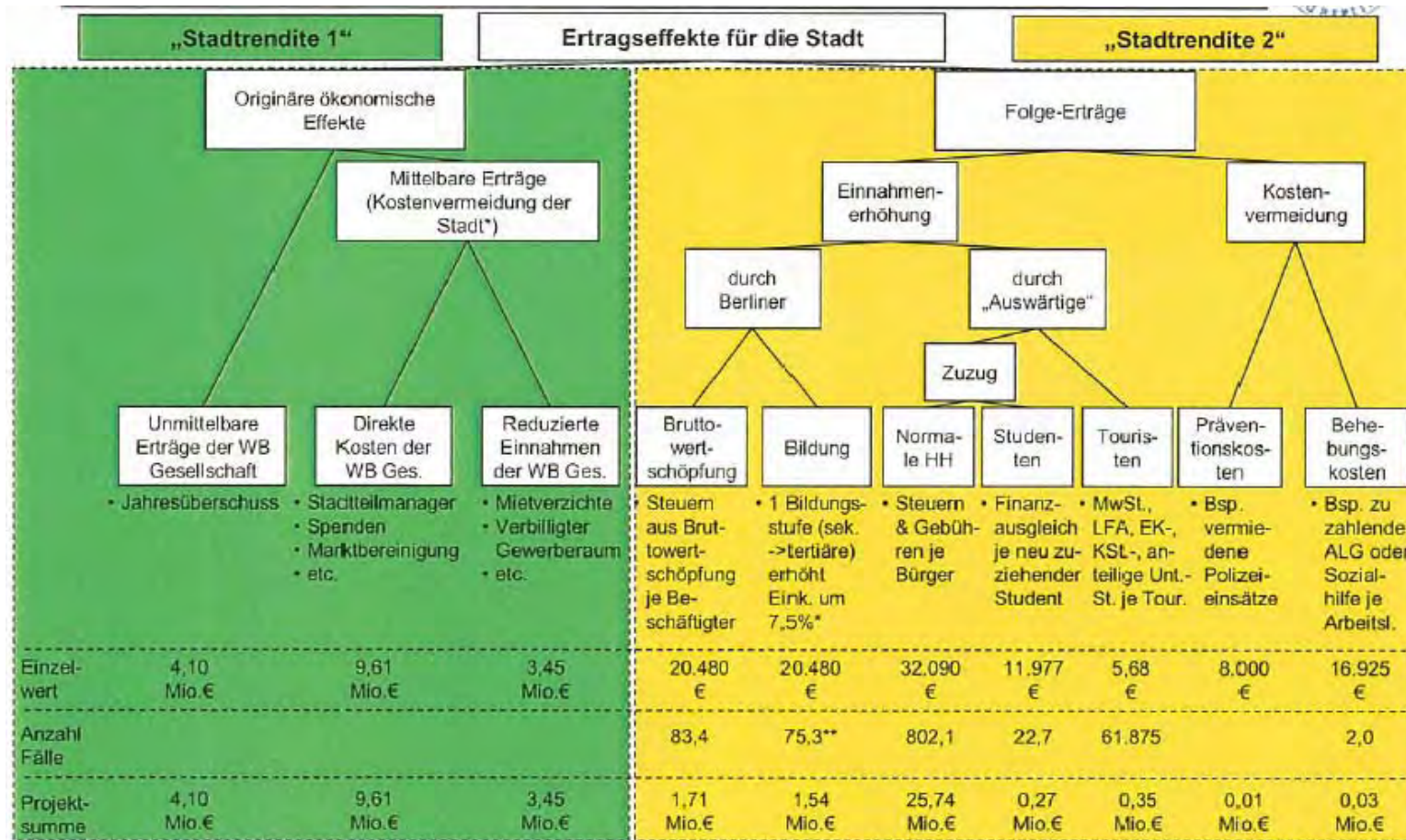
- (Miet-) Schuldenberatung (aufsuchend!)
- Allgemeine Lebensberatung und Lebenshilfe (Beratung bei Antragstellung, Krisenintervention...)
- Familienhilfe (Kinderbetreuung, Hausaufgabenbetreuung...)
- Altenhilfe (Wohnungsanpassungsberatung, Beratung bei Antragstellung, hauswirtschaftliche Dienste, soziokulturelle Angebote, Pflegehilfen, Vermittlung altersgerechter Wohnangebote...)
- Behindertenhilfe (Wohnungsanpassungsberatung, Mobilitätshilfen...)
- Jugendarbeit (streetwork, Freizeitangebote, Beschäftigungsprojekte...)
- Angebote für Migranten (Sprachkurse, Integrationshilfen, Beratung...)
- Suchthilfe (Alkohol, Drogen...)
- Beschäftigungsprojekte (ABM, Minijobs, Beschäftigungsgesellschaften...)
- Sonderwohnformen (betreutes Wohnen)
- Nachbarschaftsmanagement (Hausbetreuung)
- Belegungsmanagement
- Konflikt- und Beschwerdemanagement
- Soziokulturelle Angebote (Nachbarschaftstreffs...)
- Soziale Aktivierung (Selbsthilfegruppen, Mieteraktionen, Mieterbeteiligung, bürgerschaftliches Engagement...)
- Tauschsysteme (Nachbarschaftshilfesysteme, Tauschringe, Tauschzentralen...)
- Interkulturelle Arbeit
- Quartiersmanagement
- Öffentlichkeitsarbeit, Marketing, Imagepflege
- Mieter-, Bewohnerbefragungen, Workshops, Fokusgruppen, Foren...
-

Kosten, verursacht durch Störung des Mietverhältnisses Hochrechnung auf den Gesamtbestand der Unternehmen

	Unterneh- men 1	Unterneh- men 2	Unterneh- men 3	Unterneh- men 4	Unterneh- men 5	Gesamt
Soziale Kosten I in Tsd. Euro	2.201	7.303	2.122	2.175	2.171	15.972
Sozialrendite I bezogen auf das Eigenkapital in %	3,2	1,8	4,5	1,0	8,7	2,1
Soziale Kosten II (inkl. Aufwendungen für Soziales Management) in Tsd. Euro	2.556	8.653	2.626	3.450	3.451	20.736
Sozialrendite II bezogen auf das Eigenkapital in %	3,7	2,1	5,6	1,6	13,8	2,7

Sozialrendite und Stadtrendite – Konzept der Humboldt-Universität

Schwierige Quantifizierung der Folgerträge und der daraus zu erwartenden Ertragseffekte für die Allgemeinheit bzw. für die Stadt

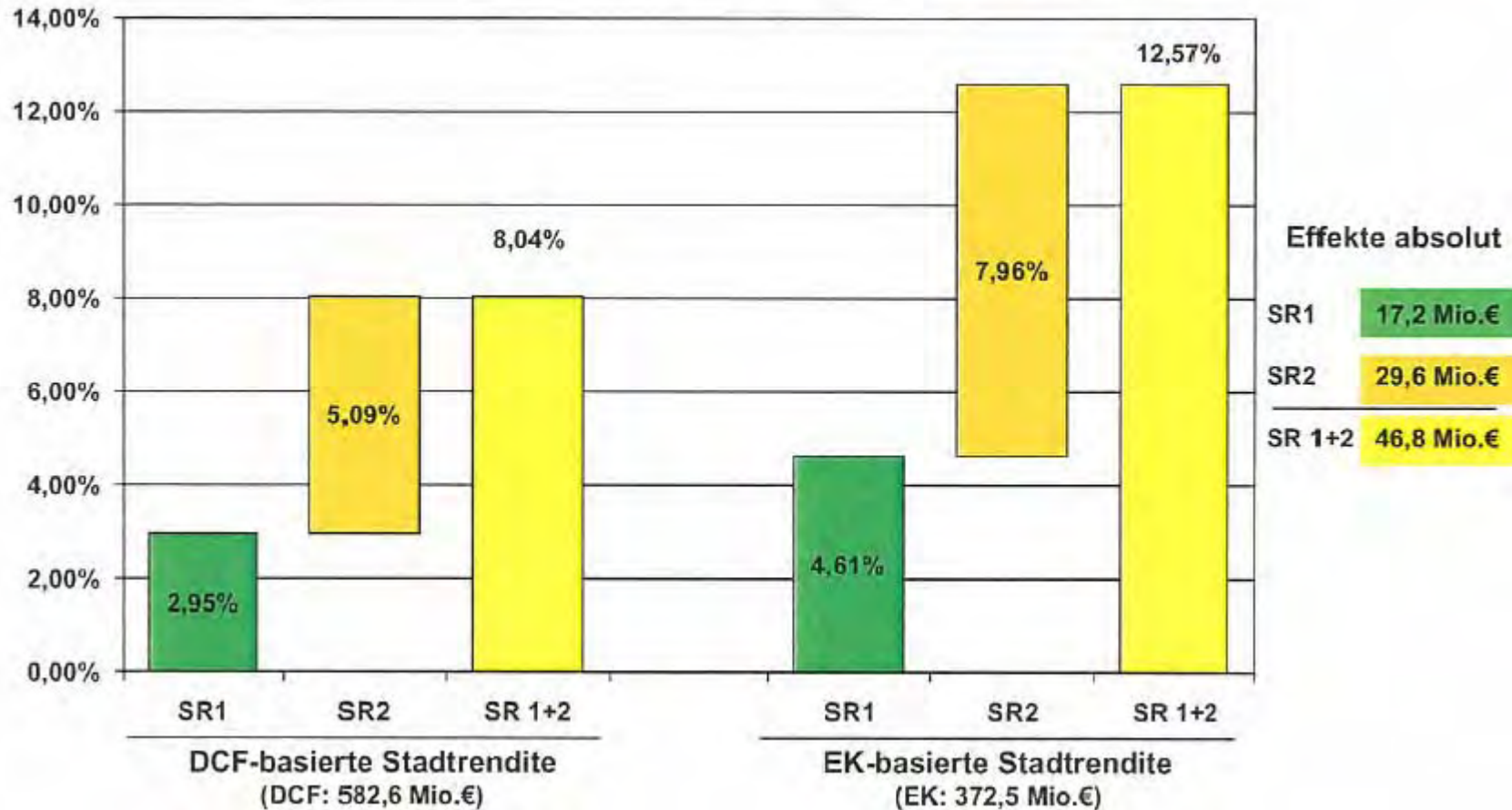


Quelle: Schwalbach/Schwerk, Humboldt-Universität Berlin, Institut für Management.

Stadttrendite Degewo – Konzept der Humboldt-Universität

Die Stadttrendite 1 beläuft sich auf rd. 3 bzw. 4,6 Prozent (je nach verwendeter Berechnungsgrundlage – DCF-/EK-Basierung)

Stadttrendite DEGEWO bei DCF- und bei EK-Basierung



Sozialrendite als Teil einer Stadtrendite (InWIS-Konzept)

Erwirtschaften nur kommunale Wohnungsunternehmen eine Sozialrendite?

- Sozialrendite = Kosten, die durch Vermietung an sozial auffällige Mietergruppen entstehen, die bei rein betriebswirtschaftlichem Verhalten nicht akzeptiert würden
- Bei renditeorientierten Vermietern, insbesondere auch bei privatisierten öffentlichen Wohnungsbeständen, ist zu beobachten, dass sie
 - bestimmte Wohnungsbewerber abweisen und im Zweifel eher eine Wohnung leer stehen lassen, als an einen problematischen Bewerber zu vermieten (Durchschnittskosten können 36 Monate Leerstand überschreiten) („handverlesene Mieter“; „strenge Maßstäbe bei der Sozialauswahl“, gerade im niedrigen Preissegment).
 - bei der Bewerberauswahl kauffähige Bewerber bevorzugen (Erwerbstätigkeit, Einkommen, Alter usw.).
- Es kommt vor, dass auch andere Vermieter/Wohnungsunternehmen an problematische Mietergruppen vermieten und damit eine Sozialrendite erwirtschaften (z.B. Wohnungsgenossenschaften, kirchliche oder industrieverbundene Wohnungsunternehmen), dies mindert die sozialpolitische Versorgungsleistung und die Sozialrendite kommunaler Wohnungsunternehmen nicht.
- Aus kommunaler Sicht ergibt sich die Sozialrendite aus der Summe der Beiträge der sozialorientierten Wohnungsunternehmen.
- Der Anteil, den das kommunale Wohnungsunternehmen zur gesamten Sozialrendite leistet, hängt von seinem Marktanteil und seiner Versorgungsquote problematischer Mietergruppen im Verhältnis zu den Versorgungsquoten anderer sozial orientierter Wohnungsunternehmen ab.

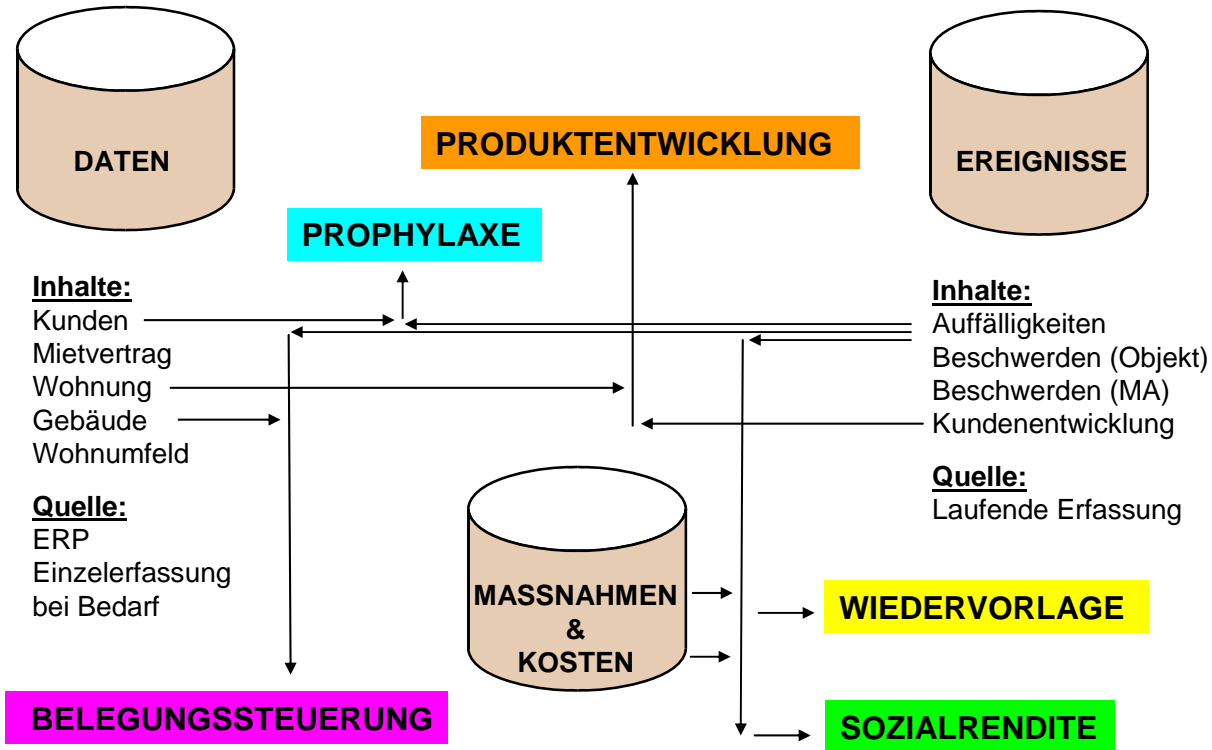
Smile – Instrumentelle Unterstützung des Konzeptes Sozialrendite

Mit der Software „Smile“ wird die Quartiersentwicklung eine neue Datengrundlage erhalten.

Gemeinsam mit dem Softwarehaus DomData, Posen, Polen, wird derzeit die Software „Smile“ entwickelt. Sie greift das Messkonzept der Sozialrendite auf. Der Leistungsumfang geht weit darüber hinaus:

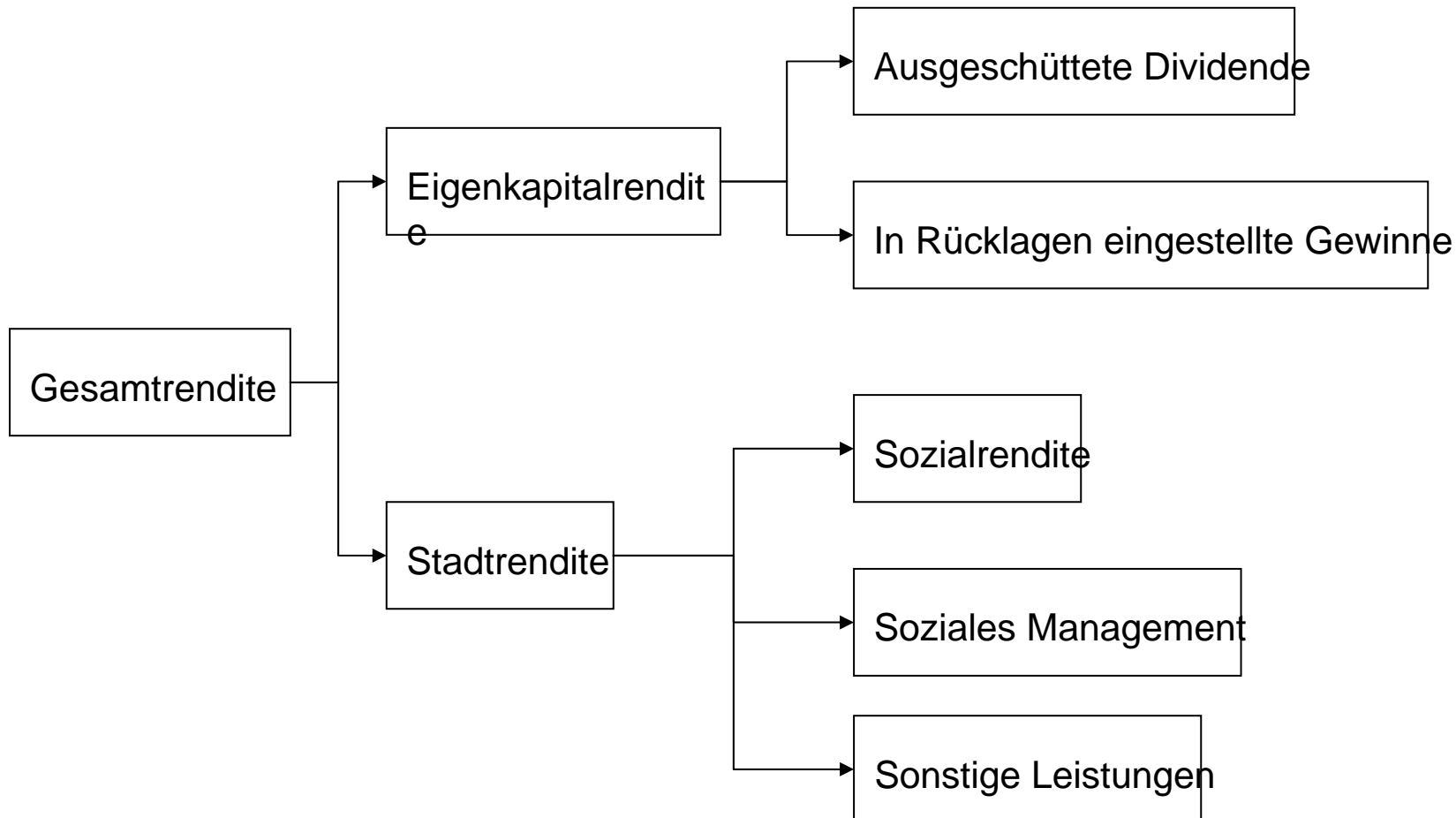
- „Smile“ ist ein Mess- und Steuerungsinstrument für die anfallenden Kosten bei der Betreuung auffälliger Mieter. Gleichzeitig ist es ein Instrument zum Beschwerdemanagement und der Überwachung.
- Es ist ein System zur Entscheidungsunterstützung. Bei einer sich abzeichnenden Indikationslage werden Empfehlungen für eine Erfolg versprechende und kosteneffiziente Maßnahme abgegeben. „Smile“ macht Soziales Management transparenter.
- „Smile“ registriert wie ein Frühwarnsystem Entwicklungsprozesse in Wohngebäuden und Quartieren und leitet aus den erkannten Mustern ab, ob sich ein Handlungsbedarf abzeichnet. Es ist ein aktives Instrument für das Quartiersmanagement.
- „Smile“ unterstützt schließlich den Kundenbetreuer bei der Belegung von Wohnungen, um stabile Bewohnerstrukturen aufzubauen und zu erhalten.
- „Smile“ verknüpft die Datenquellen der ERP-Software mit eigenen, fallweise erhobenen Daten. Das Prozessschema ist in der folgenden Abbildung dargestellt:

Smile – Konzeptionelle Umsetzung



Stadtrendite als Teil einer Gesamtrendite

Die Anteilseigner müssen eine bewusste Entscheidung treffen, in welchem Maße sie bereit sind, Kosten im Zusammenhang mit sozialen Motiven und Zielsetzungen und mit positiven Wirkungen für die „Stadt“ zu übernehmen.



Stadttrendite - Positionsbestimmung

Der Begriff Stadttrendite führt zu einer Polarisierung der Akteure auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten, weil er für unterschiedliche Zwecke instrumentalisiert wird. Das Potenzial scheint größer als momentan bekannt.

Das Zwischenergebnis lautet:

- Das hinter dem Begriff „Stadttrendite“ stehende Konzept ist komplex (und noch nicht abschließend zu Ende gedacht).
- Es kann ein Konzept sein, dass den kommunalen Wohnungsunternehmen, aber auch anderen Wohnungsunternehmen Hilfestellung gibt, um soziale Maßnahmen und deren Wirkungen besser einschätzen zu können.
- Es kann ein Konzept sein, um die Leistungen kommunaler Wohnungsunternehmen für eine Stadt hervorzuheben und damit deutlich zu machen, was der Verlust von Handlungsfähigkeit bei Verkauf von kommunalen Wohnungsunternehmen für Wirkungen auslösen kann.
- Es kann ein Konzept sein, dass den Stadtumbauprozess begleitet, um die Beiträge – zumindest im Gedankenmodell – zu verdeutlichen, die einzelne Akteure leisten können oder leisten müssen.
- Es wäre dann auch ein Messkonzept, um den längerfristigen Erfolg von Stadtumbau und/oder Quartiersentwicklung greifbarer und erfahrbarer zu machen, so, wie es mit Indikatorenmodellen im Stadtumbauprozess als Monitoring versucht wird.



InWIS Forschung & Beratung GmbH

Springorumallee 20

44795 Bochum

Telefon + 49 (0) 2 34/94 47 - 700

Telefax + 49 (0) 2 34/94 47 - 777

Internet: www.inwis.de

E-Mail: info@inwis.de