

## **Sozialrendite in der Wohnungswirtschaft – eine Bewertung aus kommunaler Sicht**

Meine sehr verehrten Damen und Herren,  
zunächst danke ich für die Einladung zu dieser Veranstaltung und für Ihr Verständnis, dass ich vom Vormittag auf den Nachmittag ausweichen durfte.

1. Der Begriff, unter den sie meinen ursprünglichen Beitrag gestellt hatten, ist nicht leicht zu definieren, da – wie ich vermute – sehr unterschiedliche Assoziationen damit verbunden sein dürften. Lassen Sie mich eine sehr persönliche Annäherung versuchen, die nicht ganz unberührt sein dürfte von meinen früheren Tätigkeitsfeldern als
  - Stadtkämmerer
  - Wohnungs- und Sozialdezernent und
  - Aufsichtsrat eines kommunalen Wohnungsunternehmens
2. Sozialrendite ist im Zweifel nicht als Ersatz sondern als Ergänzung ökonomischer Rendite zu verstehen. Sie soll darlegen, welchen Zusatznutzen (ggf. aber auch welchen Zusatzschaden) das Handeln der Akteure am Wohnungsmarkt für Dritte und damit auch für die ganze Gemeinde auslösen kann. Kundenfreundliche Gestaltung und ansprechender Betrieb von Wohnungsanlagen sind zwar auch für das einzelne Unternehmen von Nutzen; gleichzeitig aber haben sie auch positive Effekte auf die Nachbarschaft und damit auf andere Wohnungseigentümer/Mieter und selbstverständlich auch umgekehrt. Diese aus der Unternehmenssicht als extern anzusehenden Auswirkungen sehe ich hier als maßgeblich an.

3. Im Vordergrund bleibt aber – auch für ein kommunales Wohnungsunternehmen – stets die betriebswirtschaftliche Perspektive. Es soll sozial, aber es muss vor allem wirtschaftlich „stimmen“. Die sozialen, früher oft als gemeinwirtschaftlich bezeichneten Aspekte dürfen keine Ausflucht für unwirtschaftliches Verhalten des Unternehmens selbst oder unwirtschaftliche Forderungen des Eigentümers sein.
4. Was ist denn an unternehmensexternen Effekten aus kommunaler Sicht von Bedeutung? Dabei will ich mich – im Sinne der Kästnerschen Forderung– nur auf solche Effekte konzentrieren, die positive Wirkungen haben. Beispielhaft nennen will ich:
  - Die Einbindung in räumliche Entwicklungsstrategien der Kommune
  - Die Einbindung in sozialpolitische Konzeptionen wie die Soziale Stadt, die Integrationspolitik, Familien- oder Seniorenaspekte u.v.a.m.
  - In jüngster Zeit eine aktive, möglicherweise sogar Vorreiterrolle bei der energieeffizienten Bewirtschaftung von Objekten
  - Dies zusammen mit einem engen Kontakt zu den administrativen und politischen Akteuren vor Ort
  - Eine Vermietungsstrategie, die das Entstehen sozialpolitisch unerwünschter Konstellationen (z.B. Soziale Brennpunkte, Segregation etc.) vermeidet.

Im Umkehrschluss würde eine Negation dieser Fragen auch zu einer negativen Sozialrendite führen!

5. Um nicht missverstanden zu werden: Die Wohnungswirtschaft ist nicht der verlängerte Hebel der kommunalen Sozial-, Umwelt- oder Stadtentwicklungspolitik. Sie hat ihr eigenes Zielsystem; sie sollte aber konstruktiver Partner der Kommune sein.
6. Eine besondere Funktion hat die Wohnungswirtschaft in der Konversion militärischer, zunehmend aber auch gewerblicher Flächen. Gerade in den Städten kommt auf diesen Flächen dem Wohnen eine zentrale Bedeutung zu. Sie können von den Städten nur mit einer leistungsfähigen und kooperationsbereiten Wohnungswirtschaft entwickelt werden – nicht nur weil den Städten dazu oft das Geld fehlt. Auch das Know-How der Wohnungsunternehmen ist für uns ein unschätzbare Gewinn.

7. In diesem Zusammenhang kommt natürlich den kommunalen Unternehmen der Wohnungswirtschaft ein besonderer Stellenwert zu, denn hier sind die Kommunen nicht nur als Partner sondern auch als Eigentümer tätig. Wer mich kennt, weiss, dass ich wenig davon halte, kommunale Wohnungsunternehmen aus fiskalischen Gründen zu veräußern. Ich will den sicher sehr besonderen Fall Dresden hier nicht kommentieren – für Rheinland-Pfalz bin ich froh sagen zu können, dass es derzeit keine Anzeichen für größere Veräußerungsabsichten gibt. Viele große Konversionsprojekte wären ohne die aktive Rolle kommunaler Wohnungsunternehmen wohl nicht so gut gelungen.
8. Damit bin ich bei einem sehr kritischen Aspekt – die Finanzlage der Städte erlaubt es ihnen nicht, wichtige Projekte für die Stadtentwicklung zu „stemmen“. Sie brauchen dazu „ihre“ Unternehmen. Mit dieser unternehmensstrategisch sicher sehr komfortablen Situation sollten Sie allerdings auch sehr behutsam umgehen.
9. In Worms befassen wir uns derzeit mit einem Projekt, das sich „Urban Index“ nennt. Mit diesem Projekt wird der ambitionierte Versuch unternommen, eine Stadt durch einen (überschaubaren) Set von Indikatoren zu beschreiben. Damit soll den Einwohnern, interessierten Zuzüglern aber auch Investoren ein Eindruck vermittelt werden, wodurch die betreffende Stadt sich auszeichnet. Es ist sicher nicht überraschend, dass unter den Indikatoren das Wohnen und das Wohnumfeld eine wichtige Rolle spielen. Die Anstrengungen vieler deutscher Städte sich vom gewerblichen Image zu lösen und sich als Wohnstandort zu präsentieren unterstreichen die Notwendigkeit einer umfassenderen Betrachtung von Kommune oder Stadt. Auch die Diskussionen über Stadtleitbilder legen ein besonderes Gewicht auf den Bereich „Wohnen“.
10. Meine Damen und Herren, mit diesen wenigen Bemerkungen habe ich versucht deutlich zu machen, inwieweit die Stadt von einem „Mehrwert“ der Wohnungswirtschaft profitieren kann. Dafür – insoweit muss ich sie enttäuschen – wird es keine ökonomische Dividende geben (können). Andererseits setzt die Kommune wichtige Rahmendaten auch für Ihren wirtschaftlichen Erfolg, insoweit sind beide Seiten aufeinander angewiesen. Dabei sollten Sie Ihren positiven Beitrag zur Stadtentwicklung durchaus nicht verschämt verschweigen!