



# VDW-Tagung: Alles dreht sich um Rendite

## Stadtrendite – eine Annäherung aus Sicht der Wissenschaft

23. August 2007

Prof. Dr. Guido Spars

Bergische Universität Wuppertal

Fachgebiet: Ökonomie des Planens und Bauens

# Gliederung

- Was ist eine Stadtrendite?
- Methodische Probleme
- Wohlfahrtsökonomische Zugang
- Komponenten der Stadtrendite
- Messbarkeit der Stadtrendite und einzelner Komponenten
- Fazit

# Was ist eine Stadtrendite?

## Relative versus absolute Stadtrendite:

1. Relative Stadtrendite (Stadtrendite im engeren Sinn):
  - als Prozentzahl
  - als Ausdruck für die Vorteile, die das Unternehmen für die Stadt erbringt im Verhältnis zum öffentlichen Unternehmenswert bzw. eingesetzten öffentlichen Kapital
  - allerdings: Bezugsgrößen-Problematik beim Vergleich von öffentlichen und privaten Unternehmen
  - private Unternehmen haben i.d.R. kein öffentl. Kapital
  - keine Allgemeingültigkeit der Definition und keine Vergleichbarkeit der Ergebnisse gegeben

# Was ist eine Stadtrendite?

## Relative versus absolute Stadtrendite:

### 2. „Absolute Stadtrendite“ (Stadtrendite im übertragenen Sinn):

- als Ausdruck für die absoluten Vorteile, die das Unternehmen für die Stadt erbringt
- eher weicher, aber umfassender gemeint
- allerdings kein Renditebegriff im engeren finanzwirtschaftlichen Sinne
- Konzentration auf den „Zähler“



# Was ist eine Stadtrendite?

## **Definition absolute Stadtrendite:**

Eine absolute Stadtrendite ist die Summe aller Vorteilsüberschüsse eines Wohnungsunternehmens für die Stadt innerhalb eines bestimmten Zeitraumes. Hierzu gehören die betriebs- und stadtwirtschaftlichen, die sozialen und ökologischen Vorteilsüberschüsse für die Stadt.

## Städtische Vorteilsüberschüsse des Wohnungsunternehmens

Ökologische Vorteilsüberschüsse

Stadtwirtschaftliche Vorteilsüberschüsse

Rein betriebswirtschaftliche Vorteilsüberschüsse

Soziale Vorteilsüberschüsse

$t_1$

$t_2$

$t_3$

# Methodische Probleme:

Um die absolute Stadtrendite korrekt zu erfassen wäre demnach eine Monetarisierung und Gesamtbilanzierung aller Auswirkungen des Unternehmens auf die Stadt in allen drei Dimensionen notwendig.

Aber:

- viele Vor- und Nachteile sind nicht monetarisierbar,
- sondern lediglich qualitativ zu bemessen
- eine rein „kostenmäßige“ Erfassung der Leistungen der Wohnungsunternehmen ist verkürzend und erfasst nicht die Nutzenseite für die Stadtgesellschaft
- Vor- und Nachteile aus den drei Bereichen Ökonomie, Ökologie und Soziales sind methodisch nicht zu verrechnen aufgrund komplexer Wirkungszusammenhänge
- Methodischer Aufwand ist erheblich
- Gefahr der Beliebigkeit der Ergebnisse
- Politische Verwendbarkeit fraglich



# Pragmatische Zuspitzung: Wohlfahrtsökonomischer Zugang

**Eine Stadtrendite im Sinne einer Zusatzrendite durch KWU kann am ehesten dort erzielt werden, wo der Markt unvollkommen arbeitet oder versagt.**

3 Bereiche von Marktunvollkommenheiten:

- Versorgungsdefizite bei Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten
  - Schaffung positiver externer Effekte / Schaffung öffentlicher Güter
  - Vermeidung negativer externer Effekte
- In der Lösung dieser Probleme liegt ein wohlfahrtsökonomischer Benefit, somit eine potenzielle „städtische Zusatzrendite“
- Welche Komponenten sind dies konkret?
  - Inwieweit tragen (kommunale) Wohnungsunternehmen zur Lösung bei?



# Pragmatische Zuspitzung:

# Wohlfahrtsökonomischer Zugang:

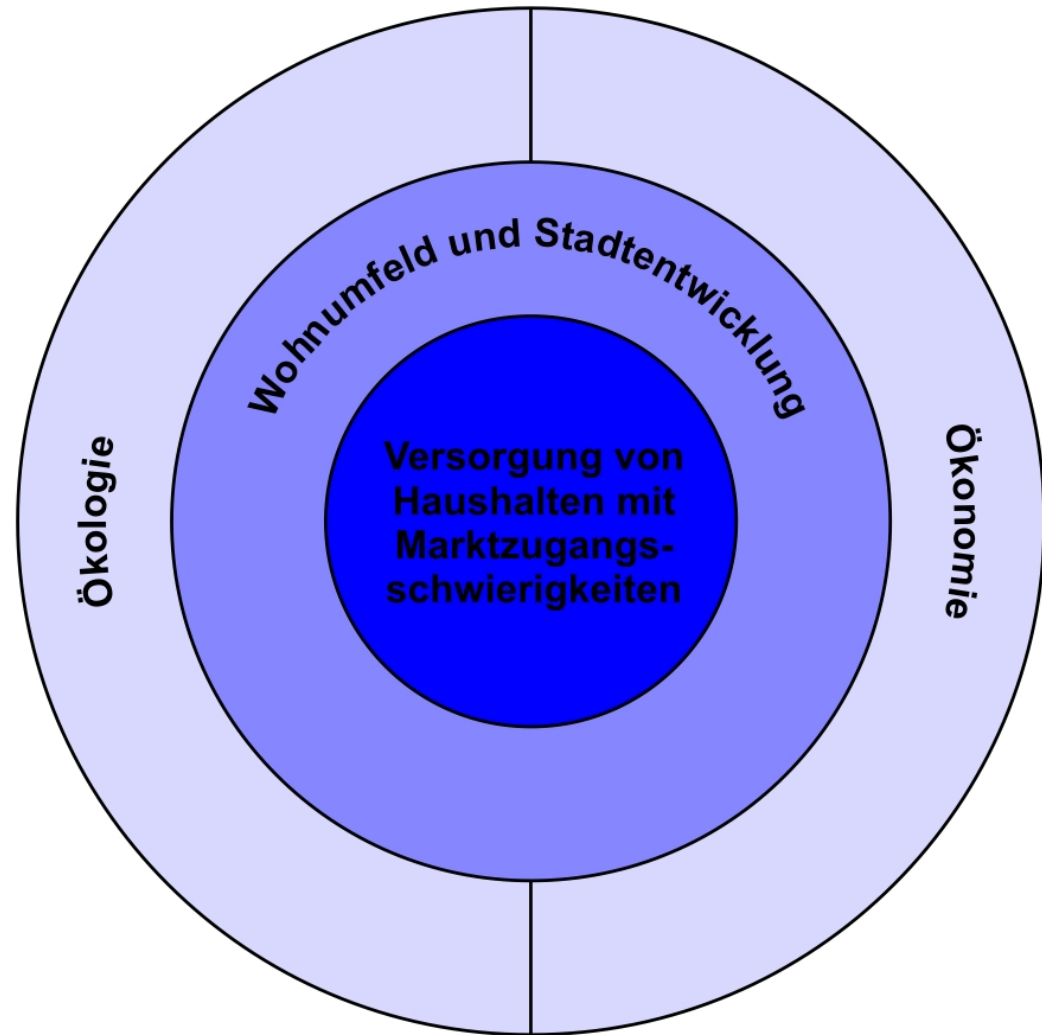
**Eine wohlfahrtsökonomische Stadttrendite von Wohnungsunternehmen umfasst alle Leistungen von Wohnungsunternehmen, die zur Behebung von Marktunvollkommenheiten auf dem Wohnungsmarkt (i.w.S.) erbracht werden.**

# Komponenten einer potenziellen Stadtrendite

Komponenten- kategorie	Versorgung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten	Wohnumfeld und Stadtentwicklung			Ökologie	Ökonomie	
		Versorgung und soziale Infrastruktur	baulich-technische Infrastruktur	Kooperation im Rahmen von Stadtentwicklung		Lokale / regionale Wirtschaft	Arbeitsmarkt
Komponenten	Einkommensschwache Mieter	Soziale Infrastruktur für Zielgruppen	Aufbau und Unterhaltung technischer Infrastruktur	Rückbau	Maßnahmen zur Ressourceneinsparung	Wirtschaftsförderung	Ausbildungsaktivitäten im Unternehmen
	Sozialschwache Mieter	Quartiersmanagement	Aufbau und Unterhaltung stadträumlicher Infrastruktur	Aufwertung	Ökologische Wohnumfeldmaßnahmen	Förderung lokaler Unternehmen und Institutionen	Beschäftigungsmaßnahmen durch das KWU
	Problemmieter	Soziales Management		Neubau	Flächenrecycling	lokale Auftragsvergabe	
	Angebot von besonderen Wohnungskonzepten	Einflussnahme auf die Versorgungs- und Einzelhandelssituation		Immobilienmanagement für Kommunen			
Wohlfahrts- ökonomische Einordnung	Kompensation von Marktversagen	Induzierung positiver und Vermeidung negativer externer Effekte	Induzierung positiver externer Effekte, Schaffung eines öffentlichen Gutes		Induzierung positiver und Vermeidung negativer externer Effekte		



# Kern- und Randkategorien der Stadtrendite



## Beschreibung der „Kern“-Kategorien

Differenzierte Betrachtung der Mietergruppen „Einkommensschwache“ (WoGG), „Sozialschwache“ (WoFG) und „Problemmieter“ (Jenkis 2004)

Die Gruppe „Einkommensschwache Mieter“ ist „marktgängig“ aufgrund von Subventionen (Wohngeld etc.); Versorgungsprobleme ggf. in angespannten Wohnungsmärkten

Die Gruppen „Sozialschwache Mieter“ und „Problemmieter“ erfahren z.T. „Marktversagen“ (Versorgungsproblem).

Die Wohnungsversorgung dieser Gruppen erbringt eine Stadtrendite ebenso wie ergänzende, bedarfsgerechte Hilfestellungen.

Negativ wirken sich allerdings Ineffizienzen und betriebswirtschaftliche Risiken, die damit einhergehen, aus.

Komponenten-kategorie	Versorgung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten
Komponenten	Einkommensschwache Mieter
	Sozialschwache Mieter
	Problemmieter
	Angebot von besonderen Wohnungskonzepten
Wohlfahrts-ökonomische Einordnung	Kompensation von Marktversagen

## Beschreibung der „Kern“- Kategorien

Leistungen im Rahmen von Wohnumfeld und Stadtentwicklung führen in Teilen zu einer Stadtrendite, da für viele dieser Bereiche der Markt nicht tätig wird.

Manche Leistungen werden jedoch auch aus rein betriebswirtschaftlichem Interesse durchgeführt (Mieterbindung, Marketing).

Es gilt somit den kooperativen bzw. nicht-eigennützigen Teil der Leistungen zu erfassen.

<b>Komponenten- kategorie</b>	<b>Wohnumfeld und Stadtentwicklung</b>		
	<b>Versorgung und soziale Infrastruktur</b>	<b>baulich-technische Infrastruktur</b>	<b>Kooperation im Rahmen von Stadtentwicklung</b>
<b>Komponenten</b>	Soziale Infrastruktur für Zielgruppen	Aufbau und Unterhaltung technischer Infrastruktur	Rückbau
	Quartiersmanagement	Aufbau und Unterhaltung stadträumlicher Infrastruktur	Aufwertung
	Soziales Management		Neubau
	Einflussnahme auf die Versorgungs- und Einzelhandelssituation		Immobilienmanagement für Kommunen
<b>Wohlfahrts- ökonomische Einordnung</b>	<b>Induzierung positiver und Vermeidung negativer externer Effekte</b>	<b>Induzierung positiver externer Effekte, Schaffung eines öffentlichen Gutes</b>	



# Methodische Ansätze zur Erfassung der „Kern“-Kategorien

## Komponente

## Maßstab

Einkommensschwache Mieter  
[ 0 ]

1. Nur in angespannten Märkten: Bereitstellungskosten für den Wohnraum auf der Grundlage von Versorgungszahlen der KWU abzüglich Transferzahlungen und Subventionen **oder**
2. Einsparung der Kommune für den Nichterwerb von Belegungsrechten

Sozialschwache Mieter /  
Problemmieter  
[ + ]

1. Bereitstellungskosten für Wohnraum auf der Grundlage von Versorgungszahlen des KWU abzüglich Transferzahlungen und Subventionen **und**  
  
Personal- und Sachkosten für Fürsorge- und Betreuungsleistungen  
  
**oder**
2. Einsparungen der Kommune für den Nichterwerb von Belegungsrechten (sofern Preise für Rechte bekannt) **und**  
  
Ansatz der Einsparungen der öffentlichen Hand (Personal-, Investitions-Unterhaltungskosten) für Fürsorge- und Betreuungskosten



## Komponente

Angebot besonderer  
Wohnformen

[ 0 ]

## Maßstab

1. Einsparungen der öffentlichen Hand aufgrund der Vermeidung einer Bereitstellung von Angeboten besonderer Wohnformen **(und 3.) oder**
2. Planungs- und Investitionskosten für besondere Wohnformen abzgl. Mieteinnahmen und Fördermittel für diese **(und 3.)**
3. Ermittlung der entgangenen betriebswirtschaftlichen Rendite durch das ungünstige Risiko-Rendite-Profil bei besonderen Wohnformen. Verrechnung mit etwaigen hierfür gezahlten Subventionen.



## Komponente

## Maßstab

Versorgung und soziale  
Infrastruktur

[ + ]

1. Personal-, Sach- und Investitionskosten für soziale Infrastruktur, soziales Management und QM abzüglich ihres betriebswirtschaftlich intendierten Anteils und Förderungen Dritter **oder**

2. Ansatz der Einsparungen der öffentlichen Hand (Personal-, Sach-, Investitionskosten) für derartige Maßnahmen (nach jeweiligem kommunalem Modus) **oder**

3. Zahlungsbereitschaftsanalyse = Abfrage des monetären Gegenwertes bei den Begünstigten (Quartiersbewohner) dieser Maßnahme abzüglich der gezahlten Förderung Dritter

Kooperation im Rahmen von  
Stadtentwicklung

[ + ]

1. Rein qualitative Einschätzung des Nutzens



## Fazit und Ausblick

- Vollständige quantitative Erfassung einer Stadtrendite ist nicht möglich
- Zuspitzung auf eine Stadtrendite als städtische Zusatzrendite aus wohlfahrtsökonomischer Sicht ist sinnvoll
- Das Konzept bietet praktische Ansätze diese Stadtrendite kommunaler Wohnungsunternehmen zu bestimmen
- der Vergleich mit privaten oder genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen steht aus

## Weitere Schritte

- Entwicklung von allgemeingültigen Bezugsgrößen zum Vergleich von öffentlichen und privaten Wohnungsunternehmen (relative Stadtrendite)
- breite empirische Untersuchung zum Vergleich der Stadtrendite privater und öffentlicher Wohnungsunternehmen in Mieter- und Vermietermärkten wäre sinnvoll



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !