

Gemeinsame Tagung des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest

Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen – Partner der Stadtentwicklung

Es gibt sie, so viel steht fest. Es gibt auch fundierte Rechenmodelle, um die „Stadtrendite“ zumindest teilweise in Zahlen zu fassen – jenen Gewinn also, den Städte und Kreise aus der erfolgreichen Arbeit ihrer eigenen Wohnungsgesellschaften ziehen. Neue praktische Handreichungen zum Thema sind in Arbeit, ebenso eine neue Software, mit deren Hilfe Wohnungsunternehmen ihre bisher schwer zu bilanzierenden sozialen Leistungen als genau definierbare „Sozialrendite“ in Zahlen fassen können. Das ergab eine Tagung am 23. August 2007 in Bad Neuenahr.

Der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest hatten in Kooperation mit den Städtetagen der Länder Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz gemeinsam dazu eingeladen.

Deutlich wurde in der Tagung allerdings auch, dass die Bemühungen um objektivierbare Darstellungen der „Stadtrendite“ einem Wettlauf mit der Zeit unterliegen. So betonte der Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Burghard Schneider, in seiner Einführung, dass zwar der Zug zum Verkauf städtischen Wohneigentums derzeit nicht zuletzt unter dem Eindruck der Krise in der amerikanischen Immobilienfinanzierung ins Stocken geraten zu sein scheint, weil die Finanzinvestoren als

neoliberalen Motto „Privat vor Staat“.

Michael Neitzel, Geschäftsführer des InWIS in Bochum, fasste diese Bedrohung später in Zahlen: Nach einer Studie des Beratungsunternehmens PricewaterhouseCoopers erwägen nämlich 40 Prozent der deutschen Städte, Gemeinden und Kreise, ihre eigenen Wohnungsbestände zu verkaufen. Allerdings sei es außer im Fall Dresden bisher noch nicht zu Verkäufen in ganz großem Umfang gekommen.

So drängt die Zeit, wenn die verstärkt seit 2005 in die Debatte gebrachte „Stadtrendite“ zum handhabbaren Instrument und zur eindeutigen Messgröße in dem Entscheidungsprozess der Stadt- und Gemeinderäte um solche Verkäufe entwickelt werden soll.

Prof. Dr. Guido Spars, Experte für die Ökonomie des Planens und Bauens an der Bergischen Universität Wuppertal, brachte dazu aktuelle Neuheiten mit. Im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und

Raumordnung, mittelbar also auch für den Bundesbauminister, hat er die „Annäherung“ an die Stadtrendite versucht – und er war autorisiert, erste Ergebnisse vorweg in Bad Neuenahr zu erläutern.

Rendite definiert

Zuerst seine Definition: „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 die ökologischen Vorteilsüberschüsse für die

Stadt.“ Ganz einfach? Leider nicht.

Denn so gefasst sei „Stadtrendite kein Renditebegriff im engeren finanzwirtschaftlichen Sinne“. Viele Leistungen, die Wohnungsunternehmen für ihre Stadt erbringen, seien „nicht monetarisierbar“. Zudem sei der eigentlich wünschenswerte Leistungsvergleich mit privaten Unternehmen kaum vollständig umzusetzen, weil die Privaten nicht mit öffentlichen Mitteln finanziert sind.

Soziales als Messgröße

Professor Spars hilft der Debatte weiter mit dem Vorschlag, die Stadtrendite zuzuspitzen auf die zusätzlichen Ergebnisse, die einer Stadt dank ihrer Wohnungsgesellschaft in „wohlfahrtsökonomischer Hinsicht“ zufließen. Tatsächlich liege gerade auf diesem Sektor die Besonderheit kommunaler Wohnungswirtschaft: Diese Unternehmen übernehmen Verantwortung auch in jenem Sektor des Wohnungsmarktes, den die Privatwirtschaft und damit „der Markt“ nicht abdecke. Die „städtische Zusatzrendite“ sei hier am leichtesten zu beweisen.

Kommunale Unternehmen decken die Wohnungsversorgung für Haushalte mit persönlichen und sozialen Schwierigkeiten für ansonsten allzu schwer vermittelbare Mietergruppen. Der größte Anteil heutiger Bestände im Sozialen Wohnungsbau liege in der Hand kommunaler Unternehmen.

Professor Spars und seine Mitarbeiter arbeiten an einem Modell, mit dessen Hilfe die Wohnungsunternehmen derart „kooperative, nicht eigennützige Leistungen“ erfassen und darstellen können. Entwickelt werden sollen auch allgemeingültige Bezugsgrößen zum Vergleich von öffentlichen und privaten Wohnungsunternehmen („relative Stadtrendite“). Eine Handreichung dazu wird erstellt. Auch private Unternehmen, die ähnlich weit reichende Leistungen anbieten, können



potenzielle Käufer zögern. Aber beispielsweise politische Angriffe auf die Gemeindegewirtschaft, wie der Entwurf einer neuen NRW-Gemeindeordnung, könnten auch als Versuch gedeutet werden, diesen Zug wieder in Bewegung zu bringen unter dem

mit diesen Maßstäben arbeiten und ihren „wohlfahrtsökonomischen Benefit“ errechnen.

Software „Smile“

Michael Neitzel stellte für InWIS den dort erreichten Stand der Annäherungen an das Thema unter Berücksichtigung entsprechender Ergebnisse der Berliner Humboldt-Universität vor. Die Messungsmethode beruht auf einer Input-Analyse, die einen Zusammenhang zwischen Rendite und Kosten unterstellt, und einer Output-Analyse, die qualitative Ergebnisse zur Verbesserung des gemeinschaftlichen Lebens und des Gemeinwohls ansieht.

InWIS untersuchte Ergebnisse von fünf Unternehmen. Es waren die Allbau AG Essen, die DEGEWO Berlin, die GBH Hannover, die Gewofag München und die GWG Halle-Neustadt. Am Ende wird unterschieden zwischen der „Sozialrendite“, die enger gefasst (und deshalb berechenbarer) ist, und der „Stadtrendite“, die auch die große Zahl immaterieller Hilfen und Leistungen einschließt – so z. B. Schuldnerberatung und Sprachangebote sowie Verschönerungen des Wohnumfeldes.

Im Zusammenhang mit der Sozialrendite wurden bemerkenswerte Einzelergebnisse erhoben. So zeigten bei den untersuchten Gesellschaften 2004 und 2005 gut 32 Prozent der Mieter „mindestens in einem Bereich ein auffälliges Verhalten“. Bei über 27 Prozent wurden im Erhebungszeitraum Mietrückstände festgestellt. Je älter die Neumieter, desto weniger fielen sie auf. Und: Besonders bei arbeitslosen Mietern müssen die Vermieter mit Folgeschwierigkeiten rechnen. Mehr als 50 Prozent aus dieser Gruppe zeigten „auffälliges Wohnverhalten“. Derartige „Störungen des Miet-

verhältnisses“ verursachten durch Mietausfälle Kosten zwischen einem und 8,7 Prozent vom Eigenkapital der Unternehmen und Folgekosten von noch einmal 1,6 bis 13,8 Prozent – entsprechend hoch wäre die „Sozialrendite“ für die jeweilige Stadt zu veranschlagen.

Gemeinsam mit dem Softwarehaus DomData entwickelt InWIS jetzt nach den Erfahrungen mit der vorausgegangenen Studie die Computersoftware „Smile“. Sie misst und bewertet die „Sozialrendite“, die sich aus Miet- und Bewirtschaftungskosten der Unternehmen ergibt, nicht aber die zusätzlichen Aspekte, die aus der Sozialrendite eine Stadtrendite machen: Vorbeugende soziale Leistungen etwa und auch die Eigenleistungen der Wohnungsunternehmen zur städtischen Infrastruktur. Mit „Smile“ steht dann ein Mess- und Steuerungsinstrument zur Verfügung, das den Unternehmen Entscheidungen erleichtert. „Smile“ gibt frühzeitig Vorwarnungen, wenn soziale Entwicklungen in Häusern und Quartieren auf ein unerwünschtes Maß anwachsen und es hilft, über die Wohnungsbelegung eine stabile Mieterstruktur aufzubauen.

Aber auch „Smile“ ist nicht in der Lage, Politiker von Verkaufsbeschlüssen abzuhalten. Wie dazu das Argument der Stadt- und Sozialrendite nützlich sein kann, war u. a. Gegenstand der weiteren Beiträge in Bad Neuenahr.

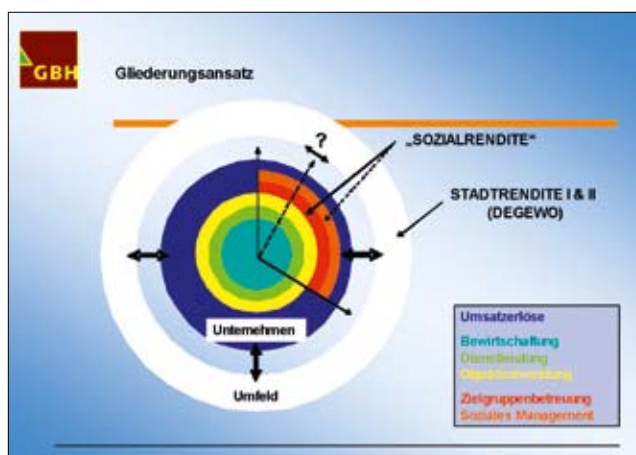
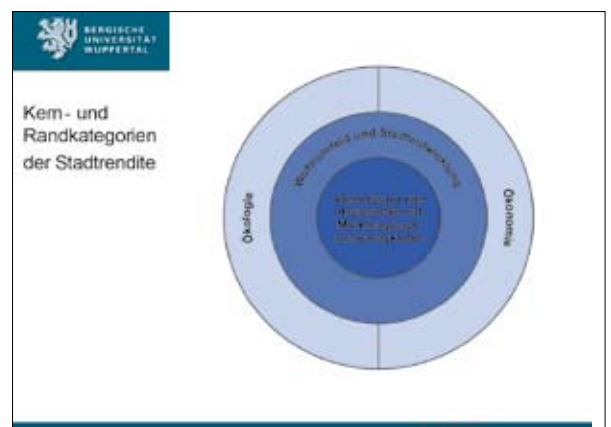
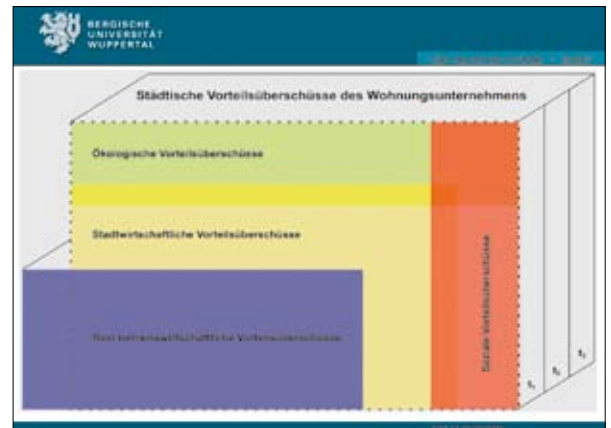
Partner der Stadtentwicklung

Unter dem Motto: „Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen – Partner der Stadtentwicklung“ stellten drei stellvertretend ausgewählte Wohnungsunternehmen aus Hessen, Nord-

rhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz ihre Aktivitäten in Richtung Stadt- und Sozialrendite vor.

Günter Ott, Vorstandsvorsitzender GAG Immobilien AG, Köln, demonstrierte eindrucksvoll vielfältige Aktivitäten seines Unternehmens zur Quartiersstabilisierung und -verbesserung in Köln. Dr. Hans-Jürgen Braun, Vorstandsvorsitzender bauverein AG, Darmstadt, zeigte, wie sein Unternehmen in Abstimmung mit den städtischen Konzepten zur Konversion von Stadtteilen beiträgt, soziale und andere für die Stadt notwendige Infrastrukturen errichtet und über EURHONET europäische Aktivitäten für eine soziale Ausgewogenheit und ökologische Nachhaltigkeit in den Städten unterstützt. Guido Höffner, Vorstand Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG, stellte das Konzept des „Assisted Living“ in den Mittelpunkt, womit sein Unternehmen das selbstbestimmte Wohnen im Alter in der Stadt Kaiserslautern unterstützt.

Alle drei Vorstände waren sich einig, dass ihre jeweilige Stadt ihr Unternehmen als Partner der Stadtentwicklung wertschätzt und ihre Projekte im Sinne einer Stadt- und Sozialrendite anrechnen. >>





Unter der Moderation von Dr. Rudolf Rindinger, Verbandsdirektor des VdW südwest, diskutierten Bernhard Faller, Geschäftsführer empirica gmbH, Bonn, Christof Henn, Geschäftsführer Gemeindliche Siedlungsgesellschaft Neuwied mbH,

Hans-Peter Neuhaus, Leiter des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Dortmund und Professor Dr. Gunnar Schwarting, Geschäftsführer Städtetag Rheinland-Pfalz, Mainz, anschließend über die Perspektiven für eine renditeträchtige Kooperation.

Einig waren sich die Diskutanten zunächst darüber, dass alle der Nachhaltigkeit verpflichteten Wohnungsunternehmen zur Stadtrendite beitragen (können) wie auch weitere, andere Akteure.

Der provokanten Frage von Faller, ob die Gesellschaft unter den heutigen Bedingungen noch kommunale Wohnungsunternehmen gründen würde, stellten die anderen Diskussionspartner die heutige wichtige Debatte um die Sicherung von

Lebensqualität in den Städten gegenüber. In dieser Debatte habe das Wohnen einen bedeutenden Stellenwert.

Wohnen sei ein wichtiger Standortfaktor, gerade für die Städte, die sich zunehmend als Dienstleistungsstandorte entwickeln. In der Entwicklung schwieriger Quartiere gäbe es ein großes Handlungsfeld für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Darauf könne sie sich spezialisieren und ihren besonderen Beitrag zur Stadt- und Sozialrendite unter Beweis stellen.

Für weitere Informationen stehen die Präsentationen der Referenten auf der Homepage www.wohnungswirtschaft-aktuell.de, Rubrik Veranstaltungen/Veranstaltungsarchiv zum Download bereit.

Gemeinsame Veranstaltungsreihe des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest

Tagung „Aktuelles Genossenschaftsrecht“ löst viele Fragen zur neuen Mustersatzung

Am 19. September 2007 fand im Rahmen der gemeinsamen Veranstaltungsreihe des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest „Aktuelles Genossenschaftsrecht“ die zweite Tagung in diesem Jahr in Frankfurt statt. Im Mittelpunkt standen die neuen Mustersatzungen und Mustergeschäftsordnungen für Wohnungsgenossenschaften. Darüber hinaus wurden auch andere aktuelle Themen aus dem Genossenschaftsrecht behandelt.

Rechtsanwalt Stephan Gerwing, gemeinsames Drei-Länder-Büro des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest, Bonn, stellte die einzelnen Satzungsänderungen anhand einer Synopse der alten und der neuen Regelungen im Detail vor. Dabei ging er zunächst auf die Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften mit Mitgliederversammlung ein und behandelte dann die Besonderheiten für die Wohnungsgenossenschaften mit Vertreterversammlung.

Im Anschluss daran referierte Ass. jur. Melanie Hamdoune, ebenfalls gemeinsames Drei-Länder-Büro beider Verbände, Bonn, über Formulierungsvorschläge für

bestimmte Satzungsregelungen, die zwar nicht in die Mustersatzung übernommen wurden, aber nach der neuen Gesetzeslage zulässig sind: die Zulassung investierender Mitglieder, die Einführung eines Mindestkapitals und die Einführung zusätzlicher Geldleistungspflichten. Danach stellte sie die neuen Geschäftsordnungen für den Vorstand und für den Aufsichtsrat einer Wohnungsgenossenschaft vor.

Den Teilnehmern bot sich dann die Gelegenheit, Fragen zu den behandelten Themengebieten zu stellen, die „aus erster Hand“ von den Referenten beantwortet wurden. Zum Abschluss der Tagung referierte Gerwing über neue Entwicklungen und neue Rechtsprechung im genossenschaftsrechtlichen Bereich.

Die nächste Veranstaltung im Rahmen der gemeinsamen Veranstaltungsreihe des VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest „Aktuelles Genossenschaftsrecht“ findet am 12. Juni 2008 in Bonn statt. Als Themen sind u. a. der Umgang und rechtliche Möglichkeiten von Wohnungsgenossenschaften bei insolventen oder zahlungsunfähigen Mitgliedern vorgesehen. □

Seminar an der
Universität Mannheim

Stadtzukünfte: neue Anbieter auf dem deutschen Wohnungsmarkt

Die Zukünfte der Städte vor dem Hintergrund neuer Anbieterstrukturen auf dem deutschen Wohnungsmarkt stehen im Mittelpunkt des Wohnungswirtschaftlichen Seminars der Universität Mannheim im kommenden Semester, das sich an Praktiker und Studierende richtet.

UNIVERSITÄT
MANNHEIM

Die Veranstaltungsreihe startet am 8. November 2007. Die nächsten Termine sind der 22. November 2007 sowie der 10. und 24. Januar 2008.

Die nächsten Termine sind der 22. November 2007 sowie der 10. und 24. Januar 2008.

Nähere Informationen im Internet unter www.wohnungsseminar.de