

"Wohnungsverkäufe, Hartz IV und die sozialräumliche Steuerungsfähigkeit der Städte"

Difu-Seminar 12. bis 14. März 2007 in Berlin

"Ausverkauf städtischer Wohnungen und Gegenstrategien aus Kieler Sicht"

Referat Prof. Dr.-Ing. Eckart Güldenberg

I Ausgangslage

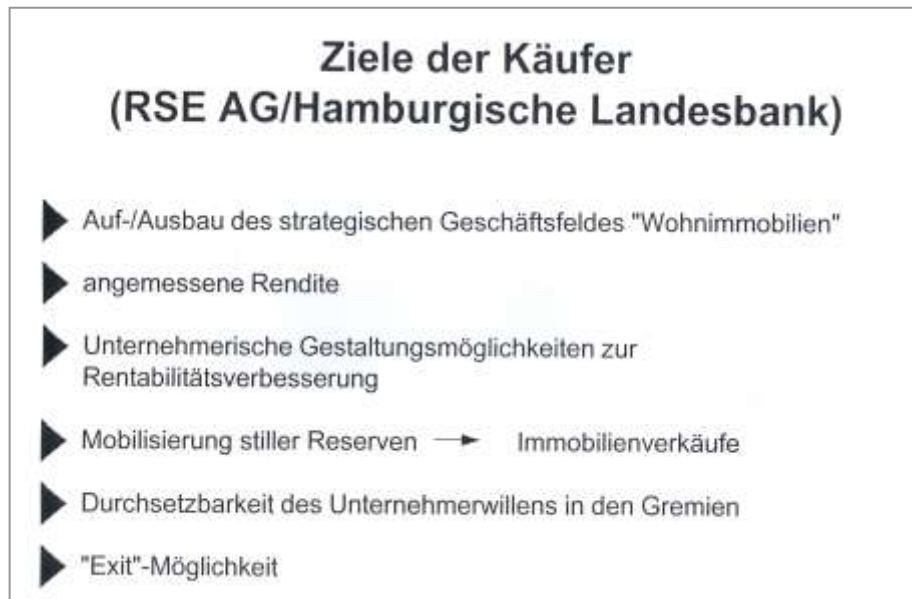
Sind kommunale Wohnungsunternehmen ein Auslaufmodell?

- noch nicht!
- die **Auszeherung von Wohnungsbeständen** vor allem der öffentlich rechtlichen Körperschaften und der Länder aber auch der Kommunen ist weit fortgeschritten und erfolgte bisher in zwei Wellen
- Erste Welle begann mit den Eisenbahnerwohnungen... Begründung: Wohnungsversorgung der Bediensteten gehört nicht zu den Kernaufgaben, was aber gilt für die BfA-Wohnungen? Gehören zwar nicht unbedingt zur Kernaufgabe - aber womöglich doch zu einer auf Kapitalbildung umorientierten Rente?

Ausgewählte Wohnungstransaktionen 1997 – 1999 = 1. Verkaufswelle				
Jahr	Portfolio	Verkäufer	Käufer	Anzahl
1997	Deutschbau	Dt.Post / BRD	Dt.Bank / Viterra	39.000
1998	Heimstätte Rh.-Pfalz	Land Rh.-Pfalz	Dt. Bank	20.000
1998	Gehag	Land Berlin	RSE / HSH-Nordbank	29.000
1999	Postwohnungen	Dt.Post	Corpus	11.000
1999	WB Rhein-Main	Dt.Post/ Stadt Frankfurt/M	Viterra / HVBank	14.500
1999	KWG	Stadt Kiel	WCM	11.000
Ausgewählte Wohnungstransaktionen 2000 – 2005 = 2. Verkaufswelle				
Jahr	Portfolio	Verkäufer	Käufer	Anzahl
2003	BIG-Heimbau	HSH-Nordbank / Provinzial / DZB	Dt. Annington	10.000
2004	GAGFAH	BfA	Fortress	64.000
2004	Werkwohnungen	Thyssen-Krupp	Corpus / MSDW	48.000
2004	Wohnungen WCM	WCM	Blackstone	31.000
2004	GSW	Land Berlin	Cerberus / Whitehall	66.000
2005	Gehag	RSE / HSH-Nordbank	Oaktree	21.000
2005	Viterra	E.on	Dt. Annington	152.000
2005	NILEG	NordLB	Fortress	28.500
2005	WoBau Dresden	Stadt Dresden	Fortress	47.500

Quelle: R. Schendel (Stattbau) in Auswertung diverser Zeitungsartikel,
Wohnbund-informationen 3-4/2006

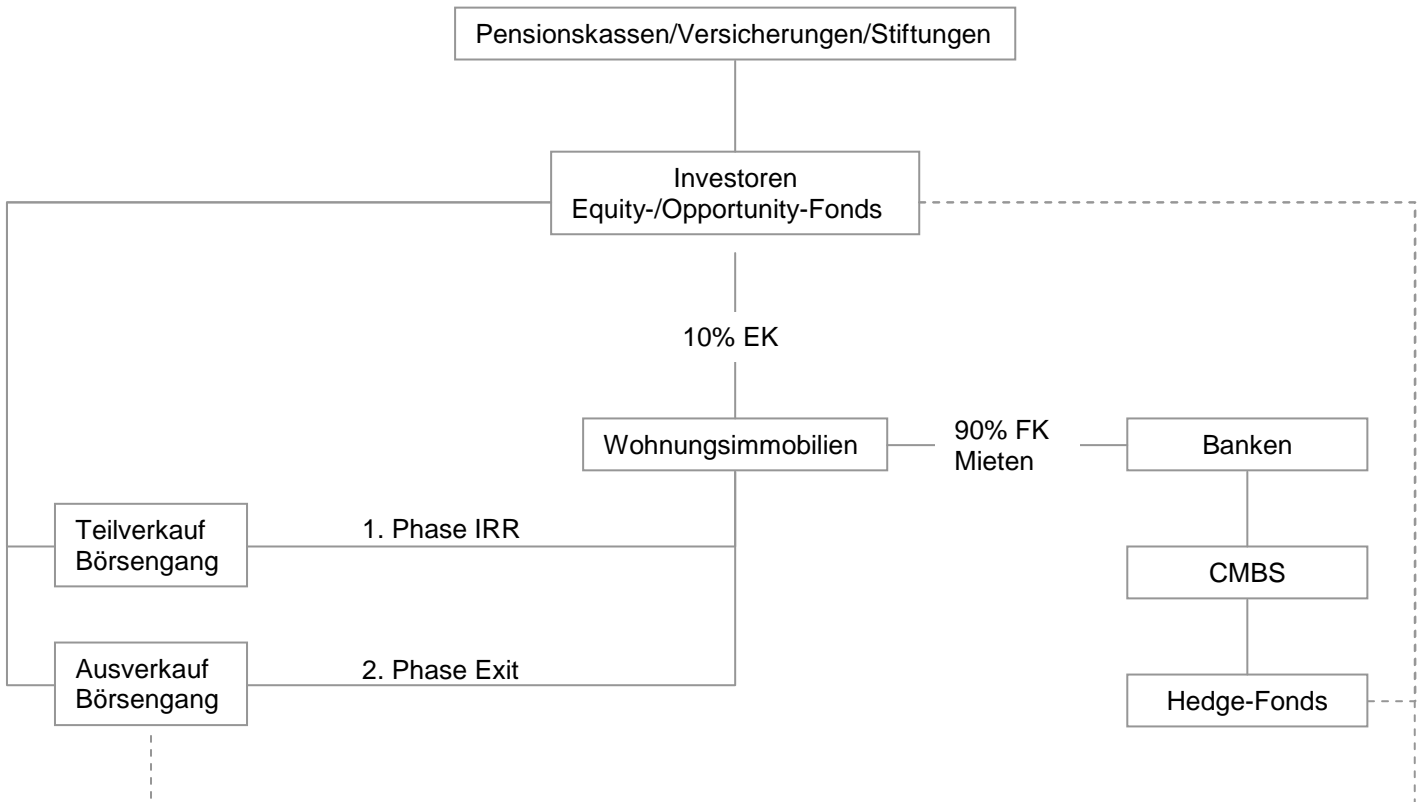
Was sind die Ziele der Käufer? laut HSH- Nordbank...



Quelle: Hamburgische Landesbank

"Financial Engineering" statt sozialer Wohnungspolitik: Monopoly der Zwischenerwerber bzw. opportunistischen Investoren- Spekulation über Markttrends: baldiges Ende der Praxis der Zwischenerwerber ? Konsolidierung zugunsten strategischer Investoren?

„Financial Engineering“ und Exit-Strategie opportunistischer Investoren



Quelle: E. Güldenbergl

- andererseits ergibt eine repräsentative Befragung der Kommunen (durch PriceWaterhouseCoopers) ein **heterogenes Bild**: zwar haben über drei Viertel der Kommunen ihre Bestände bisher nicht wesentlich reduziert, aber 40 % der Kommunen beabsichtigen Bestandsreduzierungen, wozu auch Komplett-Verkäufe gehören. Das Verkaufspotential an kommunalen Wohnungen wird noch auf über 2,7 Mio Wohnungen geschätzt
- Beruhigungsspielen der finanzwirtschaftlichen Öffentlichkeitsarbeit ? aber auch Hinweis auf die von Kommune zu Kommune unterschiedliche Situation
- die **weitere Entwicklung** des Segmentes kommunaler KWUs hängt sowohl von **marktwirtschaftlichen Faktoren** (Zinsentwicklung, Zulassung von Reits für Wohnimmobilien, Einkommensentwicklung/Mietzahlungsfähigkeit etc) der Entwicklung öffentlicher, insbesondere **kommunaler Haushalte** sowie der **lokalen Demographie**, als auch der **politischen Diskussion** um die Kernaufgaben des Sozialstaates insbesondere aber von der jeweiligen **Bewertung kommunaler Wohnungsunternehmen** ab.

Ist die soziale Wohnraumversorgung als staatlich/kommunale Kernaufgabe in Frage gestellt ?

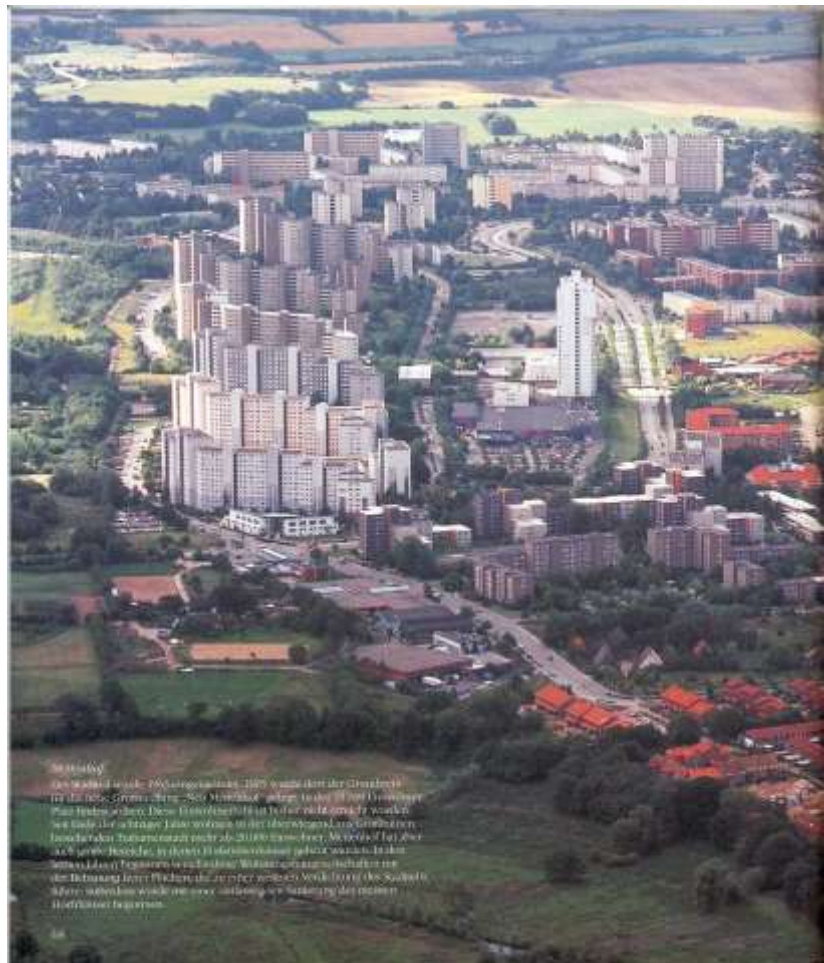
- der **Bund** hat sich im Zuge der Förderalismusreform aus seiner Mitverantwortung für die **soziale Wohnraumförderung** gelöst; nach Aufgabe der Eigenheimzulage und der für den Mietwohnungsbau relevanten degressiven Abschreibung überlässt der Bund die **allgemeine Wohnraumförderung** der KfW; diese konzentriert sich auf die Förderung von Wohneigentum und die ökologische Modernisierung des Wohnungsbestandes durch Zins subventionierte Darlehen
- die **Länder** erfüllen ihre wohnungspolitische Verantwortung unterschiedlich sowohl der Art als auch dem Umfang nach; in den alten Ländern gibt es ein über mehr als 50 Jahre hinweg aufgebautes Wohnungsbauvermögen: das Leistungsspektrum differiert von sozial orientiertem Wiedereinsatz à la SH und teilweisem Verkauf von Darlehen zur Haushaltssanierung à la Hamburg bis hin zur teilweisen "Zweckentfremdung" für die Verkehrsinfrastruktur à la Hessen

- bei den **Kommunen** verschieben sich die Prioritäten wichtiger Aufgaben; subsidiäre Maßnahmen und subjektive Förderung verdrängen tendenziell investive Maßnahmen allgemein und die Objektförderung des sozialen Wohnungsbaus im besonderen
- neben den Unterkunftskosten für Sozialhilfeempfänger tragen die Kommunen erstmals auch die **Unterkunftskosten für Bezieher des Arbeitslosengeldes II**; parallel verringerte sich der Bedeutungsanteil des von Bund und Ländern finanzierten Wohngeldes
- je nach **Arbeitsmarkt- und Wohnungsmarktsituation** ist die Aufgabe der sozialen Wohnraumversorgung in den verschiedenartigen Kommunen unterschiedlich dringlich
- die **Wertschätzung kommunaler Wohnungsunternehmen** als Instrument der sozialen Wohnraumversorgung ist unterschiedlich und schwankt zwischen entbehrlich: siehe KIEL und DRESDEN bis unentbehrlich siehe MÜNCHEN und HAMBURG - auch die teilweise Beibehaltung ihres KWU auf konsolidierter Basis gibt es: siehe HANNOVER und eventuell BERLIN?

II Beispiel Kiel

Verkauf der KWG 1999 (10500 Wohnungen) an die WCM

Hauptargument war der mögliche Beitrag des Nettoverkaufserlöses von 125 Mio € zum Schuldenabbau Kiels; 1999 = 405 Mio € auf 350 Mio €; Schuldenstand betrug aber 2006 trotz des zwischenzeitlichen zusätzlichen Verkaufs von 51% der Stadtwerke 2006 schon wieder 348 Mio € mit steigender Tendenz. Zinslast konnte von 27 Mio € in 1999 auf 20 Mio € gesenkt werden - dies ist aber in erster Linie auf das gesunkene Zinsniveau und die Umschuldungsmöglichkeiten zurückzuführen. Es bleibt eine Illusion, mit einmaligen Verkaufserlösen das strukturelle Defizit maßgeblich abbauen zu können. Außerdem reduzierte Sicht, die sich auf den Verwaltungshaushalt beschränkt und die neg. Entwicklung im Vermögenshaushalt



unterbewertet. Neue Haushaltslogik anstelle der herkömmlichen Kameralistik wie in der Privatwirtschaft notwendig.

Vertragsklauseln und was daraus wurde

- Begrenzung der Mieterhöhungsspielräume auf 3% p.a.
- Modprogramm 5 Jahre = 50 Mio €
- Soziale Stabilisierungsmaßnahmen 5 Jahre = 375 T € p.a.
- Verzicht auf Betriebs bedingte. Kündigungen für 5 Jahre
- Möglichkeit jährlich bis zu 350 WE zu verkaufen
- Veräußerung Mehrheitsbeteiligung nach 5 Jahren zulässig
- nach 10 Jahren, dh 2009 kann die KWG als Immobilien haltendes Unternehmen aufgelöst und/oder der Firmensitz und Hauptverwaltung an einen anderen Standort verlegt werden

tatsächlich: Mieterauslese, gestreckte und qualitativ runter gefahrene Modernisierung (mehr Instandhaltung als Modernisierung), keine öff. Fördermittel gegen Belegungsrechte akzeptiert, keine baulichen Maßnahmen zur Marktberreinigung bzw. besseren sozialen Durchmischung, keine bis kaum Mieterprivatisierung, ca.1250 Wohnungen wurden überwiegend als kleinere Pakete an private Investoren veräußert; die Erwerber waren für öff. Kredite zur Modernisierung nicht kreditwürdig = typische Strategiemerkmale eines Zwischenerwerbers

Blackstone kauft 2004 losgelöst von nahezu allen Vertragsbindungen - in 2 Jahren (2009) kann das Unternehmen bedingungslos weiterveräußert werden; WCM erzielte ihrerseits (vermutlich) einen Nettogewinn.

Zitat Kieler Sozialdezernent Adolf-Martin Möller vom 3.Dez.2005:

"Für Kiel als Wirtschaftsstandort ist es ein positives Signal, wenn ein amerikanischer Großinvestor die Entscheidung trifft, in Kiel Wohnungen zu erwerben."

- Weitere Transaktionen in Kiel-Mettenhof

Wohnungstransaktionen Kiel - Mettenhof

Unternehmen	1. Welle	2. Welle
KWG	WCM/RSE (1999)	Blackstone (2004)
LEG-WoBau SH	DGAG : Deutsche Grundvermögen AG (1998 ff)	Pirelli + C Real Estate Deutschland GmbH (2006)
BIG eG	BIG-Heimbau AG (90er Jahre)	Deutsche Annington GmbH (2003)
Neue Heimat	BGI/BauBecon	Cerberus (2005)

Quelle: E. Guldenberg in Auswertung diverser Zeitungsartikel

Auswirkungen auf den Stadtteil Kiel - Mettenhof

- Kompletter Ausverkauf sämtlicher ehemals gemeinnütziger, Landes eigener, kommunaler sowie genossenschaftlicher Wohnungen
- Alle wohnungswirtschaftlichen und sozialen Vertragsklauseln beim Verkauf der KWG sind zwischenzeitlich ausgelaufen bzw. laufen 2009 aus
- Die Handlungsfähigkeit der Stadt beschränkt sich auf soziale Einrichtungen, Sozialmanagement und den öffentlichen Raum
- Städtebauliche Aufwertung durch bauliche Eingriffe in den Wohnungsbestand (Stadtumbau) unterbleibt weitgehend bzw. entzieht sich der kommunalen Einflussnahme
- Die wohnungswirtschaftlichen Perspektiven im Stadtteil Mettenhof sind abhängig von den Unternehmensstrategien
 - Typus Zwischenerwerber → Exit
 - Typus Strategischer Investor → Werterhaltung

III Bedeutung kommunaler Wohnungsunternehmen

Was spricht gegen bzw. für Kommunale Wohnungsunternehmen?

- das **Spannungsfeld** der Unternehmensstrategien kommunaler Wohnungsunternehmen reicht von quasi **privatwirtschaftlicher Renditeorientierung** bis hin zur **Gemeinnützigkeit**
- in der Tat **entbehrlich** erscheinen den Gemeinden solche KWUs, die
 - der Gemeinde keine Wohnungen aus dem ungebundenen Bestand zur Belegung anbieten
 - keine besonderen Abnahmeverpflichtungen schwieriger Haushalte übernehmen
 - keine besonderen Bemühungen um alternative Wohnkonzepte, demokratische Mietermitbestimmung erkennen lassen
 - keine soziale Mietpolitik betreiben, d.h. keine Mietpreise unterhalb der jeweiligen Vergleichsmieten anbieten
 - keine öffentlichen Fördermittel akzeptieren und sich nicht am Neubau von Sozialwohnungen beteiligen, sondern im Gegenteil bemüht sind, Sozialbindungen vorzeitig abzulösen und durch Freistellungsanträge zu mindern
 - sich nicht aktiv an der Stadtteilentwicklung beteiligen
 - bei der Bereitstellung sozialer Dienstleistungen nicht kooperieren
 - Haushaltsmittel für die Modernisierung ihres Wohnungsbestandes abfordern
 - womöglich ein wirtschaftliches Risiko für den kommunalen Haushalt darstellen (was aber nicht zwingend mit einer geringen EK-Quote zusammenhängen muss - wie in der Fachliteratur häufig unterstellt wird)

kurz: entbehrlich erscheinen den Gemeinden solche KWUs, die keine Stadttrendite erwirtschaften und den Haushalt zu belasten drohen

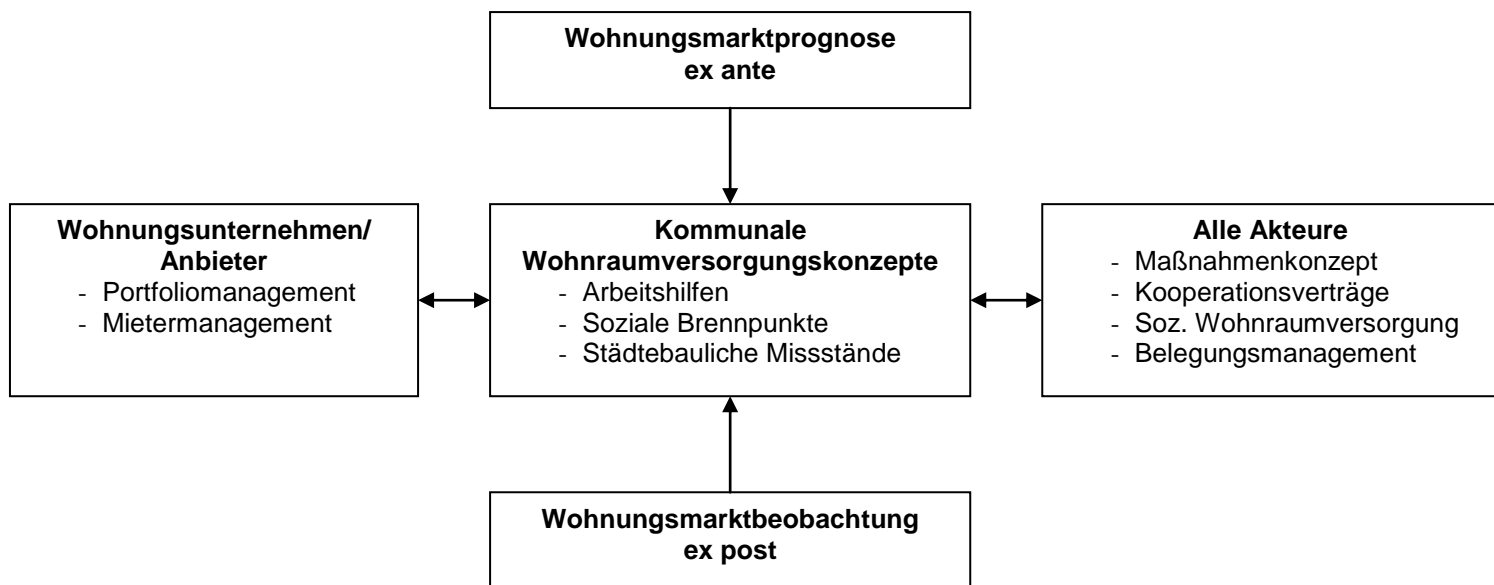
- umgekehrt erscheinen KWUs mit praktizierter **Gemeinwohlorientierung** für die Gemeinden schon eher **unentbehrlich**;
- **solche KWUs**
 - bieten der Gemeinde auch den **gesamten ungebundenen Wohnungsbestand** zur **Belegung für wohnberechtigte Haushalte** an und können damit auf eine bessere soziale Durchmischung hinwirken
 - kommen der Gemeinde bei der **Unterbringung problematischer Haushalte** entgegen, verweigern sich nicht den erforderlichen Benennungsrechten, verzichten weitgehendst auf Räumungsklagen, vermeiden damit Wohnungslosigkeit und damit höhere Belastungen des kommunalen Haushaltes
 - tragen durch eine soziale Mietpreisgestaltung zu Einsparungen bei den Unterhaltskosten und zur **Dämpfung des lokalen/Stadtteil-bezogenen Mietpreisniveaus** bei
 - bemühen sich aktiv um **Transparenz und Kostengunst der Wohnnebenkosten**
 - gestalten die technisch und ökologisch erforderliche **Modernisierung** ihres Wohnungsbestandes hinsichtlich Tempo, Standard und Vorgehensweise im Abgleich mit den Interessen und der Mietzahlungsfähigkeit der Bewohner
 - akzeptieren bei Bestandsmodernisierung und Neubau **öffentliche Mittel** bei entsprechenden Gegenleistungen (Belegungsrechte, Mietpreisbindung)
 - setzen beim Neubau **Maßstäbe** für einen energiesparenden, ökologischen und kostengünstigen Wohnungsbau
 - "riskieren" es, auch **neue Bau- und Wohnformen** für unterschiedliche Haushaltstypen und Lebensstile anzubieten, stellen sich damit in die Tradition eines avantgardistischen sozialen Wohnungsbaus in Deutschland
 - bemühen sich aktiv um **Mietermitbestimmung**, dämpfen oder vermeiden damit soziale Konflikte und erhöhen die Wohnzufriedenheit
 - bieten bei sozialer Problemhäufung in Kooperation und Ergänzung zur Gemeinde **soziale Dienstleistungen** für ihre Bewohner an
 - engagieren sich für die **Imagepflege** im Wohnquartier bzw. Stadtteil

- beteiligen sich an den Programmen der **Städtebauförderung** (Soziale Stadt, Stadtumbau-West/Ost, Allgemeines Bund-Länderprogramm, städtebauliche Denkmalpflege). mit entsprechenden weichen und investiven Maßnahmen
- tragen zur **Stadtentwicklung** bei, indem sie Baulücken bebauen, neue Wohngebiete mit entwickeln, Brachflächen revitalisieren, Konversionsflächen umnutzen, Rückbau vornehmen (Gewinner - Verliererspiel)
- tragen zur **sozialen Durchmischung** bei durch bauliche Bestands- und Neubaumaßnahmen sowie ein mit den kommunalen Zielen der Stadtteilentwicklung koordiniertes Belegungsmanagement
- beauftragen bevorzugt **örtliche/regionale Handwerksbetriebe/Bauunternehmen**, private Dienstleistungsunternehmen, Wohlfahrtsverbände
- stärken als Kunden das **örtliche/regionale Kreditgewerbe**
- pflegen als langfristige Bestandhalter ihr **Humankapital**, bezahlen tarifgerecht und sorgen für Weiterbildung

kurz: solche KWUs erwirtschaften eine Stadttrendite wie das folgende Beispiel SAGA-GWG zeigen wird

IV Gegenstrategien zum Ausverkauf kommunaler Wohnungsunternehmen

- mit Hilfe **kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte** klärt die Gemeinde die Anforderungen an Stadtumbau und Stadtentwicklung insbesondere für soziale und städtebauliche Problemgebiete sowie an die soziale Wohnraumversorgung;



Quelle: E. Güldenber

- sie definiert die **Zielgruppe** und den möglichen Beitrag **ihres KWU** zur sozialen Wohnraumversorgung im Abgleich mit ergänzenden Beiträgen anderer örtlicher Wohnungsunternehmen
- sie definiert aber auch die Ziele einer wünschenswerten sozialräumlichen Entwicklung und die erforderlichen sozialen und investiven Maßnahmen im Rahmen von Stadtumbau und Stadtentwicklung und den möglichen Beitrag ihres KWU sowie anderer Akteure hierzu;

Stichworte sind:

- **Koordination** von städtebaulichen **Förderprogrammen** (Soziale Stadt, Stadtumbau-Ost bzw. - West, allgemeines Bund-Länderprogramm, städtebauliche Denkmalpflege) und Förderung der sozialen Wohnraumversorgung sowie des Einsatzes von KfW- Förderprogrammen

Tabelle 5.4

	Wohnraumversorgungskonzept Itzehoe
Strategische Aussagen	Leitbild der Stadt "Wohnen im Grünen zwischen Marsch und Geest", Attraktivitätssteigerung/Vermarktung von Itzehoe als Wohnstandort, Wohneigentum als Stabilisierungsfaktor, bestandsorientierte Entwicklung des Geschosswohnungsbaus, inhaltliche und räumliche Konzentrierung von Maßnahmen der Wohnraumentwicklung, u. a. auf Programmgebiet "Soziale Stadt", Aufwertung Zentrum.
Handlungsfelder	Wohnstandorte, stadtbildprägende Räume, Wohnbaupotenziale.
Instrumente/Maßnahmen	Reduzierung des strukturellen Überhangs im Geschosswohnungsbau: Abriss, Wohnungszusammenlegung, gedämpfter Geschosswohnungsneubau, Entwicklung der Wohnbauflächenpotenziale: Verzicht auf Erschließung nicht-marktfähiger Standorte und Entwicklung von attraktiveren Neustandorten, soziale Wohnungsversorgung: nur beobachten, da Bedarf für notwendigen preisgünstigen Wohnraum gedeckt; Bindungsersatz durch geförderte Modernisierung, Gebiet "Soziale Stadt": Entwicklung/Umsetzung Leitbild, Mix aus einfacher, hochwertiger und altengerechter Modernisierung, Umwandlung in Eigentumswohnungen, Abriss, Neubau Reihen- und Einfamilienhäuser, Begrünung, Mietergärten.
Detailliertheitsgrad der Ergebnisse	Insgesamt räumlich und sachlich sehr differenzierte Aussagen zu Handlungsfeldern, Instrumenten, Maßnahmen.

Quelle: IfS

- strategische **Kooperationsverträge**
- auf dieser Basis können das kommunale Wohnungsunternehmen bzw. die Gemeinde
 - a) **betriebswirtschaftliche Optimierungsstrategien** entwickeln
 - b) die mögliche **Übernahme weiterer kommunaler Dienstleistungen** prüfen
 - c) die **Organisationsform** bis hin zur Konzernbildung optimieren



AUSBLICK: Ganzheitlicher Ansatz

Kapitaleinsatz >> langfristige und zielgerichtete Begleitung

- kontinuierliche Evaluierung
 - Mieterscreening
 - Monitoring der Nachbarschaften
- Konsequente Belegungssteuerung zur Stärkung der Nachbarschaften
- Ausbau der subjektbezogenen Sozialarbeit
- Erweiterte Perspektive: Quartier statt Unternehmen
- bedarfsgerechte Ausrichtung der sozialräumlichen Flankierung (Netzwerk Soziale Dienste, Schulen, Medienversorgung, usw.)
- Entwicklung der ehrenamtlichen Mitwirkung
- laufende Qualifizierung sämtlicher Akteure

Quelle: Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)

Kommunale Wohnungsunternehmen Mögliche Erweiterung des Aufgabenspektrums

- Übernahme von nicht-hoheitlichen Aufgaben der Gemeinde
- Wohnungsberatung in Bezug auf Anpassung und Umzug für bestimmte Bevölkerungsgruppen
- Sozialmanagement im Altenbereich, Kindergärten
- Sozialmanagement (Soziale Stadt)
- Stadt-Entwicklungsplanung
- Hoch-, Tiefbauplanung einschließlich Bauleitung und -steuerung
- Planung, Errichtung und Vermarktung von Gewerbebauten
- Konzern Stadt – Hauptgruppen Wohnungs- und Energieversorgung, Verkehr, Entsorgung
- Gebäudemanagement und Liegenschaftsverwaltung (Facility-Management)

Quelle: E. Gülkenberg

- auf der Basis der ggf. erweiterten Aufgaben sowie einer erhöhten Effizienz und Effektivität des KWU sind die **direkten Entlastungsmöglichkeiten** des kommunalen Haushaltes (Dividende, vorzeitige Rückzahlung von Krediten, Grunderwerb etc) sowie die **Stadtrendite** zu ermitteln,
- die **Stadtrendite** bezeichnet den zusätzlichen Ertrag bzw. Nutzen der kommunalen/öffentlichen gegenüber der rein privatwirtschaftlichen Eigentümerschaft.
Wohnungswirtschaftliche Komponenten sind:
 - a) Soziale Sicherheit / Soziale Dienste
 - b) Wohnungs- und Städtebau
 - c) Lokale Wirtschaft
 - d) Administration + OrganisationStädtische Wohlfahrtseffekte sind:
 - a) Zusätzliche Wertschöpfung
 - b) Investitionen
 - c) Zusätzliche kommunale Einnahmen
 - d) Geringere kommunale Ausgaben
- die Ermittlung der Stadtrendite ist **methodisches Neuland** und muss sich praktisch und politisch erst noch bewähren. Beispielhaft ist die veröffentlichte Studie des Instituts für Management der Humboldt Universität im Auftrag der DEGEWO (Berlin)

Formel zur Berechnung der Stadttrendite

Prof. Dr. Joachim Schwalbach
Dr. Anja Schwerk, Daniel Smuda

Humboldt-Universität zu Berlin
Institut für Management

$$\text{Rentabilität des eingesetzten Kapitals} = \frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Steuer} + \text{Zinsen}}{\text{Durchschnittlich eingesetztes Kapital}} \times 100$$

Stadttrendite

Konzernergebnis + Leistungen der DEGEWO für betriebswirtschaftlich langfristig begründbare Stadtprojekte (angesetzt als Kosten der DEGEWO) + nicht in der GuV erfasste Erträge für die Stadt durch DEGEWO-Leistungen

Eingesetztes Kapital* X 100

*Von der Stadt eingesetztes Kapital gemessen an den Opportunitätskosten durch alternative Verwendung des Marktwertes des Unternehmens (Discounted Cash Flow) oder durch den Ansatz des bilanziellen Eigenkapitals

Projekt: Stadttrendite

Quelle: Institut für Management

Gesamtübersicht Ertragseffekte Stadttrendite 1 und 2

Prof. Dr. Joachim Schwalbach
Dr. Anja Schwerk, Daniel Smuda

Humboldt-Universität zu Berlin
Institut für Management

„Stadttrendite 1“
Ertragseffekte für die Stadt
„Stadttrendite 2“

	„Stadttrendite 1“			Ertragseffekte für die Stadt							„Stadttrendite 2“			
	Originäre ökonomische Effekte			Folge-Erträge										
	Mittelbare Erträge (Kostenvermeidung der Stadt*)			Erhöhung				Vermeidung						
	Urmittelbare Erträge der WS Gesellschaft			durch Berliner		durch „Auswärtige“			Zuzug					
	Direkte Kosten der WS Ges.			Bruttowertschöpfung		Bildung		Normale HH	Studenten	Touristen	Privatsonnenkosten	Behaltungskosten		
	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 33%;">• Jahresüberschuss <li style="width: 33%;">• Stadtleistungen <li style="width: 33%;">• Mietverträge <li style="width: 33%;">• Spenden <li style="width: 33%;">• Verträge <li style="width: 33%;">• Gewerbesteuer <li style="width: 33%;">• etc. 			<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 50%;">• Steuern aus Ertragserschöpfung je Beschäftigter <li style="width: 50%;">• 1 Bildungsinvestition (Bek.-Hilfen) erhöht Eink. um 7,5%* 		<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 50%;">• Steuern & Gebühren je Bürger 	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 50%;">• Finanzausgleich je neu zuziehender Student 	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 50%;">• MSt. LFA, ER, KSt - anteilige Urt. St. je Tour 	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 50%;">• Bsp. vermiedene Polizeieinsatz 	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 50%;">• Bsp. zu zahlende ALG oder Sozialhilfe je Arbeits- 				
Einzelwert	4,10 Mio.€	3,61 Mio.€	3,46 Mio.€	20.480 €	20.480 €	32.080 €	11.517 €	5,88 €	5.000 €	16.805 €				
Anzahl Fälle				63,4	75,3**	82,1	22,7	61.876		2,0				
Projektsomme	4,10 Mio.€	3,61 Mio.€	3,46 Mio.€	1,71 Mio.€	1,34 Mio.€	23,74 Mio.€	0,27 Mio.€	0,38 Mio.€	0,01 Mio.€	0,05 Mio.€				

Projekt: Stadttrendite


* II. OECD-Studie
** 1.004 Fälle mit 7,5% Erhöhung

Quelle: Institut für Management

Stadttrendite gemäß gewählter Berechnungsformel

Prof. Dr. Joachim Schwaibach
Dr. Anja Schwerk, Daniel Smuda

Humboldt-Universität zu Berlin
Institut für Management



Stadttrendite 1+2 bei DCF-basiertem Ansatz

Konzernergebnis (+4,1 Mio. €) + Leistungen der DEGEWO für betriebswirtschaftlich langfristig begründbare Stadtprojekte (+13,1 Mio. €) + nicht in der GuV erfasste Erträge für die Stadt durch DEGEWO-Leistungen (+29,6 Mio. €) = 46,8 Mio. €

X 100 = 8,04%

DCF (582,6 Mio. €)

Stadttrendite 1+2 bei EK-basiertem Ansatz

Konzernergebnis (+4,1 Mio. €) + Leistungen der DEGEWO für betriebswirtschaftlich langfristig begründbare Stadtprojekte (+13,1 Mio. €) + nicht in der GuV erfasste Erträge für die Stadt durch DEGEWO-Leistungen (+29,6 Mio. €) = 46,8 Mio. €

X 100 = 12,57%

Eigenkapital (372,5 Mio. €)

Projekt: Stadttrendite

Quelle: Institut für Management

Mögliche Strategien, um Kommunale Wohnungsunternehmen zu halten und nicht an Dritte zu veräußern, lassen sich unter wirtschaftlichen und kommunikativen Aspekten wie folgt zusammenfassen:

KWU Gegenstrategien

a) Wirtschaftlich:

Betriebswirtschaftliche Optimierung auf Basis von Portfolio- und Sozialmanagement

- Beiträge zur direkten Haushaltsentlastung
- Übernahme kommunaler Dienstleistungen
- Neue Organisationsformen bis hin zur Konzernbildung

b) Kommunikativ:

Kurzfristiger Nutzen Schuldenabbau versus langfristiger Nutzen KWU

- Bedeutungsgewinn kommunaler Wohnraumversorgung bei zunehmender gesellschaftlicher Spreizung
- Ermittlung und Darstellung der Stadttrendite
- Mieterinformation, Öffentlichkeitsarbeit und Politikpflege

Quelle: Eigene Darstellung

- sollte sich in einer Gemeindevertretung dennoch die Meinung durchsetzen, den Schuldenabbau mithilfe der Veräußerung ihres KWUs vorrangig betreiben zu wollen ohne den o.g. Überlegungen eine Chance zu geben, dann stellt sich die Frage, ob der **Verkauf meistbietend** erfolgen sollte oder alternativ zugunsten **genossenschaftlicher Lösungen**, Genossenschaften als drittes Standbein ein er sozialen Wohnungspolitik
- für genossenschaftliche Lösungen gibt es **Beispiele** mit und ohne besondere öffentliche Förderung
- das Beispiel **Neue GeWoGe Pinneberg eG** zeigt dass die Wehrhaftigkeit der Bewohner mit entscheidend ist für Lösungen, die sowohl dem Bedürfnis nach kommunaler Haushaltsstabilisierung als auch nach einer sozialer Wohnraumversorgung Rechnung tragen.

Bürgerinitiative Pinneberg

630 Unterschriften fehlten EN 28.5.04

Das Bürgerbegehren der GeWoGe-Mieter ist gescheitert

Von 26 167 per Listen abgegebenen Stimmen wären nur 22 670 gültig.

Von Bernd Amberg

Pinneberg. Wochentlang boten die Mieter der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft des Kreises Pinneberg (GeWoGe) Unterschriften gesammelt, um den von CDU und FDP geplanten Verkauf der Gesellschaft zu verhindern. Doch das Bemühen war vergebens: Nach EN-Informationen ist das Bürgerbegehren gescheitert. Die benötigte Zahl von 23 300 gültigen Unterschriften wurde nicht erreicht. Nur 22 670 Unterschriften sind gültig.

Ein offizielle Bestätigung gab es dafür gestern nicht. „Wir werden das Lagebild ans Innenministerium schicken. Das ist die feststehende Behörde“, sagte Andreas Köhler, Sprecher der Kreisverwaltung. Doch auch dort hätte man sich in Schweigen. „Wir haben das Ergebnis noch nicht vorliegen. Deshalb kann es noch nicht geprüft werden“, so Thomas Giebel, Sprecher des Innenministers.

Kritikpunkt war die Stimmzahl. Damit das Bürgerbegehren zugelassen werden konnte, mussten acht Prozent der wahlberechtigten Bürger des Kreises Pinneberg die Unterschriftenlisten unterzeichnen. Das waren 23 300, wie das Innenministerium festgelegt hatte. Stichtag für diese Zahl war der 2. März 2003, der Tag der Kommunalwahl. Die Mieterinitiative hatte zwar 26 239 Unterschriften vorgelegt, doch viele waren ungültig.

„Wir haben alles zweimal geprüft“, sagte Köhler. Bürger aus allen 49 Kommunen des Kreises Pinneberg hatten die Listen unterschrieben. Die Listen wurden in der Kreisverwaltung kopiert an die einzelnen Verwaltungen weitergeschickt, dort geprüft und an den Kreis zurückgeschickt.

Bei Problemfällen wurden die Listen zur erneuten Prüfung an die Kommunen gesandt. Das Hauptproblem: Viele Unterschriften hatten ihren Geburtsdatum nicht angegeben. Das ist aber vorgeschrieben. Auch die Angabe des Geburtsjahres, nicht aber des Monats und des Tages sei „in Absprache mit Kiel“ als nicht ausreichend gewertet worden, so Köhler. „Wir wussten, dass es knapp wird. Deshalb haben wir jede einzelne Stimme geprüft, damit uns niemand etwas vorwerfen kann“, sagte er.

Nun ist Kiel am Zug. Da jedoch davon auszugehen ist, dass der Kreis sorgfältig gearbeitet hat und die 23 300 gültigen Unterschriften verfehlt worden sind, hat sich das Bürgerbegehren damit erledigt. „Wenn das Quorum nicht erreicht ist, ist das Bürgerbegehren rechtlich gescheitert“, sagte der Sprecher des Innenministers.

Sowas das Ergebnis offiziell aus Kiel vorliegt, rückt der Verkauf der Gesellschaft und ihrer rund 2000 Wohnungen näher. CDU und FDP wollen mit den erhöhten Einnahmen den Kreishaushalt sanieren. Spekuliert wurde über Erlöse in Höhe von mindestens 80 Millionen Euro.

Er habe offiziell noch nichts gehört, sagte CDU-Fraktionschef Michael Hünckern. Sollte es keinen Bürgermehrwert geben, werde die CDU bei ihrer Aussage bleiben, alles für und in Zusammenarbeit mit den Mietern zu regeln. „Solidität geht vor Geschwindigkeit“, sagte Hünckern. „Bereit das endgültige Ergebnis der Mieter-Kommunalkaufrecht nicht vorliegt, kommunizieren ich das nicht“, so SPD-Fraktionschef Hannes Birk.

Kreispressesprecher Andreas Köhler: „Wir wussten, dass es knapp wird. Deshalb haben wir jede einzelne Stimme geprüft.“

Auch Günther Klauzewitz hatte in Elmhorn Unterschriften gegen den Verkauf der GeWoGe gesammelt. Foto: Grundt



Quelle: Pinneberger Nachrichten vom 28.05.04

Schlusswort

Gegen die Entwicklung sozialer Unsicherheit, die mit den opportunistischen und strategischen Investoren nunmehr auch den Bereich des Wohnens erreicht hat, verweist Georg Rips zu recht auf das Bedürfnis nach privatem Raum, nach Orten des Rückzugs, nach Verlässlichkeit und Wärme des Wohnens...

"Wir sollten deshalb den Mut haben, die umfassende Ökonomisierung der Wohnungsmärkte grundsätzlich in Frage zu stellen."

(Rips, Georg: Die Eigentumsstrukturen auf den Mietwohnungsmärkten aus Sicht der Mieter", in: vhw Forum Wohneigentum Nr. 6/2006)



Wohnen ist keine Ware, Wohnen ist Lebensgestaltung!