

UNIVERSITÄT LEIPZIG



KOMPETENZZENTRUM
Öffentliche Wirtschaft und Daseinsvorsorge

Universität Leipzig

Kompetenzzentrum Öffentliche Wirtschaft und Daseinsvorsorge

Sozialrendite der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo)

Prof. Dr. Thomas Lenk

Dr. Oliver Rottmann

Dipl.-Vw./Dipl.-Kfm. Mario Hesse

Universität Leipzig

Kompetenzzentrum Öffentliche Wirtschaft und Daseinsvorsorge

Sozialrendite der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo)

Prof. Dr. Thomas Lenk

Dr. Oliver Rottmann

Dipl.-Vw./Dipl.-Kfm. Mario Hesse

Universität Leipzig

Kompetenzzentrum Öffentliche Wirtschaft und Daseinsvorsorge

Städtisches Kaufhaus

Universitätsstraße 16

Aufgang D (Zugang Universitätsstraße)

04109 Leipzig

kompetenzzentrum@wifa.uni-leipzig.de

<http://www.wifa.uni-leipzig.de/kompetenzzentrum>

Inhalt

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Einleitung | 7 |
| 2 | Konzept der Sozialrendite | 9 |
| 2.1 | CSR, Stadtrendite und Sozialrendite | 9 |
| 2.2 | Externe Effekte | 12 |
| 3 | Kommunale Unternehmen | 14 |
| 3.1 | Charakter öffentlicher Unternehmen für Bürger und Kommune..... | 14 |
| 3.2 | Öffentliche Unternehmen im Staatsverständnis | 17 |
| 3.3 | Kommunale Unternehmen und Sozialrendite | 19 |
| 4 | Die Rolle kommunaler Wohnungsunternehmen im Markt | 22 |
| 4.1 | Ökonomische Charakteristika des Wohnungsmarktes | 22 |
| 4.2 | Kommunale Wohnungswirtschaft | 24 |
| 4.3 | Wohnstruktur und Finanzierung..... | 25 |
| 4.4 | Sozialrendite von kommunalen Wohnungsgesellschaften..... | 26 |
| 5 | Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft in Deutschland und Erfurt | 29 |
| 5.1 | Status quo und Entwicklung des Wohnungsmarktes in Deutschland | 29 |
| 5.2 | Status quo und Entwicklung des Wohnungsmarktes in Erfurt | 31 |
| 5.3 | Rolle der Kommunalen Wohnungsgesellschaft Erfurt (KoWo)..... | 35 |
| 6 | Berechnungsgrundsätze für die Sozialrendite | 37 |
| 6.1 | Kriterien für die Auswahl der Komponenten | 37 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 6.2 | Übertragung des Sozialrendite-Modells auf die KoWo | 39 |
| 6.2.1 | Modifikation des Stadtrendite-Modells | 39 |
| 6.2.2 | Zum Renditebegriff..... | 44 |
| 6.3 | Bewertung der Komponenten | 45 |
| 6.4 | Geeignete Bezugsgröße für die Renditeberechnung..... | 48 |
| 7 | Berechnung der Mieter- und Sozialrendite..... | 51 |
| 7.1 | Kategorie I – Direkte mieterbezogene Mehrleistungen im Kerngeschäft | 51 |
| 7.1.1 | Mieten unterhalb des ausschöpfbaren Niveaus | 51 |
| 7.1.2 | Aufwand durch sozial auffälliges Wohnverhalten..... | 52 |
| 7.1.3 | Mietzinsverluste | 53 |
| 7.1.4 | Wohnungsräumungen..... | 55 |
| 7.1.5 | Erweiterter Hausmeisterservice | 55 |
| 7.1.6 | Bereitstellung von altersgerechtem/barrierereduziertem Wohnraum..... | 56 |
| 7.1.7 | Kooperationen mit Ver- und Entsorgungsunternehmen | 57 |
| 7.1.8 | Modernisierungsmaßnahmen mit dem Ziel niedrigerer Betriebskosten..... | 58 |
| 7.1.9 | Ehrenamtliche Tätigkeit..... | 58 |
| 7.1.10 | Zusammenfassung Kategorie I | 59 |
| 7.2 | Kategorie II – Soziale Mehrleistungen für Mieter | 61 |
| 7.2.1 | Überlassung von Flächen für quartier- oder gruppenspezifische Nutzung | 61 |
| 7.2.2 | Seniorenarbeit | 61 |
| 7.2.3 | Schuldnerberatung | 62 |
| 7.2.4 | Schlichtung von Nachbarschaftskonflikten | 63 |
| 7.2.5 | Initiativfonds..... | 63 |
| 7.2.6 | Mieterfeste | 64 |
| 7.2.7 | Zusammenfassung Kategorie II | 64 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 7.3 | Kategorie III – Gestaltung des Wohnumfelds | 65 |
| 7.3.1 | Grünflächenpflege | 65 |
| 7.3.2 | Stadtentwicklung | 65 |
| 7.3.3 | Beseitigung von Vandalismusschäden | 66 |
| 7.3.4 | Steigerung des subjektiven Sicherheitsempfindens..... | 67 |
| 7.3.5 | Quartiersmanagement | 67 |
| 7.3.6 | Zusammenfassung Kategorie III | 67 |
| 7.4 | Kategorie IV – Förderung des gesellschaftlichen Umfelds | 68 |
| 7.4.1 | Sozialarbeit, Integration, Begegnung | 68 |
| 7.4.2 | Jugendarbeit | 68 |
| 7.4.3 | Suchthilfe | 69 |
| 7.4.4 | Kriminalitätsbekämpfung | 69 |
| 7.4.5 | Zuwendungen an Vereine, Verbände, Initiativen etc..... | 70 |
| 7.4.6 | Förderung des lokalen Arbeitsmarktes | 70 |
| 7.4.7 | Weitere Maßnahmen | 71 |
| 7.4.8 | Zusammenfassung Kategorie IV | 71 |
| 7.5 | Zusammenfassung der Mieter- und Sozialrendite..... | 73 |
| 8 | Berechnung des Beschäftigungseffekts | 76 |
| 9 | Literaturverzeichnis | 81 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Der Unternehmenserfolg nach der „Triple Bottom Line“ | 10 |
| Abbildung 2: Strukturmerkmale des Wohnungsmarktes in Erfurt 2009..... | 32 |
| Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Erfurt, Thüringens und Deutschlands 1991-2009..... | 34 |
| Abbildung 4: Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2030 | 35 |
| Abbildung 5: Grundmodell der Stadttrenditeberechnung nach SCHWALBACH/SCHWERK/SMUDA | 40 |
| Abbildung 6: Anpassung des Stadttrenditemodells zur Berechnung der Sozialrendite..... | 42 |
| Abbildung 7: Zusammenfassung der Mieter- und Sozialrendite..... | 73 |
| Abbildung 8: Beschäftigungseffekt in Erfurt und Thüringen | 80 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|---|----|
| Tabelle 1: Abgrenzung der Komponenten für die Berechnung der Sozialrendite .. | 39 |
| Tabelle 2: Operative Kategorien der Mieter- und Sozialrendite | 43 |
| Tabelle 3: Zusammenfassung Kategorie I | 60 |
| Tabelle 4: Zusammenfassung Kategorie II | 64 |
| Tabelle 5: Zusammenfassung Kategorie III | 68 |
| Tabelle 6: Zusammenfassung Kategorie IV | 72 |
| Tabelle 7: Zusammenfassung der Berechnung von Mieter- und Sozialrendite | 74 |
| Tabelle 8: Zusammenfassung der Renditen | 75 |
| Tabelle 9: Volumen der Auftragsvergabe in Thüringen und Erfurt | 76 |
| Tabelle 10 : Beschäftigungseffekt in Thüringen und Erfurt..... | 79 |

1 Einleitung

Die Mietwohnungswirtschaft ist ein Markt mit heterogenen Charakteristika. In breiten Bereichen handelt es sich bei Mietwohnraum um ein privates Gut, das nach marktlichen Gesichtspunkten behandelt wird. Dies ist im breiten Sektor der Vermietung durch privatwirtschaftliche Unternehmen und Privatpersonen der Fall. Auf der anderen Seite sind insbesondere in Ostdeutschland vielfach kommunale Wohnungsunternehmen am Markt tätig, deren Aktivitäten eine sozialpolitische Komponente aufweisen. Wohnungsgenossenschaften vereinen beide Sichtweisen auf den Markt.¹

Wenngleich es sich bei der Bereitstellung von Wohnraum nicht um ein Netzgut mit dem Charakter eines natürlichen Monopols und entsprechender Regulierungsnotwendigkeit handelt, und Wohnraum kein öffentliches Gut darstellt, deckt sie dennoch ein nicht substituierbares Grundbedürfnis. Mit Blick auf diese Charakteristika beinhaltet die Bereitstellung des Gutes Wohnraum nicht nur eine wirtschaftliche, sondern ebenfalls eine soziale Komponente. Hierbei spielen neben der Wohnungsbereitstellung für bspw. Geringverdiener, Arbeitslose und andere Gruppen ebenfalls über die originäre Wohnraumversorgung hinausgehende Leistungen eine Rolle. Diese Rolle wird in der öffentlichen Diskussion und der wissenschaftlichen Reflexion vor allem den öffentlichen/kommunalen Wohnungsunternehmen zugerechnet.

Kommunale Wohnungsgesellschaften bieten vor diesem Hintergrund die Möglichkeit der Generierung einer „Sozialrendite“ in ihrer Stadt. Im finanzwissenschaftlichen Sinne handelt es sich bei der „Sozialrendite“ um einen positiven externen Effekt, d.h., durch die Geschäftstätigkeit der Wohnungsgesellschaften entstehen positive Effekte auf das Wohnumfeld oder die gesamte Kommune, die nicht unmittelbar Bestandteil des „Kerngeschäfts“ (Vermietung von Wohnraum) sind. Die kommunalen Wohnungsunternehmen sind zwar grundsätzlich am betriebswirtschaftlichen Erfolg interessiert, besit-

1 Mit ihrer privatwirtschaftlichen Rechtsform sind sie im Geschäftsverkehr den „normalen“ privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen gleichgestellt. In ihrer Zielausrichtung spielen jedoch neben der betriebswirtschaftlichen auch die soziale und gemeinnützige Perspektive eine bedeutende Rolle, woraus eine große Schnittmenge mit öffentlichen Wohnungsunternehmen entsteht.

zen andererseits aber auch ein Interesse an der dauerhaften Erhaltung der Wohnverhältnisse (Stichwort soziale Komponente/Daseinsvorsorge) sowie an der nachhaltigen Entwicklung und Substanzerhaltung/-erweiterung des Wohnumfeldes. Bei ihnen nehmen im Gegensatz zu privatwirtschaftlichen Unternehmen in der Immobilienbranche Sachziele gegenüber Formalzielen (Gewinnmaximierung, Umsatzziele, Kapitalrenditen und dergleichen) eine wichtigere Position ein.

Vor dem beschriebenen Hintergrund zielt diese Studie darauf ab, fundiert zu untersuchen, welche Funktionen die KoWo als öffentliches Wohnungsunternehmen in der Stadt Erfurt erfüllt. Dazu wird die „Sozialrendite“ der KoWo umfassend untersucht, wobei sowohl die einzelnen Komponenten der „Sozialrendite“ als auch eine Quantifizierung der Effekte herausgearbeitet werden. Zusätzlich werden die Effekte (v.a. Beschäftigungseffekt) berechnet, die die KoWo als Investor und Nachfrager von Vorleistungen in der Stadt und Region Erfurt induziert.

2 Konzept der Sozialrendite

2.1 CSR, Stadtrendite und Sozialrendite

Ihren Ursprung hat die Frage nach der Sozialrendite in der Diskussion um die (Teil-) Privatisierung kommunaler Wohnungsunternehmen.² In diesem Zusammenhang kam in den vergangenen Jahren verstärkt die Frage auf, welche Wohlfahrtseffekte zu erwarten sind, wenn kommunale Wohnungsunternehmen an privatwirtschaftliche Investoren veräußert oder im Eigentum der Kommune weiterbetrieben werden. Dabei ging es insbesondere darum, die wirtschaftliche Vergleichbarkeit zwischen diesen beiden Eigentumsformen herzustellen. Öffentlichen Unternehmen wurden dabei vielfach pauschal Ineffizienzen vorgeworfen wurden, da sie sich – anders als privatwirtschaftliche Unternehmen – vielfach nicht vorrangig an betriebswirtschaftlichen Kennzahlen orientieren. Der Begriff der Sozialrendite etablierte sich in dieser Debatte als Instrument, um die vielfältigen Aktivitäten der kommunalen Wohnungsunternehmen gegenüber den vermeintlich engeren Zielsetzungen privater Investoren gegenüberzustellen.³

Die Basis des Sozialrenditebegriffs im Wohnungsmarkt steht das Konzept der nachhaltigen Entwicklung als Grundidee unternehmerischen Handelns. Dieser Ansatz bildet ein Gegengewicht zu einer rein effizienzbasierten Betrachtung unternehmerischer Aktivitäten, die auf die Allokation von Inputfaktoren und die Optimierung des Outputs in der Kurzfristperspektive setzt und als „Shareholder-Ansatz“ bis heute in der Praxis weit verbreitet ist. Darauf aufbauend beschäftigt sich ein noch relativ junger Forschungszweig,⁴ mit der unternehmerischen Verantwortung – der Corporate Social Responsibility (CSR). Dieser betrachtet die Einbindung von Unternehmen in die sie umgebenden gesellschaftlichen Strukturen.⁵ Obwohl dieser Ansatz bereits in fernerer Vergangenheit Niederschlag in ethischen Regeln des Wirtschaftslebens gefunden hatte

2 Vgl. Heitel (2010), S. 1.

3 Vgl. Heitel (2010), S. 3f.

4 Arbeiten zur CRS finden sich etwa seit den 1960er Jahren.

5 Mit dem Thema unternehmerische Verantwortung befassen sich ausführlich Schwalbach/Schwerk/Smuda (2006), S. 14-24.

– man denke an die Vorstellungen des „ehrbaren Kaufmanns“ seit den Zeiten der Hanse⁶ – wurde er im 20. Jahrhundert durch eine zunehmende Fokussierung auf (nicht minder bedeutende) Effizienz- und zugleich Renditefragestellungen überdeckt. Die Interessen der Eigentümer und Anteilseigner waren insbesondere in den 1980er und 1990er Jahren prägend für die Betrachtung von Unternehmen. Der CSR-Ansatz greift vor diesem Hintergrund „alte“ Fragestellungen der Wirtschaftsethik auf, verbindet sie aber im „neuen“ Gewand mit modernen Methoden der Systematisierung und Quantifizierung.

Diese Grundideen fließen in das Konzept des Drei-Säulen-Modells der nachhaltigen Entwicklung (auch „Triple Bottom Line“) ein. Der unternehmerische Erfolg setzt sich aus dieser Perspektive nicht nur aus den betriebswirtschaftlichen Kennzahlen (Gewinn, Renditekennziffern) zusammen, sondern betrachtet auch soziale und ökologische Aspekte. In diesen beiden Bereichen führen Aktivitäten in der Regel zur Verminderung des betriebswirtschaftlichen Ergebnisses, sodass sie zur Bestimmung des gesamten Unternehmenserfolges wieder zum Unternehmensgewinn addiert werden müssen (Abbildung 1). Verkürzt dargestellt sind dies Effekte, die die unternehmerische Betätigung auf ihr gesellschaftliches Umfeld entfaltet. Darin sind sowohl die Induzierung positiver als auch die Vermeidung/Internalisierung negativer externer Effekte inkludiert. Somit ergibt sich die erstmals an der HU Berlin von SCHWALBACH/SCHWERK/SMUDA für die Berliner Wohnungsgesellschaft DEGEWO berechnete „Stadtrendite“.⁷

Abbildung 1: Der Unternehmenserfolg nach der „Triple Bottom Line“

| | | |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| | betriebswirtschaftlicher Erfolg | betriebswirtschaftliche Rendite |
| + | sozialer Erfolg | Sozialrendite |
| + | ökologischer Erfolg | ökologische Rendite |
| = | Unternehmenserfolg | „Stadtrendite“ |

Quelle: Eigene Darstellung.

⁶ Vgl. Sigler (2010), S. 7.

⁷ Schwalbach/Schwerk/Smuda (2006).

In der Vergangenheit wurde das Themengebiet vorrangig für kommunale Wohnungsunternehmen als Elemente der Daseinsvorsorge bzw. aus sozialpolitischer Perspektive untersucht.⁸ Die Berechnungen für kommunale Unternehmen hatten zum Gegenstand, den tatsächlichen Nutzen der Wohnungsunternehmen für die Kommune unabhängig vom betriebswirtschaftlichen Ergebnis zu illustrieren. Damit ist die bisherige Diskussion der Sozialrendite vor allem in daseinsvorsorge- und sozialstaatsrelevante Diskussionen eingebettet. Es finden sich aber auch Untersuchungen für genossenschaftlich organisierte Wohnungsunternehmen.⁹ Mit der Basis des kurz umrissenen CRS-Gedankens ist es prinzipiell unerheblich, in welcher Eigentümerschaft oder welcher Rechtsform ein (Wohnungs-)Unternehmen sozialrenditerelevante Aktivitäten aufweist. Auch privatwirtschaftliche Unternehmen mit (strategischen) Finanzinvestoren als Eigentümern können positive Wohlfahrtseffekte bewirken – die Frage ist lediglich, ob ein Unternehmen dies tatsächlich tut.

Häufig findet eine Vermischung der Begrifflichkeiten statt, was sich in der Synonymverwendung der Begriffe Stadtrendite und Sozialrendite manifestiert. Sozialrendite wird von den Verfassern dieser Studie als Teilmenge eines gesellschaftlichen Effekts (bei SCHWALBACH/SCHWERK/SMUDA „Stadtrendite“) definiert, welche wiederum betriebswirtschaftliche, soziale und ökologische Aspekte beinhaltet.

Unter Sozialrendite werden in der vorliegenden Studie gesellschaftliche Vorteilsüberschüsse subsumiert, die über rein betriebswirtschaftliche Komponenten hinausgehen und vor allem durch einen Willen zur Gemeinnützigkeit motiviert sind. Das Instrument Sozialrendite ermöglicht es, diese Aktivitäten im Gesamtleistungsspektrum des Unternehmens sichtbar zu machen und zu quantifizieren.

Voraussetzung ist dabei, dass die sozialrenditerelevanten Aktivitäten im Einklang mit gesellschaftlichen (bzw. kommunalpolitischen) Zielen Stadt stehen. Es geht folglich um mehr als „Feigenblatt-Maßnahmen“, deren *primäres* Ziel im Bereich des Marketing und

8 Beispielsweise Schwalbach/Schwerk/Smuda (2006) und (2009); Spars u.a. (2008).

9 Lenk/Hesse/Rottmann (2010), F+B (2007).

der Kundengewinnung liegt, und die somit letztlich vorrangig dem Unternehmen selbst einen Nutzen stiften.

2.2 Externe Effekte

Auf dem Wohnungsmarkt ist das Entstehen externer Effekte typisch. Diese gilt es im Rahmen der Bestimmung einer Sozialrendite zu berücksichtigen.

Ein idealer Markt impliziert, dass alle relevanten Kosten im Markt-Preis-Mechanismus „verarbeitet“ werden und somit jeder Akteur für die von ihm im Rahmen seiner Produktion von Waren und Dienstleistungen verursachten Kosten aufkommt. Ist dies nicht der Fall, liegen externe Effekte vor. Als externer Effekt wird die Auswirkung einer wirtschaftlichen Aktivität bezeichnet, die nicht dem Verursacher zugerechnet wird. Zwischen diesem und dem Betroffenen besteht eine nicht über den Preis- bzw. Marktmechanismus vermittelte Beziehung. Vereinfacht ausgedrückt sind externe Effekte all diejenigen Folgen einer wirtschaftlichen Handlung, die nicht über Verträge und Preise geregelt sind. Sie haben Auswirkungen auf Dritte, ohne dass diese einen Preis dafür zahlen oder eine Kompensation dafür erhalten.

Die Wirkungsrichtung externer Effekte kann dabei sowohl positiv als auch negativ sein. Steigt der Nutzen des Betroffenen infolge des externen Effektes, handelt es sich um einen *positiven externen Effekt*. Ein typisches Beispiel ist hier die positive Wirkung der Ansiedlung eines größeren Unternehmens in einer Region.¹⁰ Sinkt der Nutzen mit dem Niveau des Effektes, so wird ein *negativer externer Effekt* unterstellt. Hier ist das Beispiel der kostenfreien und nicht dem Verursacher in Rechnung gestellten Umweltverschmutzung charakteristisch.¹¹

10 Das Unternehmen regelt über Verträge und Marktbeziehungen alle konsumtiven und investiven Vorleistungen, die es für die Ansiedlung braucht, z.B. Bauleistungen, Personalaufwendungen. In der Folge der Aufnahme des Betriebs können für viele bereits ansässige Unternehmen zusätzliche Absatzpotenziale entstehen, die durch die zusätzlich generierten Einkommen entstehen, ohne dass diese Unternehmen einen Preis dafür zahlen müssen.

11 Eine Vielzahl wirtschaftlicher Aktivitäten geht mit umweltverschmutzenden Effekten einher. Die daraus resultierenden gesamtgesellschaftlichen Folgen sind in der Regel nicht in

Des Weiteren können externe Effekte in drei Arten unterteilt werden:¹²

- *Technologische Externalitäten* unterstellen einen direkten Zusammenhang zwischen den Gewinn- und Nutzenfunktionen der Akteure, welcher nicht durch den Marktmechanismus erfasst wird. Diese Sichtweise wurde in der vorangestellten Definition und den genannten Beispielen vorgestellt. Die Folge ist ein Versagen des Marktmechanismus.
- *Pekuniäre externe Effekte* weisen einen indirekten Charakter auf und implizieren eine Folge von Marktbeziehungen, da durch das Angebots- und Nachfrageverhalten der Wirtschaftssubjekte die Preise auf den Güter- und Faktormärkten verändert werden. Pekuniäre Externalitäten illustrieren Veränderungen der Knappheitsrelationen; sie steuern damit die Allokation über den Markt. Unter Effizienzgesichtspunkten sind sie somit erwünscht.
- Nicht zuletzt kann das Nutzenniveau eines Wirtschaftssubjektes durch das Konsum- oder Nutzenniveau eines Dritten beeinflusst werden, ohne dass ein direkter Zusammenhang besteht. Hierbei wird von *psychologischen externen Effekten* gesprochen (z.B. Neidaspekte oder Altruismus). Diese können ebenfalls zu einer Form des Marktversagens führen.

Aus der Marktversagenstheorie wird geschlossen, dass der Staat potentiell in den Marktprozess eingreifen kann bzw. sollte, wenn insbesondere ein Marktversagen durch *negative* externe Effekte vorliegt. Dies ist beispielsweise im Bereich der Umweltpolitik typisch. Der Eingriff soll dabei bewirken, die negativen externen Effekte einzudämmen. Ein Marktversagen lässt sich dabei jedoch nicht unproblematisch von staatlicher Seite beheben, da der Staat selbst Unvollkommenheiten aufweist.¹³ Er handelt bürokratisch, des Öfteren konsens- bzw. kompromissorientiert, kann der Korrup-

den Marktpreisen „eingepreist“. In der jüngeren Vergangenheit sind es vor allem die CO₂-Emissionen, die in diesem Zusammenhang im Fokus der Öffentlichkeit stehen.

12 Vgl. Fritsch/Wein/Ewers (2003), S. 91.

13 Vgl. Blankart (2006), S. 69.

tion unterliegen und arbeitet häufig mit höheren Kosten. Es kann somit, neben dem Marktversagen, zusätzlich ein Staatsversagen eintreten.¹⁴

Positive externe Effekte sind hingegen deutlich seltener Gegenstand der wissenschaftlichen Betrachtung. Deren Auftreten bedeutet aus wissenschaftlicher Perspektive, dass wirtschaftliches Verhalten zwischen Individuen zusätzlich einen positiven Nutzeneffekt auf Dritte hat. Diese Effekte sind es, die im Rahmen der Sozial- oder Stadtrenditeuntersuchung vorrangig betrachtet werden. Es sind zum einen technologische Effekte zu betrachten, welche die Aktivitäten der jeweiligen Unternehmen gewissermaßen „automatisch“ auf ihr gesellschaftliches Umfeld entfalten. Dies betrifft beispielsweise die Bereitstellung von Infrastruktur und korrespondierenden Leistungen mit einer allgemeinen Zugänglichkeit auch außerhalb des eigenen Kundenkreises. Zum anderen sind Effekte zu betrachten, die auf freiwilliger Basis entstehen und damit eher den psychologischen externen Effekten zugerechnet werden können.

Auf den konkreten Anwendungsfall der Wohnungswirtschaft deduziert ist zu untersuchen, welche positiven Effekte neben den im Mietvertrag definierten Leistungen durch das Handeln der Akteure induziert werden und welche negativen externen Effekte vermieden bzw. eingedämmt werden. Die vorliegende Studie soll untersuchen, welche positiven Effekte das Handeln der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt auf ihr Umfeld aufweist.

3 Kommunale Unternehmen

3.1 Charakter öffentlicher Unternehmen für Bürger und Kommune

Öffentliche Unternehmen als Instrumente staatlicher Leistungserbringung haben eine lange Tradition. Sie bilden dabei keinen strukturellen Gegenpol zur marktwirtschaftlichen Ordnung und implizieren auch kein ordnungspolitisch konträres Konzept; sie sind vielmehr als ergänzender Teil einer dualen Wirtschaftsordnung zu verstehen.¹⁵ Sie be-

¹⁴ Vgl. Blankart (2006), S. 70.

¹⁵ Vgl. Cox (2007), S. 78.

seitigen als Bindeglied zwischen Markt und Staat funktionale Mängel des marktwirtschaftlichen Systems (sog. „Lückenbüßertheorie“ nach THIEMEYER).¹⁶ Sie agieren dabei in erster Linie sachzielorientiert mit einer primär allokativen Funktion. Sie erfüllen öffentliche Aufgaben und dienen damit dem allgemeinen gemeinschaftlichen Wohl (Daseinsvorsorge). Es werden folglich Leistungen von allgemeinem öffentlichem Interesse angeboten, welche private Anbieter aufgrund geringer Rentabilität nicht offerieren.

Im EG-Vertrag finden öffentliche Unternehmen in Art. 86 Abs. 1 Erwähnung. Damit ist auf europäischer Ebene die Voraussetzung gegeben, dass der Staat in Form öffentlicher Unternehmen am Wirtschaftsverkehr partizipieren kann.¹⁷ Vor diesem Hintergrund sind öffentliche Unternehmen von der hoheitlichen Staatsverwaltung einerseits sowie von privaten Unternehmen andererseits abzugrenzen.¹⁸ Die Art der ausgeübten Tätigkeit spielt laut EuGH eine entscheidende Rolle. Besonders bei typisch hoheitlichen Befugnissen, wie Überwachungs- und Kontrollaufgaben, ist die Erbringung nicht von Privaten zu gewährleisten.¹⁹ Demgegenüber impliziert ein Leistungsaustausch bei nicht hoheitlichen Aufgaben ein erwerbswirtschaftliches Verhalten, das wiederum grundsätzlich privatwirtschaftlichen Regeln unterliegen kann.²⁰

Aus der ökonomischen Theorie sind sachliche Gründe abgeleitet, nach denen ein staatliches Handeln bzw. ein staatlicher Markteingriff gerechtfertigt und zweckmäßig ist. Als wesentlichen Ursachen hierfür werden Marktversagen, verzerrte Präferenzen der Marktteilnehmer und die zugrundeliegende Staatsideologie darunter subsumiert.

Zum Marktversagen kommt es dabei im Wesentlichen durch technische Umstände, wie mangelnder Wettbewerb aufgrund des Vorhandenseins natürlicher Monopole²¹

16 Vgl. Thiemeyer (1970), S. 21 ff.

17 Vgl. Danner (2006), S. 23

18 Vgl. Rottmann (2011), S. 98.

19 Vgl. Danner (2006), S. 24.

20 Vgl. Rottmann (2011), S. 98.

21 Ein natürliches Monopol zeichnet sich dadurch aus, dass aufgrund der technischen Gegebenheiten die Aktivität mehrerer Anbieter überhaupt nicht oder nur zu unverhältnismäßig

oder die Nichtbereitstellung von Gütern am Markt durch die Nichtausschließbarkeit vom Konsum (öffentliche Güter). Weiterhin können die bereits skizzierten externen Effekte zu Marktversagen führen. Wenn die Aktivitäten einer Wirtschaftseinheit ausgeübt werden, ohne dass diese Einflüsse über einen Preismechanismus gesteuert werden, kommt es zu Fehlallokationen. Ein weiterer Grund für Marktversagen liegt in der Existenz unvollständiger Märkte, bspw. Arbeitsmarktungleichgewichte oder unvollständige Informationen der Marktteilnehmer.

Ein Staatseingriff ist außerdem sachgerecht, wenn zwar kein Marktversagen vorliegt, aus gesamtgesellschaftlicher Sicht die am Markt gehandelten Mengen und Qualitäten oder die resultierenden Preise nicht mit übergeordneten Zielen und Prinzipien im Einklang stehen. Es wird unterstellt, dass diese Resultate regelmäßig durch verzerrte Präferenzen der Marktteilnehmer hervorgerufen werden (z. B. mangelnde Berücksichtigung zukünftiger Wirkungen, als falsch empfundenes Risikoverhalten). Im Rahmen von sog. *Meritorisierung*²² sollen Güter durch die Handlungen des Staates in qualitativ und quantitativ besserer Form angeboten werden, als dies durch den Markt geschieht. Ursächlich für diesen Eingriff sind politische Erwägungen, folglich bspw. sozialpolitische Zielstellungen eines Staates. Daher werden Staatseingriffe aus meritorischen Gütern regelmäßig kontroverser diskutiert als solche, die ein Marktversagen beheben sollen.

Diese Gründe allein sind nicht monokausal ausreichend für einen staatlichen Markteingriff. Dieser ist nur dann gerechtfertigt, wenn das Marktversagen und verzerrte Präferenzen durch einen staatlichen Eingriff tatsächlich behoben werden können. Ist dies nicht der Fall, könnte spiegelbildlich *Staatsversagen* drohen.

hohen Kosten möglich ist. Die Erbringung durch einen einzelnen Anbieter ist daher stets die kostengünstigere Variante (sog. „Subadditivität der Kosten“). Ein natürliches Monopol herrscht beispielsweise auf dem Markt der Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleistungen.

- 22 Bei meritorischen Gütern liegt die private Nachfrage unterhalb des gesellschaftlich gewünschten Ausmaßes. Der Begriff geht auf den Ökonom Musgrave zurück und bezeichnet Güter, die ein Mensch unabhängig von seiner individuellen Leistung stärker konsumieren sollte. Umgekehrt bezeichnet man ein Gut als demeritorisch, wenn dieser Nutzen als geringer angesehen wird und daher die Nachfrage eingedämmt werden sollte.

Liegen hinreichende Bedingungen für einen staatlichen Eingriff vor, so existieren verschiedene Möglichkeiten, diesen instrumentell auszugestalten:

- Die Leistungen könnten durch ein öffentliches Unternehmen direkt bereitgestellt werden. Dieses beteiligt sich dann unter den spezifischen Angebots- und Nachfragebedingungen als Anbieter am Markt. Dies ist beispielsweise bei kommunalen Unternehmen, auch denen des Wohnungsbaus, der Fall.
- Die Qualität und Quantität der Leistungserbringung sowie die Preise können durch gesetzliche Bestimmungen definiert werden. Die Unternehmen an den betroffenen Märkten müssten dann unabhängig von ihrem eigenen Optimierungskalkül an diese Auflagen halten.
- Der Staat kann Steuern und Abgaben auf entsprechenden Märkten erheben, die die Marktpreise künstlich erhöhen bzw. Subventionen gewähren, welche einen dämpfenden Effekt auf die Marktpreise haben. Somit wird die grundsätzliche Funktionsweise des Marktmechanismus genutzt.

Ohne an dieser Stelle auf die spezifischen Vor- und Nachteile der verschiedenen instrumentellen Ausgestaltungsmöglichkeiten einzugehen, kann festgehalten werden, dass der Betrieb öffentlicher/kommunaler Unternehmen eine von mehreren Alternativen ist. Der Vorteil dieses Instruments liegt in der unmittelbaren Einwirkung auf das Marktergebnis und der ganzheitlichen Abdeckung des Sachziels.

Soll gemessen werden, welche (positiven) Effekte ein öffentliches Unternehmen am Markt hat, müssen die unterschiedlichen Gründe herangezogen werden, die aus ökonomischer Sicht für seine Einrichtung sprechen: die Beseitigung natürlicher Monopolstellungen, die Behebung von Marktverzerrungen (externe Effekte) sowie die politische Einwirkung auf Marktergebnisse (Meritorisierung).

3.2 Öffentliche Unternehmen im Staatsverständnis

Da die enge Verzahnung ökonomischer und politischer Bestimmungsfaktoren in öffentlichen/kommunalen Unternehmen für die Quantifizierung der Sozialrendite von Be-

deutung ist, soll der Blick der öffentlichen Eigentümer (der Kommunen) auf „ihre“ Unternehmen kurz skizziert werden.

Öffentliche Unternehmen dienen aus der Sicht der öffentlichen Hand als Eigentümer zunächst der Erfüllung öffentlicher Aufgaben.²³ Öffentliche Unternehmen nehmen dabei Aufgaben wahr, die die Privatwirtschaft aufgrund ihrer Gewinnerzielungsabsicht nicht übernehmen will oder kann, die aber für gesellschaftlich notwendig erachtet werden. Hierbei bestimmt jedoch die Kommune, welche als gemeinwohlrelevante, in öffentlicher Form bereitgestellte Leistungen zu erbringen sind, d.h., welche Leistungen im öffentlichen Interesse liegen.²⁴ Die Kommune entscheidet dabei ebenfalls, welches Gewicht Sachziele gegenüber formalen unternehmerischen Zielen (Umsatzziele, Gewinn- und Rentabilitätsziele) in der Gesamtausrichtung des Unternehmens haben.

Die Europäische Gemeinschaft präziserte die Abgrenzung öffentlicher Unternehmen in der „Verordnung (EG) Nr. 3603/93 des Rates vom 13. Dezember 1993 zur Festlegung der Begriffsbestimmungen für die Anwendung der in Artikel 104 und Artikel 104b Abs. 1 des Vertrages vorgesehenen Verbote“ gemäß Art. 8. Nach dieser gelten Unternehmen als öffentliche Unternehmen, „(...)auf die der Staat oder andere Gebietskörperschaften aufgrund von Eigentumsrechten, finanziellen Beteiligungen oder Bestimmungen, die die Tätigkeit der Unternehmen regeln, unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben können.“ Dabei wird ebenfalls nach Art. 8 der Verordnung von einem beherrschenden Einfluss dann ausgegangen, „(...)wenn der Staat oder andere Gebietskörperschaften unmittelbar oder mittelbar

- die Mehrheit des gezeichneten Kapitals des Unternehmens besitzen oder
- über die Mehrheit der mit den Anteilen am Unternehmen verbundenen Stimmrechte verfügen oder
- mehr als die Hälfte der Mitglieder des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans des Unternehmens bestellen können.“

23 Vgl. Rottmann (2011), S. 98.

24 Vgl. Edeling/Stölting/Wagner (2004), S. 15.

Im Rahmen öffentlicher Unternehmen der kommunalen Ebene sind die jeweiligen Gemeindeordnungen der Länder zugrunde zu legen. Die dort enthaltenen Vorschriften über die wirtschaftliche Betätigung und privatrechtliche Beteiligung der Gemeinde liefern Anhaltspunkte dafür, dass dort die Bezeichnung „Unternehmen“ als Rechtsbegriff Verwendung findet.²⁵

Kommunale Unternehmen werden in diesem Rahmen definiert als eine aus der unmittelbaren Kommunalverwaltung ausgegliederte, verselbstständigte Verwaltungseinheit von gewisser organisatorischer Festigkeit und Dauer zur Erfüllung einzelner bestimmter öffentlicher Aufgaben und Zwecke.

Hieraus geht hervor, dass „(...) für den kommunalen Unternehmensbegriff demzufolge insbesondere eine feststellbare tatsächliche und inhaltliche organisatorische Verselbstständigung innerhalb der Gesamtverwaltung des kommunalen Trägers sowie die Erbringung und Erfüllung eines eigenständigen Verwaltungszwecks“²⁶ maßgeblich ist.

3.3 Kommunale Unternehmen und Sozialrendite

Vor dem Hintergrund des im Kapitel 2 skizzierten Grundmodells der Sozialrendite und den in den vorangestellten Abschnitten dargelegten Charakteristika kommunaler Unternehmen stellt sich die Frage, inwieweit diese prädestiniert sind zur Erzielung einer Sozialrendite. Zunächst einmal könnte vermutet werden, dass Unternehmen in Eigentümerschaft der öffentlichen Hand stets Agenten des Prinzipals Kommune/des demokratisch legitimierten Kommunalvertreters sind und letztlich alle Aktivitäten auf das Ziel der gesellschaftlichen Wohlfahrt ausgelegt sind.²⁷ Die Kommune könnte folglich vor allem aus meritorischen Gründen Zielvorgaben für soziale Aktivitäten formulieren, die durch die öffentlichen Unternehmen zu erfüllen wären. Diese Schlussfolgerung setzt allerdings voraus, dass sich die Entscheidungen des kommunalen Eigentümers

25 Vgl. Cronauge/Westermann (2006), S. 32.

26 Ebenda.

27 Vgl. Principal-Agent-Theorie.

(primär der kommunalen Verwaltung aber auch der kommunalen Parlamente) stets ausschließlich an wohlfahrtspolitischen Zielsetzungen orientieren und Effizienzgesichtspunkte bzw. wirtschaftlicher Ergebnisse eine deutlich untergeordnete Rolle spielen. Was als CSR nur schrittweise in die privatunternehmerische Praxis Eingang findet, gehört zum täglichen „Normalgeschäft“ eines öffentlichen Unternehmens.

Mindestens seit dem vergangenen Jahrzehnt sind öffentliche Unternehmen jedoch unter starken Druck geraten, deutliche Effizienzsteigerungen zu erbringen. Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass die Kommunen als zuschusspflichtige Eigentümer aufgrund ihrer vielfach dramatischen Haushaltssituation nicht länger bereit waren und sind, für die hohen Defizite kommunaler Unternehmen aufzukommen. Es resultierten zum Teil umfangreiche Kostensenkungsprogramme, die mit erheblichen Einschnitten für die Bürger, aber auch für die Beschäftigten in den kommunalen Unternehmen einhergingen. Gleichzeitig fand ein Umdenken bei den Unternehmen statt. Mehr als vorher rückte eine Selbstwahrnehmung als privatwirtschaftliches Unternehmen in den Vordergrund, das oft auch durch einen entsprechenden Wechsel der Rechtsform untersetzt wurde. Eine verstärkte Unabhängigkeit von der Kernverwaltung wurde damit auch formal signalisiert.²⁸ Als Folge rückte auch eine verstärkte Kundenorientierung in den Fokus. Ziel dieser organisatorischen Reformen, die vielerorts einer wesentlichen Neugestaltung kommunaler Wirtschaftstätigkeit gleichkamen, war es, defizitäre Unternehmen auf wirtschaftlich gesunde Füße zu stellen und – nicht zuletzt – wirtschaftlich erfolgreiche Unternehmen zur Querfinanzierung nicht kostendeckend arbeitender Einrichtungen heranzuziehen (sog. Kommunalen Querverbund). Es lassen sich zudem viele Beispiele für (Teil-)Privatisierungen vormals öffentlicher Unternehmen bzw. der Vergabe an privatwirtschaftliche Dritte anführen, die das betriebswirtschaftliche Ergebnis weiter in den Vordergrund gerückt haben. Die öffentlichen Unternehmen in Ostdeutschland standen hierbei unter einem besonderen Druck – hier waren und sind die Kommunalhaushalte strukturell besonders schwach aufgestellt und die Strukturen

28 Insbesondere in der Rechtsform der AG ist charakteristisch, dass der Vorstand weisungsfrei agiert. Auch die zweckmäßige Führung einer GmbH erfordert eine gewisse Unabhängigkeit der Geschäftsführung von den Gesellschaftern.

der öffentlichen Unternehmen oft noch durch die Umwälzungen der 1990-er Jahre belastet.

Des Weiteren ist zu konstatieren, dass sich viele kommunale Unternehmen auf wettbewerblich organisierten Märkten bewegen (z. B. Wohnungsunternehmen, Stadtwerke, Verkehr). Für den Bürger als Nutzer ergeben sich folglich Wahlmöglichkeiten hinsichtlich der Nutzung des Angebots ihrer öffentlichen Unternehmen. Wenn durch die verstärkte Wahrnehmung von Wohlfahrtszielen die (vor allem preisliche) Attraktivität leidet, nutzen die Bürger andere Angebote (private Vermieter statt kommunale Wohnungsgesellschaft, externe Stromversorger statt Stadtwerke, Individualverkehr statt ÖPNV). An einer erodierenden wirtschaftlichen Basis ihrer Unternehmen kann die Eigentümerin Kommune wiederum kaum interessiert sein. Es wäre für sie weitaus effizienter, die Sachziele durch eigenes Handeln mit Haushaltsmitteln zu verfolgen.

Es kann daher festgehalten werden, dass bei kommunalen Unternehmen durchaus ein höheres Niveau von Aktivitäten zu vermuten ist, die der Sozialrendite zugerechnet werden können. Durch die enge Bindung an die Kommune, die gesellschaftspolitische Ziele verfolgt, liegen entsprechende Maßnahmen durchaus im Charakter kommunaler Unternehmen. Gesellschaftliche Verantwortung (CSR) ist keine zusätzliche Komponente ihrer Aktivität sondern gehört zum Aufgabenkern. Allerdings kann keinesfalls davon ausgegangen werden, dass Sozialrendite bei kommunalen Unternehmen geradezu „automatisch“ entsteht und nicht gesondert gewürdigt werden sollte. Der Druck, dauerhaft stabile betriebswirtschaftliche Ergebnisse zu erzielen und sich stetig an wettbewerbliche Veränderungen anzupassen, ist hoch. Kommunale Unternehmen stehen unter einem beständigen Rechtfertigungsdruck für Aktivitäten außerhalb ihres Kerngeschäfts – nicht zuletzt wegen einer trotz der Wirtschafts- und Finanzkrise der vergangenen Jahre 2009 und 2010 nicht endenden Diskussion um Privatisierungen. Daher ist es zielführend, die gesamte Leistungsbreite der kommunalen Unternehmen im Bewusstsein zu haben – und dies etwa durch die Quantifizierung der Sozialrendite zu untersetzen.

Nicht zuletzt würde mit der unzulässigen Gleichung „Aktivität des kommunalen Unternehmens = Sozialrendite“ die vielfältigen Bestrebungen *privater* Unternehmen gering-

schätzen. Es ist durchaus *nicht* selbstverständlich, dass sich ein betriebswirtschaftlich kalkulierendes Unternehmen gesellschaftlich engagiert, ohne direkte Mehrerträge zu erwarten.

4 Die Rolle kommunaler Wohnungsunternehmen im Markt

4.1 Ökonomische Charakteristika des Wohnungsmarktes

Der deutsche Wohnungsmarkt ist strukturell geprägt von privaten Wohnungseigentümern (v.a. Selbstnutzung) und kommerziellen Anbietern, öffentlich-rechtlichen Wohnungsunternehmen (von Bund, Land, Gemeinden und sonstige Körperschaften öffentlichen Rechts) sowie Wohnungsgenossenschaften als drei Säulen des Angebots an Mietwohnraum.²⁹ Der Wohnungsmarkt zeichnet sich durch Wettbewerb aus. Ein Wohnungswechsel für den Wohnraumnachfrager ist grundsätzlich möglich und es existieren breite Auswahlmöglichkeiten hinsichtlich Größe, Ausstattungskriterien und Lage von Mietwohnungen zu unterschiedlichen Preisen. Zusätzlich herrscht auch ein Wettbewerb zwischen verschiedenen Stadtteilen und Wohnregionen.

Von vollständigem Wettbewerb aus der ökonomischen Theorie heraus kann dennoch nicht gesprochen werden, da sich einige Hinweise für Marktversagen finden lassen. Bei Mietwohnraum handelt es sich zunächst einmal nicht um ein homogenes Gut: Gerade bei Immobilien ist charakteristisch, dass das Gesamtpaket aus Größe, Ausstattungskriterien und Lage stets Unterschiede aufweist. Des Weiteren herrschen Informationsasymmetrien zwischen dem Eigentümer und dem (potenziellen) Mieter über die Qualität des Wohnraumobjekts. Wohnraumwechsel sind außerdem oftmals mit hohen Transaktionskosten verbunden (Umzug, Ummeldungen etc.). Auch herrscht eine zeitliche Differenz zwischen Planung und Nutzung des Wohnraums. Das Angebot des Wohnungsmarktes ist durch einen hohen Fixkostenanteil charakterisiert und führt damit zu

29 Vgl. Grosskopf/König (2001), S. 82; GdW (2010b), S. 24.

einem tendenziell unelastischen Angebot.³⁰ Es kann den Anbietern ökonomisch daher die Tendenz unterstellt werden, sich auf einnahmesicheren Teilmärkten zu bewegen. Da das Angebot relativ preisunelastisch gestaltet ist, zeigen Preissignale die herrschende Knappheit bzw. Überangebote an Wohnraum nicht zügig genug an.³¹

Des Weiteren sind im Markt für (Miet-)Wohnraum externe Effekte charakteristisch. So beeinflussen bspw. das Wohnumfeld (Verkehrsanbindung, Einzelhandel), die urbane Infrastruktur oder die Entfernung zum Arbeitsort bzw. zu Schulstandorten die Nachfrage. Auf der anderen Seite wirken sich auch Aktivitäten von Wohnungsunternehmen durch externe Effekte auf die Qualität des städtischen bzw. Quartierslebens aus. Hier sind allem die Wohnumfeldgestaltung (Pflege des öffentlich zugänglichen Raums) sowie Aktivitäten zur Unterstützung der Stadtentwicklung zu nennen. Auch eine gezielte Auswahl bzw. ein gezielter Ausschluss bestimmter Mietergruppen (insbesondere Familien, Senioren Einkommensschwache) kann sich positiv oder aber auch auf das Wohnumfeld niederschlagen. Externe Effekte in ihrer negativen Ausprägung treten zudem durch Unterlassen auf, wenn die Eigentümer notwendige Instandhaltungsarbeiten nicht durchführen oder sie ihr Angebot nicht an gesellschaftliche Veränderungen anpassen.

Auf dem Wohnungsmarkt zeigen sich zudem Notwendigkeiten zur Meritorisierung. Es existieren bestimmte gesellschaftliche Gruppen mit Marktzugangsschwierigkeiten zu Mietwohnraum. Dazu zählen Empfänger von Grundsicherung (ALG II, Sozialhilfe) sowie Geringverdiener, aber – je nach konkreter Wohnlage – auch Familien mit mehreren Kindern oder ältere Menschen. Diese werden durch die Marktmechanismen benachteiligt.

Die kurze Übersicht zeigt, dass auf dem Wohnungsmarkt grundsätzlich ein funktionierender Wettbewerb festzustellen ist, die Qualitäten und Preise auf dem Wohnungsmarkt aber von vielen verschiedenen Faktoren abhängen.

30 Das bedeutet, dass die Anbieterseite das Angebot nicht kurzfristig nach oben oder unten korrigieren können. Einmal errichtete Gebäude erzeugen zudem laufende Folgekosten auch wenn sie nur zum Teil ausgelastet sind. Vgl. Spars u.a. (2008), S. 15.

31 Vgl. ebenda.

4.2 Kommunale Wohnungswirtschaft

Der Unterschied zu anderen Eigentümerformen in der Wohnungswirtschaft liegt darin, dass die Beziehung zwischen Bürger und Kommune zugleich die Beziehung zwischen Mieter und Vermieter darstellt. Mieter in kommunalen Wohnungsunternehmen können – zumindest indirekt – über ihr kommunales Wählervotum oder aktives politisches Engagement in der Kommune Einfluss auf die Preise und Qualitäten nehmen. Des Weiteren besteht eine Identität von Immobilienbesitzern/Bauherren und der jeweiligen Kommune. Damit können öffentliche Wohnungsgesellschaften aktiv als Instrument des Städtebaus und der Stadtentwicklung genutzt werden.

Die Gründung von kommunalen Wohnungsgesellschaften erfolgte in der Vergangenheit aus Gründen von Wohnungsnot und Kapitalmangel mit einem Schwerpunkt zwischen Ende des 19. Jahrhunderts und Mitte der 1950er Jahre. Im Rahmen einer öffentlichen Bereitstellung von Wohnraum bestand die oftmals einzige Möglichkeit, adäquaten Wohnraum für die Bürger zu organisieren. Des Weiteren wurde die genannte Instrumentalfunktion zum Ausbau und zur Entwicklung der Städte in der Vergangenheit intensiv genutzt. Dies ging – in der ehemaligen DDR genauso wie in der Bundesrepublik – bis hin zur Errichtung komplett neuer Stadtteile. Spiegelbildlich dazu waren es die kommunalen Wohnungsunternehmen, die (gemeinsam mit den Genossenschaften) seit den 1990er Jahren durch den teilweise umfassenden Rückbau erneut in die Quartiers- und Stadtentwicklung eingebunden waren.

Grundsätzlich vereint eine kommunale Wohnungsgesellschaft eine öffentlich motivierte Erfüllung von Sachzielen (vor allem die Versorgung der Bürger mit bezahlbarem Wohnraum) mit einem zumeist privatwirtschaftlichen Charakter. Die Gewichtung dieser beiden Komponenten kann allerdings recht unterschiedlich ausfallen.

Hinsichtlich ihrer betriebswirtschaftlichen Ziele sollten öffentliche Wohnungsgesellschaften – um die Marktpreise nicht zu verzerren – grundsätzlich zumindest kostendeckende Preise am Markt erzielen. Durch die Größe kommunaler Wohnungsunternehmen ergeben sich dabei oftmals Synergien und Größenvorteile, die mit einer höheren Effizienz beim Erwerb, der Produktion und der Bewirtschaftung korrespondieren können. Liegen die Preise prinzipiell unterhalb der operativen Aufwendungen und Ab-

schreibungen, liegt eine offene Subventionierung für alle Mieter vor, die aus Steuermitteln finanziert wird. Unabhängig davon kann und sollte die Gesellschaft die Preise dort modifizieren, wo es aus den oben genannten Gründen der Unvollständigkeit des Marktes (Vermietung an Mieter mit Marktzugangsschwierigkeiten, Geringverdiener etc.) erforderlich ist.

Da die Kommune sowohl Eigentümer der Wohnungsgesellschaft ist als auch im Auftrag und Interesse der Bürger Maßnahmen der Quartiers- und Stadtentwicklung ergreift sowie positiv auf das gesellschaftliche Zusammenleben der Einwohner einwirkt, entfallen nutzerfremde Kapitalinteressen.³² Damit bildet ein langfristiges ökonomisches Interesse am Substanzerhalt und –ausbau, sowie die regionale Verankerung den zentralen Pfeiler des Ansatzes der kommunalen Wohnungswirtschaft.

Kommunale Wohnungsunternehmen müssen in erster Linie das Wohl ihrer Mieter im Auge haben. Sie bilden die Grundlage des wirtschaftlichen Erfolges und sind mit den Unternehmen unmittelbar vertraglich verbunden. Sie wirken darüber hinaus über ihre wirtschaftliche und soziale Betätigung „in die Gesellschaft hinein“. Sie generieren damit nicht nur für die Mieter einen Mehrwert, sondern ebenfalls für die (städtische) Gesellschaft.

4.3 Wohnstruktur und Finanzierung

Die durchschnittliche Altersstruktur der Mieter liegt bei vielen kommunalen Wohnungsgesellschaften höher als bei der gesamten Bevölkerungsstruktur. Eine intergenerativ differenzierte künftige Wohnstruktur bildet daher ein zentrales Element der öffentlichen Wohnungswirtschaft. Die Unternehmen sind auf diesem Gebiet gewissermaßen „Pioniere“, da sich die demografischen Veränderungen bereits kurz- bis mittelfristig auf den gesamten Wohnungsmarkt niederschlagen werden. Mit Blick auf eine nachhaltige Alterssicherung kann festgehalten werden, dass kommunale Wohnungsunternehmen adäquate Voraussetzungen bieten, aufgrund kalkulierbarer Mieten das

32 Vgl. ebenda.

Wohnen im Alter bezahlbar zu halten. Hinzu kommen besonders für ältere Menschen Vorteile, die aus dem Gemeinschaftsgefühl und den wohnangebotsbegleitenden Serviceleistungen resultieren.

Allerdings sind auch Gegenteiligkeiten erkennbar. Gerade für junge Menschen und Familien sind die vielfach relativ preisgünstigen Wohnungen in teilweise zentralen Lagen sehr attraktiv.

Für die ausgewogene Wohnumfeldstruktur sowie im Hinblick auf eine Verhinderung einer sozialen Segregation des Quartiers leisten kommunale Wohnungsgesellschaften einen Beitrag, sozial benachteiligte Nachfrager von Wohnraum zu integrieren.

4.4 Sozialrendite von kommunalen Wohnungsgesellschaften

Wie in den Kapiteln 3 und 4.2 herausgearbeitet wurde, können kommunale Wohnungsunternehmen einen Nutzen für die (städtische) Allgemeinheit stiften. Obwohl sie primär zur Erfüllung der zwischen ihnen und den Mietern abgeschlossenen Mietverträgen verpflichtet sind, die keine gesellschaftspolitischen Ziele beinhalten, haben sie dennoch gegenüber privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen erweiterte Unternehmensziele und erzeugen positive externe Effekte. Diese resultieren aus ihrer originären Tätigkeit – der Versorgung ihrer Mieter mit Wohnraum – und werden bei der Allgemeinheit wirksam. Diesem Charakter folgend spiegeln die betriebswirtschaftlichen Erfolgskennzahlen nur einen Teil des gesamten unternehmerischen Erfolgs wider.

Die Berechnung einer Sozial- oder Stadtrendite fasst die vielfältigen Aktivitäten der kommunalen Wohnungsunternehmen besonders im sozialen Bereich zusammen und ermöglicht eine griffige Kommunikation nach innen, gegenüber den Mietern, der Öffentlichkeit sowie gegenüber der Stadt in ihrer Doppelrolle als Eigentümer des Unternehmens und als politische Entscheidungsinstanz für die strukturellen Rahmenbedingungen.

Nach innen kann die Gesellschaft durch die Berechnung der Sozialrendite die Erfüllung selbst gesetzter sozialer Ziele messen. Auch zur Motivation der Mitarbeiter kann die

Sozialrendite einen Beitrag leisten. Durch sie werden ansonsten aus betriebswirtschaftlicher Perspektive weniger wichtige Unternehmensbereiche und Projekte gewürdigt. Gegenüber dem Eigentümer Kommune rundet die Sozialrendite gemeinsam mit dem betriebswirtschaftlichen Ergebnis den ganzheitlichen Blick auf die unternehmerische Tätigkeit ab. Dies ist nicht nur vor dem Hintergrund von Veräußerungsdebatten bedeutsam. Vielmehr repräsentiert dieses Vorgehen den sachzielorientierten Gesamtansatz des öffentlichen Unternehmens, der in der Fortführungsperspektive wichtig ist um die Gesamtleistung des Unternehmens im Konzern Kommune bewerten zu können.

Bei kommunalen Wohnungsunternehmen können die wirtschaftlichen Erträge (Unternehmensergebnis) direkt bei der Kommune wirksam werden (Gewinnabführung bzw. unterlassene Zuschüsse). Auch mittelbare Erträge, wie bspw. reduzierte öffentliche Ausgaben durch den Aufgabentransfer auf das Unternehmen spielen dabei eine Rolle.³³ Zudem können externe Effekte, die aus dem Wirtschaften von kommunalen Wohnungsgesellschaften bei Dritten anfallen, „Renditen“ für die öffentliche Hand und die Bürger generieren. Solche Externalitäten liegen in erster Linie in einer verbesserten Standortqualität im Quartier oder der gesamten Stadt. Ferner sind thesenartig folgende externe Effekte von Wohnungsgesellschaften der öffentlichen Hand zu nennen:

- Der preisgünstig bereitgestellte Wohnraum ermöglicht auch einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen, ihren Wohnraum langfristig nutzen zu können. Die soziale Segregation der Wohngebiete wird damit eingedämmt.
- Durch die prinzipielle Identität der Ziele von Stadt und Wohnungsgesellschaft bieten sie durch ihre gemeinwohlorientierte Ausrichtung Leistungen für ihre Mieter an, die privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen nicht bereitstellen.
- Aus demografischer Perspektive bieten kommunale Wohnungsgesellschaften sowohl jungen Familien als auch älteren Bürgern bezahlbaren Wohnraum sowie familien- und seniorennahe Dienstleistungen.

33 Vgl. zu Sozialrendite bei kommunalen Unternehmen Schwalbach/Schwerk/Smuda (2006).

- Die bauliche und soziale Entwicklung des unmittelbaren und weiteren Wohnumfeldes wird durch kommunale Wohnungsgesellschaften positiv beeinflusst.

5 Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft in Deutschland und Erfurt

5.1 Status quo und Entwicklung des Wohnungsmarktes in Deutschland

Der Wohnungsmarkt sieht sich mit verschiedenen Einflussfaktoren konfrontiert. Diese Faktoren umgrenzen die demografische Entwicklung (Alterung und Schrumpfung) – welche im interregionalen Vergleich durchaus heterogen ausfällt –, Disparitäten zwischen Angebot und Nachfrage (Leerstand, Nachfrage nach unteren Preissegmenten) sowie die divergierende staatliche Wohnraumförderung (Wohneigentum, kommunaler Mietwohnungsbau, Rückbau).

Die Bevölkerungszahl in Deutschland wird sich in den nächsten Dekaden je nach Szenariorechnungen mehr oder weniger stark verringern. Nachfrageseitig können daher mittelbare und unmittelbare quantitative Auswirkungen erwartet werden. Wenn gleich negative demografische Faktoren (Alterung und Schrumpfung) bereits jetzt in Teilen Deutschlands sichtbar sind, wachsen in einigen Regionen der Bevölkerungsbestand und damit auch der Wohnungsmarkt. Die Anzahl der Haushalte wird dagegen bis 2025 nur marginal sinken. Laut BBSR lässt die quantitative Haushaltsentwicklung bis 2025 erwarten, dass sich die Anzahl der Haushalte zum Referenzwert 2010 um ca. 60.000 auf 40,5 Mio. verringern wird (Rückgang um 0,1%).³⁴

Zusätzlich zu quantitativen Faktoren spielen qualitative Implikationen im Rahmen der demografischen Entwicklung eine entscheidende Rolle. Beispielhaft lassen sich hierfür Präferenzverschiebungen aufführen wie höhere Wohnflächen, seniorenrechtliches Wohnen, neue Ansprüche an ein familientaugliches Wohnumfeld etc.³⁵

Noch vor einigen Jahren lag der Trend im Rahmen der Wohnraumschließung darin, Quartiere in suburbanen oder ländlichen Räumen zu errichten beziehungsweise zu modernisieren. Das Einfamilienhaus am Rande der Stadt oder im Umland bildet dabei das zentrale Umsetzungsbeispiel. Seit einiger Zeit ist jedoch festzustellen, dass sich

³⁴ Vgl. BBSR (2010), S. 3.

³⁵ Vgl. BBSR (2010), S. 1.

dieser Trend, zumindest in Richtung einer Renaissance des innerstädtischen Wohnens verlangsamt.³⁶ Kommunale Wohnungsgesellschaften können in diesem Rahmen einen zentralen Beitrag für ein attraktives Wohnumfeld leisten. Beispielhaft sind eine stabile Sozialstruktur, die Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfelds sowie die Förderung bürgerschaftlichen Engagements zu nennen.

Korrespondierend mit den Änderungen in der Bevölkerungsstruktur wird zum Teil ein Übergang von einem Anbieter- zu einem Nachfragermarkt stattfinden, der einen Wettbewerbsanstieg der Wohnraumanbieter um Bewohner erwarten lässt.³⁷ Dies ist allerdings von der konkreten Entwicklung vor Ort abhängig. In stark schrumpfenden Räumen wird die „Macht der Nachfrager“ durch ein größeres Überangebot an Wohnraum höher sein als in Regionen, die weniger stark schrumpfen oder gar Bevölkerungszuwächse zu erwarten haben. Erfurt bildet innerhalb Thüringens und Ostdeutschlands eine der wenigen Ausnahmen, in denen eine positive Entwicklung der Bevölkerungszahl prognostiziert wird.

Neben dem demografischen Wandel mit den inkludierten Bestandteilen der Alterung und Schrumpfung beeinflussen ferner Disparitäten in der Angebots- und Nachfragestruktur (Leerstand, Rückbau, Nachfrage nach bestimmten Preissegmenten) sowie die staatliche Förderpolitik (Förderung von Wohneigentum, Förderung des kommunalen Mietwohnungsbaus) den Wohnungsmarkt.

Im Allgemeinen zeichnet sich der deutsche Wohnraummarkt durch eine heterogene Struktur aus. Der deutschen Immobilienwirtschaft, welcher 22 % aller Unternehmen und 10 % aller Erwerbstätigen zuzurechnen sind, gehören rund 250.000 Unternehmen an, die einen Umsatz von ca. 127 Mrd. € erwirtschaften.³⁸ Das Verhältnis Mieten zu Eigentum liegt in Westdeutschland bei 54:46, in Ostdeutschland bei 67:33.

Das Wohnen bei einer kommunalen Wohnungsgesellschaft bildet die dritte Säule möglicher Wohnraumversorgung neben dem Wohnen zur Miete bei einem privatwirt-

36 Vgl. Difu (2005).

37 Vgl. Röber/Sinning (2010), S. 9.

38 Vgl. Hummel (2009), S. 268.

schaftlichen Unternehmen/Einzelvermieter sowie dem Wohneigentum (darunter auch dem genossenschaftlichen Wohnen). In der Bundesrepublik existieren derzeit ca. 720 kommunale Wohnungsgesellschaften mit einem Bestand von rund 2,5 Mio. Wohnungen.³⁹ Sie beschäftigten im Jahr 2009 über 25.000 Personen und investierten rund 3,5 Mrd. Euro.⁴⁰ In Ostdeutschland spielen Kommunale Wohnungsunternehmen dabei für den Wohnungsmarkt eine bedeutendere Rolle als in den Alten Ländern.⁴¹

Die über einen längeren Zeitraum stabile Struktur in der deutschen Wohnungswirtschaft kommt seit einigen Jahren durch weltweit agierende Finanzinvestoren in Bewegung. Beispielhaft sei an den Verkauf des kommunalen Wohnungsbestands der Stadt Dresden erinnert. Unabhängig von den möglicherweise positiven Wirkungen auf den Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt und die Finanzen der jeweiligen Kommune wurde in der Diskussion um die Veräußerung von Wohnungsgesellschaften das starke Bedürfnis der Mieter nach „stabilen Verhältnissen“ deutlich. In diesem Zusammenhang ist die Vergegenwärtigung der umfassenden gesellschaftlichen Leistungen einer kommunalen Wohnungsgesellschaft und deren Quantifizierung auf dem Wege der Sozialrenditeberechnung ein Instrument zur Auseinandersetzung mit Chancen und Risiken von (Teil-)Privatisierungen.

5.2 Status quo und Entwicklung des Wohnungsmarktes in Erfurt

Erfurt verfügt über einen Gebäudebestand von rund 27.500 Einheiten mit insgesamt fast 108.000 Wohnungen. Nach Wohnformen differenziert zeigt sich das in der nachfolgenden Abbildung 2 skizzierte Bild: Weniger als 10 % sind in industrieller Weise gefertigte Gebäude (sog. „Plattenbauten“). Allerdings befindet sich ein reichliches Drittel aller bewohnten Wohnungen in solchen Gebäuden und versorgen fast 30 % der Erfurter mit Wohnraum, sodass sie für die städtische Entwicklung eine bedeutende Rolle spielen. In Einfamilienhäusern, die fast zwei Drittel des Gebäudebestandes ausmachen,

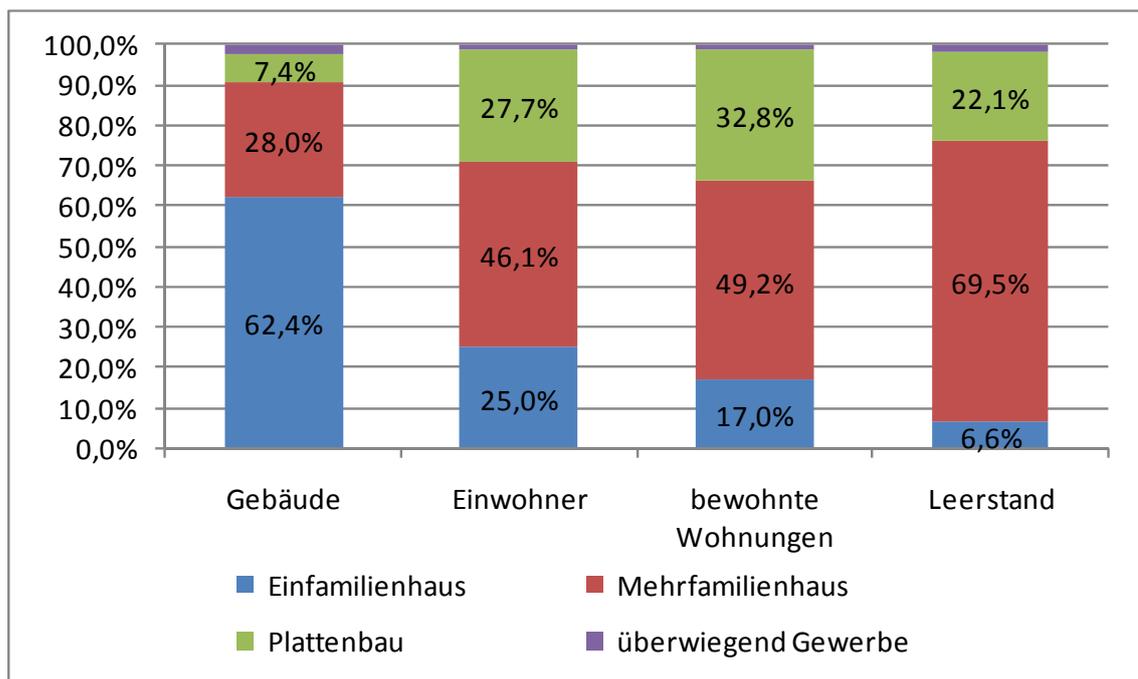
39 Vgl. GdW (2010a), S. 2f.

40 Vgl. Ebenda, S. 4f.

41 Vgl. GdW (2010b), S. 26.

ist lediglich ein Viertel der Erfurter Bevölkerung zu Hause. Hinsichtlich der Einwohnerverteilung dominieren Mehrfamilienhäuser. Allerdings gilt dies auch für den Wohnungsleerstand. Weniger als ein Viertel des Leerstands entfällt hingegen auf die Plattenbauten.

Abbildung 2: Strukturmerkmale des Wohnungsmarktes in Erfurt 2009



Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Stadt Erfurt (2010c), S. 11, eigene Berechnungen.

Insgesamt lag die Leerstandsquote in Erfurt im Jahr 2009 bei 9,1 %. Dabei waren es vor allem die Gewerbeimmobilien und die Mehrfamilienhäuser, die mit Quoten von 14,5 % bzw. 12,4 % diesen Wert beeinflussten. Die Leerstandsquote in Plattenbauten betrug dagegen lediglich 6,3 %, von Einfamilienhäusern nur 3,7 %.⁴²

Für Erfurt ist, wie für viele ostdeutsche Städte, charakteristisch, dass nach der deutschen Wiedervereinigung 1990 der Wohnungsbestand durch Neubau, Sanierungen und Eingemeindungen in den 1990er Jahren stark anstieg. Eine Untersuchung der

⁴² Stadt Erfurt (2010c), S. 11.

Stadt Erfurt aus dem Jahr 2006 weist nach, dass der Wohnungsbestand zwischen 1995 und 2005 um rund 4.500 Einheiten anwuchs, während die Einwohnerzahl aber um fast 17.000 zurückging.⁴³ Die weit verbreiteten Folgen waren und sind ein relativ niedriges Mietniveau und ein persistenter Leerstand.⁴⁴ Allein im betrachteten Zeitraum zwischen 1995 und 2005 stieg der Leerstand in Erfurt um die gleiche Zahl von 4.500 Wohnungen. Dies betraf insbesondere die Plattenbauten. In der Reduzierung des Leerstands durch Umgestaltung bestehender Gebäude und strukturierte Rückbauprogramme lag eine der resultierenden Hauptaufgaben für die Stadtentwicklung und insbesondere die Eigentümer von Plattenbauten. Diese sind bis auf wenige Ausnahmen die kommunalen Wohnungsgesellschaften und die Wohnungsgenossenschaften. Allein bis zum Jahr 2009 konnte der Leerstand durch eine positivere Entwicklung der Einwohnerzahl sowie die genannten Bereinigungsmaßnahmen auf der Angebotsseite um mehr als 1.800 Wohnungen reduziert werden.⁴⁵

Die Einwohnerzahl der Stadt Erfurt beträgt derzeit rund 200.000 (Stand 31.12.2009).⁴⁶ Seit 1990 war die Bevölkerungsentwicklung der Thüringer Landeshauptstadt durch einen – für Ostdeutschland typischen – deutlich negativen Trend gekennzeichnet, der einerseits durch eine negative Geburtenentwicklung und einen zusätzlichen erheblichen Wanderungsverlust charakterisiert war (Abbildung 3). Bis 2002 ging die Einwohnerzahl um rund 10 % oder 25.000 Personen zurück. Dabei war der Rückgang sogar deutlich stärker als im Thüringer Durchschnitt (rote Linie in der nachfolgenden Abbildung). In den danach folgenden Jahren konnte der Trend gebrochen und eine „Seitwärtsbewegung“ erreicht werden. Hierbei waren es besonders Wanderungsgewinne jüngerer Bevölkerungsgruppen, die seither für einen leichten Wachstumstrend

43 Stadt Erfurt (2006), S. 5.

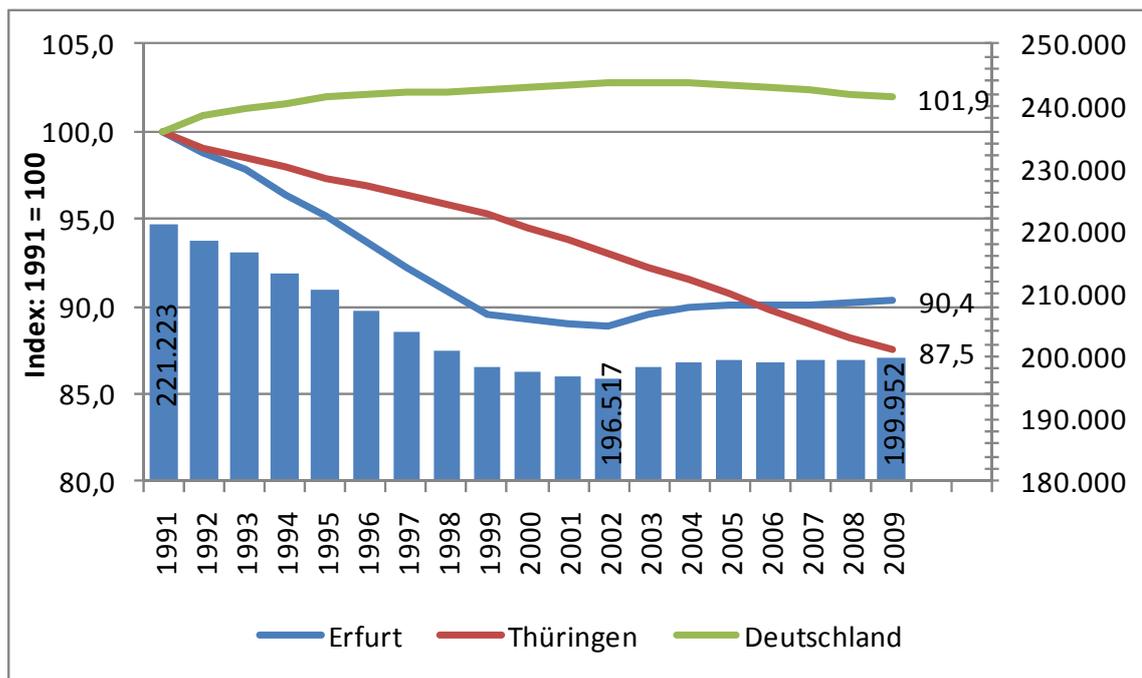
44 Dazu beispielsweise auch Dascher (2010).

45 Die jeweiligen Daten finden sich bei Stadt Erfurt (2006), S. 11 und Stadt Erfurt (2010c), S. 10.

46 Quelle: Stadt Erfurt (2010a). Die Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik differieren geringfügig.

gesorgt haben.⁴⁷ Vom Zuzug jüngerer Menschen konnten und können dabei auch die Plattenbaugebiete profitieren, wie die regelmäßig veröffentlichte Bevölkerungsstatistik der Stadt zeigt.⁴⁸

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Erfurt, Thüringens und Deutschlands 1991-2009



Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Stadt Erfurt, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen.

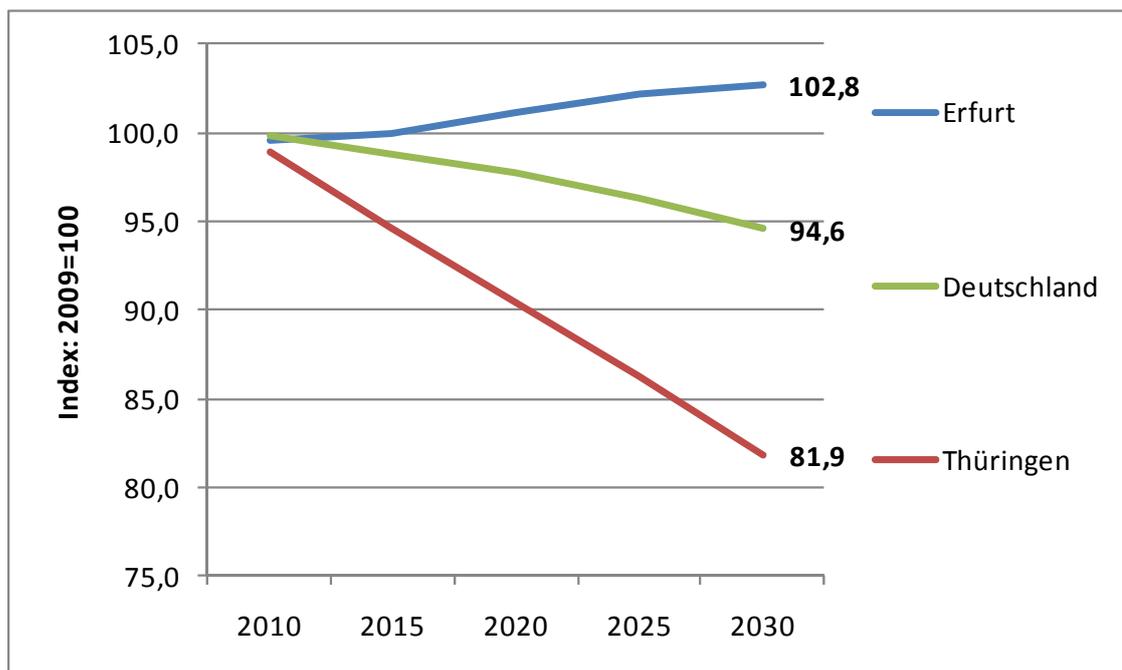
Der positive Trend wird voraussichtlich auch zukünftig Bestand haben (Abbildung 4). Während die Einwohnerzahl der Bundesrepublik bis 2030 voraussichtlich um etwa 5 % zurückgehen wird, und Thüringen nochmals fast einen Rückgang von 20 % zu erleiden haben wird, sehen die Prognosen für Erfurt ein leichtes Wachstum um zirka 3 % vor. Dies sollte sich weiter dämpfend auf die bestehenden Leerstände auswirken. Die Vorausberechnungen zeigen damit, dass Wohnungsunternehmen in Erfurt mittel- bis

47 Vgl. Thüringer Landesamt für Statistik, Bevölkerungsfortschreibung und Wanderungsstatistik, verschiedene Jahre.

48 So beispielsweise in der jüngsten Ausgabe für 2009: Stadt Erfurt (2010a), S. 82.

langfristig andere Marktbedingungen vorfinden werden als in anderen Regionen Thüringens und (Ost-)Deutschlands. Für die Stadt bedeutet dies auch, dass die Quartiers- und Stadtentwicklungspolitik sowie die sozialpolitischen Aufgaben von denen in anderen Städten verschieden sein werden.

Abbildung 4: Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2030



Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Statistisches Bundesamt, Thüringer Landesamt für Statistik, jeweils Variante 1W1.

5.3 Rolle der Kommunalen Wohnungsgesellschaft Erfurt (KoWo)

Die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt ist mit ca. 13.000 Wohneinheiten im Eigenbestand und ca. 1.000 verwalteten Wohneinheiten für die Stadt Erfurt eines der größten Wohnungsunternehmen Thüringens und repräsentiert 12 % des gesamten Wohnungsbestands in Erfurt. Der Bestand der KoWo befindet sich ausschließlich in der Landeshauptstadt Erfurt. Die KoWo bietet ein breit gefächertes Angebot unterschiedlichster Wohnraumgrößen mit vielfältigen Grundrissen und Ausstattungsvarianten. Der Leerstand konnte weiter reduziert werden, von 2,7 % im Jahr 2009 auf nunmehr 1,9 %

im Jahr 2010. Insgesamt sank der Leerstand seit dem Start des Fitnessprogrammes Anfang 2005 um 6,5 %. (In dieser Leerstandsstatistik werden Abrissobjekte und stillgelegte nicht wiedervermietbare Altbauten nicht betrachtet.) Im gesamten Zeitraum seit 2005 konnte der Leerstand durch marktgerechte Sanierung und Rückbaumaßnahmen im Zusammenspiel mit der Bevölkerungsentwicklung in Erfurt stetig zurückgeführt werden.

6 Berechnungsgrundsätze für die Sozialrendite

6.1 Kriterien für die Auswahl der Komponenten

Um die Sozialrendite zu berechnen, sind die Komponenten anhand sachlich nachvollziehbarer Kriterien auszuwählen und in einem zweiten Schritt mit Wertansätzen zu verknüpfen. Je belastbarer die Auswahl und Bewertung der einzelnen Indikatoren ist, desto belastbarer ist auch das Gesamtergebnis. Die erforderliche Abgrenzung muss dabei aus drei Perspektiven erfolgen:

- der temporalen (zeitlichen) Perspektive,
- der lokalen (räumlichen) Perspektive sowie
- der materiellen (sachlichen) Perspektive.

Die temporale Eingrenzung kann unkompliziert erfolgen: genau so, wie die Sozialrendite auf der Basis des betriebswirtschaftlichen Ergebnisses hergeleitet wird, orientiert sich die konkrete Berechnung am betriebswirtschaftlichen Geschäftsjahr. Bei der Kommunalen Wohnungsgesellschaft Erfurt (KoWo) entspricht das Geschäftsjahr jeweils dem Kalenderjahr. Das letzte abgeschlossene Geschäftsjahr ist das Jahr 2010, weshalb auch die Sozialrendite für das Jahr 2010 berechnet wird.

Die lokale Eingrenzung ergibt sich aus dem lokalen Betätigungsfeld der KoWo und umfasst die Stadt Erfurt. Da die KoWo keine Wohneinheiten außerhalb des Stadtgebiets unterhält, ist keine weitere Ausdehnung der räumlichen Betrachtung erforderlich. Die sachliche Abgrenzung besteht in der Auswahl der Komponenten für die Berechnung der Sozialrendite und hat damit einen wesentlichen Einfluss auf das Gesamtergebnis der Untersuchung. Für die Studie wurde Wert auf die Auswahl (a) sachlich nachvollziehbarer, (b) belastbarer und (c) messbarer Komponenten gelegt.

- a) Sachliche Nachvollziehbarkeit bedeutet in diesem Zusammenhang, dass keine oder nur geringe Zweifel daran bestehen können, dass die ausgewählte Komponente tatsächlich einen positiven Beitrag (externen Effekt) leistet, der über die im Mietvertrag vereinbarten Leistungen hinaus geht. Dafür ist insbesondere erforderlich, dass die Steuerungsmöglichkeiten für diese Leistungen *im Unter-*

nehmen selbst liegen. Das unterscheidet sozialrenditerelevante Komponenten von der so genannten *Compliance*, die auf die Einhaltung von extern vorgegebenen Gesetzen und/oder branchenbezogenen Richtlinien und Kodizes achtet.⁴⁹ Die Erfüllung einer Aufgabe, die zwar positiv zur Qualität des Wohnumfelds beiträgt, aber aufgrund einer gesetzlichen oder vertraglichen Bestimmung erbracht wird, zählt demnach nicht zur Sozialrendite.

- b) Die Belastbarkeit der Komponenten bezieht sich auf die wissenschaftliche Neutralität der Auswahl. Die Berechnung soll nicht nur für Angehörige der KoWo sondern auch für Außenstehende in ihren wesentlichen Schritten nachvollziehbar sein. Daher werden nur solche Komponenten ausgewählt, die einen nennenswerten Beitrag zur Sozialrendite erbringen und sich nicht auf subjektive Schwerpunktsetzungen beschränken. Methodisch wurde daher im Gegensatz zu anderen Studien dieses jungen Forschungsgebiets auf die Ausgabe von Effekten bezüglich der Wirtschaftskraft oder des Steueraufkommens in der Region verzichtet. Auch szenariobasierte Rechnungen (welche Lasten hätten andere tragen müssen, wenn die Gesellschaft nicht gehandelt hätte) wurden ausgeklammert. Trotz des interessanten Ansatzes erschien die Unterstellung von Handlungsalternativen Dritter als (noch) zu wenig belastbar.⁵⁰
- c) Messbar sind Komponenten im Sinne der vorliegenden Studie dann, wenn ihnen konkrete Kosten- oder Nutzenwerte zugeordnet werden können, die sich auch in monetären Größen ausdrücken lassen. Im Sinne der Grundidee der Sozialrendite wurden schwerpunktmäßig Aufwendungen und entgangene Erträge ermittelt, die den Unternehmen aus selbst beeinflussbaren Aktivitäten entstehen und die folglich das betriebswirtschaftliche Ergebnis belasten. Daneben

49 Ein Verstoß gegen Gesetze, Richtlinien und branchenspezifische Kodizes hat in der Regel unmittelbare Rechts- oder andere juristische und betriebswirtschaftliche Folgen.

50 Die ökonomischen Umfeldwirkungen wurden in den Studien von Schwalbach u.a. (2006) und (2009) detailliert betrachtet. Auch die Untersuchung von F+B (2007) arbeitet mit szenariogestützten Methoden. Für die vorliegende Studie wurde aufgrund einiger offener Fragen bezüglich der konkreten Methodenumsetzung dennoch ein methodisch einfacher Ansatz verwendet.

wurden Aktivitäten identifiziert, die konkrete finanzielle Zusatznutzen für die Mieter erbringen, sich aber nicht in der Ergebnisrechnung der Unternehmen widerspiegeln. Im Gegensatz zu anderen Studien auf diesem Forschungsgebiet wurde weitestgehend auf Schätzungen verzichtet. Im Ergebnis lassen sich die berechneten Effekte sehr eng mit tatsächlichen betriebswirtschaftlichen Indikatoren der KoWo verbinden.

Im Kern wird mit den beschriebenen Abgrenzungen das Ziel verfolgt, die direkt zurechenbaren positiven externen Effekte der unternehmerischen Handlungen der KoWo auf ihr lokales Umfeld zutage zu fördern. Die nachfolgende Tabelle 1 fasst die Abgrenzungsperspektiven zusammen.

Tabelle 1: Abgrenzung der Komponenten für die Berechnung der Sozialrendite

| zeitlich | räumlich | sachlich |
|----------------|-------------------------------|--|
| 1 Jahr 2010 | Stadt Erfurt „Raum Erfurt“ | sachlich nachvollziehbare, belastbare und messbare Komponenten |

Quelle: Eigene Darstellung.

6.2 Übertragung des Sozialrendite-Modells auf die KoWo

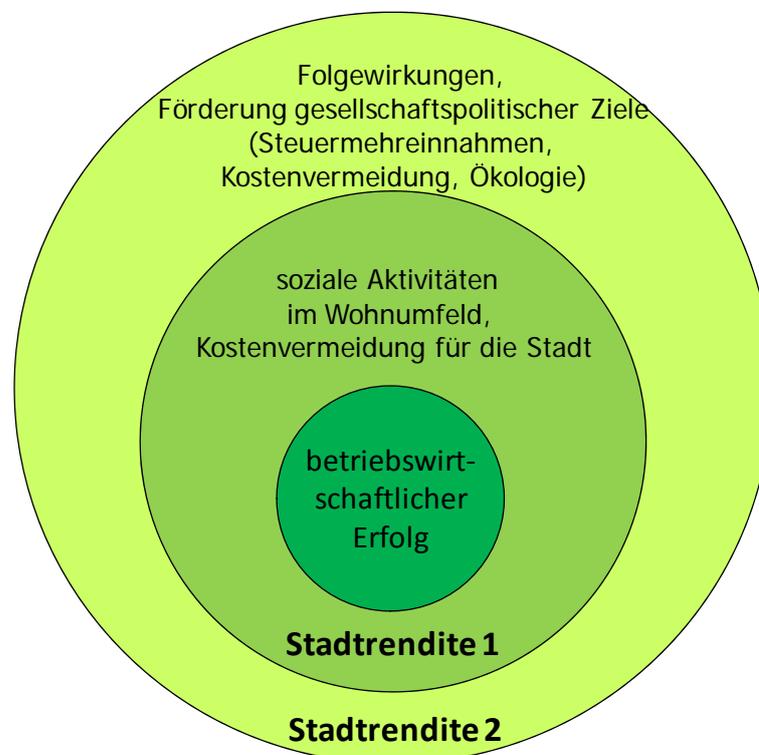
6.2.1 Modifikation des Stadtrendite-Modells

Die in bisherigen Studien zum Thema Sozialrendite in der Wohnungswirtschaft angewendeten Grundmodelle ähneln sich strukturell stark. Auch in der vorliegenden Studie soll an diese Grundstruktur angeknüpft werden. Als Basis dient das bereits mehrfach in der Praxis (am Beispiel der städtischen Wohnungsgesellschaft DEGEWO in Berlin) erprobte Grundmodell der Stadtrenditeberechnung von SCHWALBACH/SCHWERK/SMUDA.⁵¹ In

⁵¹ Schwalbach/Schwerk/Smuda (2006); in folgenden Studien verfeinert: Schwalbach/Schwerk/Smuda (2009) und (2010).

diesem Modell werden neben dem betriebswirtschaftlichen Erfolg auch mittelbare Erträge und gesellschaftliche Folgeerträge berücksichtigt und in der Summe ins Verhältnis zum bilanziellen bzw. wirtschaftlichen Eigenkapital gesetzt. Die mittelbaren Erträge, die gemeinsam mit dem betriebswirtschaftlichen Ergebnis zur sog. *Stadtrendite 1* führen, beinhalten Aktivitäten im Wohnumfeld, die Kosteneinsparungen für die Stadt Berlin für gleichlautende Aufgaben bedeuten, beispielsweise für die Pflege von Grünflächen. Die in der *Stadtrendite 2* gebündelten Positionen umfassen durch Förderung gesellschaftlicher Zielsetzungen generierte „Folge-Erträge“, wie etwa eine höhere Standortattraktivität, die Beförderung städtischer Steuereinnahmen oder erhöhte Zuzüge. In Abbildung 5 ist die Wirkung insofern systematisiert, als sich die intendierten Wirkungen und Erträge mehr und mehr vom eigentlichen betriebswirtschaftlichen Zweck der Wohnungsgesellschaft – die Bereitstellung und Instandhaltung von Mietwohnraum – entfernen und sich zunehmend gesellschaftlichen Problemstellungen widmen.

Abbildung 5: Grundmodell der Stadtrenditeberechnung nach SCHWALBACH/SCHWERK/SMUDA



Quelle: Eigene Darstellung.

Ohne die inhaltlichen und methodischen Grundsätze und Instrumente im Einzelnen einer kritischen Betrachtung zu unterziehen, muss festgestellt werden, dass dieses Modell aus verschiedenen Gründen in seiner ursprünglichen Form nicht für die Berechnung der Sozialrendite für die KoWo geeignet ist:

- Viele Effekte kommen nur deswegen zum Tragen, da Berlin als Stadtstaat gleichzeitig *kommunale* und *Landesaufgaben* wahrnimmt. Damit können die Aktivitäten der Berliner Gesellschaft sowohl auf Politikbereiche der *Stadt* Berlin als auch des *Landes* Berlin einwirken. Die Berechnung eines Effektes der Tätigkeit der KoWo auf die Aufgabenerfüllung des Freistaates Thüringen ist aber in der vorliegenden Studie nicht intendiert. Gerade im Bereich der staatlichen Einnahmen werden rechnerische Effekte erzielt, die auf der städtischen Ebene Erfurts nicht nachvollziehbar wären.⁵²
- Bei einigen Folgewirkungen (v.a. Zuzüge, Steigerung der Touristenzahlen) herrschen trotz detaillierter Berechnungen Vorbehalte hinsichtlich der Dimension der monetären Wirkungen. Insbesondere ist fragwürdig, ob es tatsächlich die Aktivitäten der Wohnungsgesellschaft sind, die diese Effekte primär hervorrufen.

Aufgrund dieser Erwägungen wurde eine Modifikation des prinzipiell durchaus zweckmäßigen Grundmodells vorgenommen, um eine sachgerechte Lösung für die Sozialrenditeberechnung der Kommunalen Wohnungsgesellschaft Erfurt zu erhalten. Ausgehend vom betriebswirtschaftlichen Kern des Unternehmens, wurden zunächst Leistungen erfasst, die den Mietern zu Gute kommen, jedoch über die im Mietvertrag vereinbarten Pflichten hinausgehen. Diese werden als „Mieterrendite“ angegeben. Des Weiteren werden, der in den vorangegangenen Abschnitten erläuterten Idee der Sozialrendite folgend, die Aktivitäten erfasst, die positive externe Umfeldwirkungen (positive externe Effekte) entfalten. Dazu gehören vor allem Initiativen, die das Wohnumfeld

52 Dies betrifft besonders die Einkommensteuer (Gemeindeanteil: 15 %, Landesanteil 42,5 % des Aufkommens am Wohnort des Steuerpflichtigen) und die Umsatzsteuer (Gemeindeanteil: ca. 2 %, Landesanteil ca. 44 % des Aufkommens) aber auch Einnahmen aus dem bundesstaatlichen Finanzausgleich (Länderfinanzausgleich, Bundesergänzungszuweisungen).

und die sozialen Strukturen darin fördern. Diese werden als „Sozialrendite“ angegeben. Abbildung 6 fasst diese Systematik grafisch zusammen.

Der Mieter- und Sozialrendite ist gemeinsam, dass die betreffenden Aktivitäten in der Regel das betriebswirtschaftliche Ergebnis belasten und nicht aufgrund von vertraglichen oder gesetzlichen Regelungen erfolgen. Damit erfüllen sie die grundsätzliche Idee der aus gesellschaftlicher Verantwortung erwachsenden Tätigkeiten im Sinne der „Triple Bottom Line“ unternehmerischen Handelns.

Abbildung 6: Anpassung des Stadtrenditemodells zur Berechnung der Sozialrendite



Quelle: Eigene Darstellung.

Zur zielgenaueren operativen Handhabung wurden die zu bewertenden Komponenten in vier Kategorien eingeteilt (siehe Tabelle 2). Die Kategorie I bezieht sich auf direkte Mehrleistungen für Mieter der Wohnungsgesellschaft, die in einem engen Zusammenhang zum Mietvertrag stehen. Die Aktivitäten in dieser Kategorie stehen daher den betriebswirtschaftlichen Zielen der KoWo noch am nächsten. In der Kategorie II wer-

den dann soziale Mehrleistungen für Mieter subsumiert. Diese beziehen sich auf freiwillige Betätigungsfelder, in denen sich das besondere Verantwortungsgefühl für die Mieter widerspiegelt. Beide zusammen bilden die Mieterrendite.

Kategorie III bündelt die Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfelds, die ansonsten von einem öffentlichen Träger oder – angesichts der angespannten fiskalischen Lage der Stadt Erfurt – gar nicht erbracht würden. Die kommunale Wohnungsgesellschaft nimmt in diesem Bereich die Rolle des aktiven Gestalters ein, ohne die Wirkungen auf ihre Mieter zu beschränken. Die positiven externen Effekte sind vielmehr für alle Anwohner bzw. alle Einwohner Erfurts offen. In der Kategorie IV werden schließlich Aktivitäten zusammengefasst, die das städtische Leben in Erfurt insgesamt aufwerten und damit ausschließlich auf den Willen zu gesellschaftlichem Engagement der KoWo zurückzuführen sind. Die Kategorien III und IV bilden zusammen die Sozialrendite.

Tabelle 2: Operative Kategorien der Mieter- und Sozialrendite

| | | |
|-----|---|---------------|
| I | Direkte mieterbezogene Mehrleistungen im Kerngeschäft | Mieterrendite |
| II | Soziale Mehrleistungen für Mieter | |
| III | Gestaltung des Wohnumfelds | Sozialrendite |
| IV | Förderung des gesellschaftlichen Umfelds | |

Quelle: Eigene Darstellung.

Die Abgrenzung der Mieterrendite stellt im Vergleich zu anderen Untersuchungen in der Wohnungswirtschaft eine Besonderheit dar. Teile der Mieterrendite wurden gleichwohl in ähnlich gelagerten Studien herausgearbeitet, jedoch nicht zusammengefasst ausgegeben. Die Mieterrendite ist dabei keinesfalls „besser“ oder „schlechter“ als die Sozialrendite. Die beiden Konstrukte unterscheiden sich lediglich hinsichtlich ihres personellen Wirkungskreises. Sie ermöglichen jedoch differenziertere Aussagen zum Gesamtergebnis der Berechnung.

Zusätzlich zu diesen Renditen wurde näherungsweise ermittelt, inwiefern die KoWo regionalökonomische Effekte im Raum Erfurt entfaltet. Da der Schwerpunkt dieser Studie auf der Berechnung der Sozialrendite liegt, wurde auf eine umfangreiche Input-Output-Analyse verzichtet, die die Basis solcher Berechnungsschemata bildet.⁵³ Stattdessen wurde die Nachfrage bestimmt, welche vonseiten des Unternehmens im Raum Erfurt wirkt und davon Beschäftigungseffekte abgeleitet.

6.2.2 Zum Renditebegriff

In der betriebswirtschaftlichen Betrachtung sind Renditen einfache finanzmathematische Kennzahlen, um den Erfolg eines Unternehmens zu messen und zu bewerten. Dabei wird in der Regel eine Erfolgsgröße (Jahresüberschuss, EBIT o.ä.) ins Verhältnis zu einer anderen unternehmerischen Fluss- oder Bestandsgröße (Umsatz oder Kapitalkennziffer) ins Verhältnis gesetzt. Das Ergebnis wird in Prozent angegeben und ermöglicht damit den Vergleich der betriebswirtschaftlichen Leistungsfähigkeit mit anderen Unternehmen und den Vergleich desselben Unternehmens im Zeitablauf. Bekannte und regelmäßig in der unternehmerischen Praxis verwendete Beispiele sind die Umsatzrendite (Gewinn im Verhältnis zum Umsatzvolumen) und die Eigenkapitalrendite (Gewinn im Verhältnis zum Eigenkapital).⁵⁴

Die bisherigen Diskussionsbeiträge zum Thema Sozialrendite lassen allerdings erkennen, dass ein „lockerer“ Umgang mit dieser Begrifflichkeit gepflegt wird. Sozialrendite oder Stadtrendite nehmen zwar auch Bezug zu der benannten finanzmathematischen Verwendung, umfassen aber ebenso als Sammelbegriff *alle* positiven Wirkungen im Sinne positiver externer Effekte und meritorischer Aktivitäten.⁵⁵ Es wird also der Zähler

53 Beispielsweise wird von Prof. Lenk eine Wirkungsanalyse zu den Wirkungen der Ansiedlung des BMW-Werks in Leipzig auf die regionale Ökonomie im Raum Leipzig/Halle begleitet, die einen solchen Ansatz verfolgt. Zu den regionalwirtschaftlichen Wirkungen siehe außerdem beispielsweise Prognos AG (2009) oder DIW econ (2008).

54 Zu Renditekennziffern und deren Verwendung siehe Heesen/Gruber (2008) oder Weber (2006).

55 Vgl. Spars u.a. (2008), S. 8f.

oberhalb des Bruchstrichs bereits als „Rendite“ bezeichnet. Auch in der vorliegenden Studie werden die Effekte zunächst in ihrer absoluten Wirkung angegeben (in Euro), damit Transparenz bezüglich der Herkunft der Mieter- und Sozialrendite hergestellt werden kann. Als zweiter Schritt wird die Summe der absoluten Effekte dann ins Verhältnis zu einer geeigneten Bestands- oder Flussgröße gesetzt, um die Renditekennziffer im engeren Sinne zu erhalten.⁵⁶ Hierbei ist ein Nenner zu wählen, der die Lage des Unternehmens möglichst wirklichkeitsgetreu abbildet und für den interessierten Laien nachvollziehbar ist. Folglich bieten sich Größen an, die dem externen Rechnungswesen entnommen sind (Umsatz, Eigenkapital usw.).

6.3 Bewertung der Komponenten

Die Bewertung der Komponenten kann nach idealtypischer Vorstellung anhand des geschaffenen Nutzens erfolgen. Dies ist grundsätzlich dann denkbar, wenn es sich um marktorientierte Produkte handelt – dann entspricht der Preis, den ein Nachfrager zu zahlen bereit ist, dem Nutzen. Bereits bei der Abgrenzung der Kategorien ist aber klar, dass dies in vielen der zu untersuchenden Teilbereiche nicht der Fall ist. Bei vielen entsprechenden Aktivitäten ist geradenach charakteristisch, dass sich aufgrund fehlender Ertragspotenziale keine privatwirtschaftliche Lösung zu mindestens kostendeckenden Preisen findet – dies gilt vor allem für öffentliche oder meritorische Güter, z. B. soziale Arbeit oder Wohnumfeldgestaltung mit allgemeiner Zugänglichkeit. Ein funktionierender Markt ist in diesen Fällen nicht vorhanden oder Marktaktivitäten (Kauf und Verkauf auf Basis von Verträgen mit definierten Rechten und Pflichten) sollen bewusst außer Kraft gesetzt werden. Wie bereits ausgeführt, soll es bei der Sozialrenditeberechnung um diejenigen unternehmerischen Tätigkeiten gehen, die nicht auf der Basis des zugrunde liegenden (Miet-)Vertrages ergriffen werden.

Unter diesen Bedingungen kann konstatiert werden, dass die Quantifizierung der Sozialrendite eines kommunalen Unternehmens auf Nutzenbasis ein äußerst schwieriges

56 Die Studie von F+B (2007) für eine Wohnungsgenossenschaft in Trier verzichtet gar komplett auf die Angabe dieses Schrittes und gibt ausschließlich den absoluten Euro-Wert der positiven Effekte aus.

Unterfangen ist. Die Ursache-Wirkungs-Zusammenhänge der vielfachen „weichen Faktoren“ sind oftmals sehr komplex und treten oftmals auch mit Zeitverzögerung ein. Daher ist der unmittelbar erwirtschaftete *Ertrag* einer Maßnahme kaum zu bestimmen.⁵⁷ Es wird daher auf die Erfassung der *Aufwendungen/Kosten* zurückgegriffen, die zur Erstellung dieser Maßnahme erforderlich waren. Dies entspricht auch der Berechnungspraxis der Wirtschaftsleistung des öffentlichen Sektors in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (z. B. zur Berechnung des Bruttoinlandsprodukts).⁵⁸ Diese „Ersatzrechnung“ kann aus methodischer Überlegung so lange erfolgen, wie keine Sättigung hinsichtlich der betrachteten Aktivitäten einsetzt. Sofern nicht damit zu rechnen ist, dass Geld ohne spürbaren Effekt „versenkt“ wird, können die entstehenden Aufwendungen als Sozialrendite angesetzt werden.

Wo sich mit vertretbarem Aufwand tatsächlich ein *Zusatznutzen* quantifizieren lässt, wird er selbstverständlich zur Bewertung herangezogen. Für den überwiegenden Teil, für den dies nicht der Fall ist, wird eine Bewertung auf der Basis der *entstandenen Aufwendungen/Kosten*⁵⁹ bzw. der *entgangenen Erträge* vorgenommen. Hinter der inputorientierten Bewertung steht die Annahme, dass sich das betriebswirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft entsprechend erhöht hätte, wenn die entsprechende Aktivität nicht durchgeführt worden wäre. Der Vorteil einer solchen Bewertung liegt vor allem in der vergleichsweise einfachen quantitativen Erfassungsmöglichkeit.

Bei der kostenorientierten Bewertung wurde besonders darauf geachtet, zum einen erhaltene Subventionen u. ä. herauszurechnen und zum anderen all diejenigen kostenwirksamen Bestandteile zu bereinigen, die primär aus betriebswirtschaftlichen Zielsetzungen heraus entstehen. Um ein möglichst nachvollziehbares und valides Ergebnis zu erzielen, liegt der Schwerpunkt auf tatsächlich angefallenen (pagatorischen) Kosten.

57 Vgl. Heitel (2010), S. 14f.

58 Es gibt Stimmen, die eine rein kostenorientierte Bewertung kritisch sehen und die Kosten eher Obergrenze der Bewertung anerkennen. Dennoch sprechen auch aus der Sicht von Kritikern Praktikabilitätsgründe für dieses Vorgehen, z. B. Spars u.a. (2008), S. 13, 44.

59 Die Begriffe Aufwendungen und Kosten werden in der vorliegenden Studie synonym verwendet obwohl sich die Autoren dem unterschiedlichen Wesensgehalt im Hinblick auf Rechnungslegung und interner Kostenrechnung bewusst sind.

Auf kalkulatorische Kosten wurde im Ausnahmefall nur dann zurückgegriffen, wenn dies aus dem inhaltlichen Kontext zwingend erscheint. Die erfassten Kosten beinhalten insbesondere:

- Personalkosten (eigene und externe),
- Laufende Sachkosten,
- Mietkosten,
- Investitionsausgaben.

Für die Berechnung der Personalkosten wurde in einem ersten Schritt die Summe der Arbeitsstunden für spezifische der Sozialrendite zuzurechnende Aktivitäten ermittelt. In einem zweiten Schritt wurde die Summe der geleisteten Stunden mit einem gewichteten Stundensatz multipliziert. Das gewonnene Ergebnis ging in die Berechnung der Mieter- und Sozialrendite ein. Da beim Einsatz von Personal in der Regel zusätzliche Sach- und Gemeinkosten anfallen, wurde ein Verwaltungskostenzuschlag berechnet. Die zugrunde liegenden Daten sind seitens der KoWo im ihrem Jahresabschluss 2010 dokumentiert, sodass eine fundierten Bewertungsbasis vorliegt. Der daraus berechnete **durchschnittliche Stundensatz** beträgt **31,93 €**.

Die Erfassung von Investitionsausgaben ist aus betriebswirtschaftlicher Perspektive nicht unproblematisch, da Investitionen ihre Ergebniswirksamkeit erst im Zeitablauf – in Form von Abschreibungen – entfalten. In der vorliegenden Studie sollten aber explizit diejenigen Investitionen herausgestellt werden, die im Jahr 2010 angestoßen wurden. Zudem werden nur diejenigen Investitionen erfasst, die die oben genannten Kriterien der Mieter- bzw. Sozialrendite erfüllen. „Normale“ Investitionen in Ausbau und Instandhaltung gehen demnach nicht in diese Position ein. Die Verwendung von Ausgaben anstelle von Abschreibungsbeträgen hat den zentralen Vorteil, der zeitlichen Abgrenzung der Aktivitäten. Würden Abschreibungen betrachtet, müssten alle sozialrendite-relevanten Aktivitäten der vergangenen Jahre berücksichtigt werden, die heute noch über Abschreibungen das betriebliche Ergebnis belasten. Aus den genannten Gründen erscheint die Erfassung der Investitionsausgaben des betrachteten Jahres 2010 als Näherungswert daher zweckmäßig und sachlich gerechtfertigt.

Im Sinne von Opportunitätskosten werden auch entgangene Erträge in Form entgener Mieten erfasst, die durch konkrete Aktivitäten das Ergebnis belasten. Dahinter steht die Grundidee, dass die Wohnungsgesellschaft aus sozialen Gründen bewusst verminderte Mieten von spezifischen Kunden verlangt. Dies ist möglich, da die beteiligten Unternehmen diese Kosten sehr genau quantifizieren konnten. Andere Opportunitätskosten gehen in das Berechnungsmodell nicht ein.

Auf eine Bewertung von „Zweitrundeneffekten“, folglich ökonomischen Multiplikatorwirkungen, wurde verzichtet. Dafür wären zum einen spezielle Input-Output-Rechnungen zu erstellen, die auf einer regionalen Ebene wirtschaftliche Verflechtungen nachbilden und damit Wertschöpfungsimpulse simulieren und zum anderen regionale Multiplikatoren zu berechnen, die die Nachwirkung eines einmaligen oder dauerhaften Impulses bestimmen. Die Zielrichtung dieser Studie ist dagegen eine andere: hier sollen positive externe Effekte gemessen werden, die direkt auf das unmittelbare und mittelbare Umfeld der Kommunalen Wohnungsgesellschaft Erfurt wirken. Die Rolle des „Kerngeschäfts“ wird hingegen nicht näher untersucht. Daher wird in der Studie auf die Angabe von Wertschöpfungsgrößen verzichtet.

6.4 Geeignete Bezugsgröße für die Renditeberechnung

Wenn der Zähler der Renditekennggröße bestimmt ist, stellt sich die Frage nach der geeigneten Bewertung des Nenners. Aufbauend auf der Idee der Kapitalrendite ist es zweckmäßig, die in Euro bewerteten Aktivitäten auf das Eigenkapital des Unternehmens zu beziehen. Andere Studien haben zusätzlich eine marktorientierte Bewertung anhand von Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF) vorgenommen.⁶⁰ Der Marktwert des Unternehmens ergibt sich demnach – vereinfacht ausgedrückt – als Barwert der zu erwartenden zukünftigen Auszahlungen aus dem Unternehmen. DCF-basierte Unternehmensbewertungen geben den „fairen Wert“ („fair value“) des Unternehmens an, der als Kaufpreis am Markt fließen sollte.⁶¹ Obwohl bei der betrachteten Wohnungsge-

60 Insbesondere die Studien von Schwalbach/Schwerk/Smuda (2006) und (2009).

61 Zur marktorientierten Unternehmensbewertung beispielhaft Hering (2006), S. 153ff.

sellschaft die Fortführung des Unternehmens vorrangig ist und eine Veräußerungs- oder Auflösungsabsicht nicht besteht, kann eine marktorientierte Bewertung zielführend sein.

Dabei sind jedoch Besonderheiten des bilanziellen Eigenkapitals von Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland im Allgemeinen und der KoWo im Besonderen zu beachten: Das Eigenkapital enthält zunächst das Gezeichnete Kapital, die Kapitalrücklage und anderen Gewinnrücklagen, die als Einlagen bzw. materielle Anteile der Eigentümerkommune zu interpretieren sind. Des Weiteren bestehen Sonderrücklagen, die aus besonderen geschäftlichen Vorfällen und langfristigen Entwicklungen speisen. Hierbei sind besonders die Sonderrücklagen nach § 27 Abs. 2 und § 17 Abs. 4 DMBilG zu nennen, die im Rahmen der Umstellung der Bilanzsysteme nach dem Beitritt der neuen Länder zur Bundesrepublik 1990 gebildet wurden. Diese technischen Bilanzgrößen stehen nicht in einem engen Verhältnis zur Eigentümerkommune und müssten daher bei der Berechnung unberücksichtigt bleiben. Die KoWo hat die Bewertung ihrer Aktiva allerdings nach DCF-basierten Verfahren vorgenommen. Daher steht den genannten Sonderrücklagen ein Verlustvortrag in vergleichbarer Höhe gegenüber.⁶² Das Eigenkapital ist daher nicht ohne Weiteres als Einlage des Eigentümers zu interpretieren. Zudem ergibt sich die Schwierigkeit, dass kommunale Eigentümer nicht gleich wie privatwirtschaftliche Eigentümer handeln. Sie halten oftmals nur eine sehr geringe Kapitalbeteiligung im Unternehmen. Aus den genannten Schwierigkeiten ergibt sich, dass das bilanzielle Eigenkapital der KoWo zum Zweck der Gegenüberstellung mit gesellschaftlichen Effekten nicht sehr aussagekräftig ist.

Als Alternative wird die Nutzung einer umsatzbasierten Renditekennziffer gewählt. Die Mieter- und Sozialrendite gibt damit an, in welchem Verhältnis die gesellschaftlichen Nutzeneffekte zu den erwirtschafteten Umsätzen stehen. Hierfür ist die Bereinigung der Umsätze des Wohnungsunternehmens um die „durchlaufenden“ Betriebskosten

62 Würden sich die Wertansätze demgegenüber nach historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten bemessen, dann stünden den Sonderrücklagen entsprechend rein rechnerisch werthaltigere Aktiva gegenüber.

notwendig. Auch die Erlösschmälerungen durch Leerstände werden berücksichtigt. Als Resultat ergeben sich die Nettoumsatzerlöse der Vermietungstätigkeit.

7 Berechnung der Mieter- und Sozialrendite

Nachfolgend werden die Komponenten einzeln beleuchtet, die in die Berechnung der Mieter- und der Sozialrendite eingeflossen sind. Die Auswahl der Komponenten erfolgte in einem strukturierten Prozess. Auf der Basis der oben ausgeführten Kriterien und vergleichbarer Studien wurde ein Set von 40 Einzelkomponenten erarbeitet. Im nachfolgenden Schritt wurden diese Komponenten eingehend danach geprüft, ob sie den formulierten Kriterien standhalten, ob sie für die Aktivitäten der KoWo repräsentativ sind und ob Wertansätze mit zumutbarem Aufwand zu ermitteln sind. Am Ende dieses Prozesses, der in enger Abstimmung mit der KoWo durchlaufen wurde, standen 27 bewertete Komponenten, die in den nachfolgenden Abschnitten dargestellt werden.

7.1 Kategorie I – Direkte mieterbezogene Mehrleistungen im Kerngeschäft

7.1.1 Mieten unterhalb des ausschöpfbaren Niveaus

Hinsichtlich ihrer Preispolitik verhält sich die KoWo grundsätzlich wie ein „normal“ nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten kalkulierendes Unternehmen. Es ist prinzipiell nicht intendiert, über ihr gesamtes Angebotsspektrum hinweg Mieten unterhalb des ausschöpfbaren Niveaus zu verlangen. Aufgrund der angebotenen Lagen ist es zwar durchaus charakteristisch, dass die Wohnungen der KoWo zu günstigeren Preisen vermietet werden als andere Wohnungen in Erfurt – dies ist jedoch Ausdruck der wettbewerblichen Gegebenheiten am lokalen Immobilienmarkt und nicht gezielt durch das Unternehmen gesteuert. Daher können nur solche unterdurchschnittlichen Mieten zur Quantifizierung der Mieter- und Sozialrendite herangezogen werden, die ein Zeichen gezielten gesellschaftlichen Engagements sind.

Als Instrument der KoWo in diesem Zusammenhang ist die „1,11 Euro-Aktion“ für Studenten zu nennen. Hierbei wurden für diese besondere Mietergruppe, die in der Regel nur über sehr geringe Einkommen verfügt, besonders reduzierte Mieten angeboten. Je nach Anzahl der Räume werden 1,11 €, 2,22 € oder 3,33 € (zzgl. Nebenkosten) statt der gewöhnlichen Mieten verlangt. Der Ansatz für die Mieterrendite ergibt sich in der Dif-

ferenz zwischen diesen besonders niedrigen Mieten und der jeweils objektbezogenen Vergleichsmiete für eine gleichartige Wohnung. Diese entgangenen Erlöse, die nicht zuletzt auch einen positiven Effekt durch eine altersmäßige Durchmischung der jeweiligen Quartiere nach sich ziehen, summierten sich im Jahr 2010 auf 28,0 T€⁶³.

7.1.2 Aufwand durch sozial auffälliges Wohnverhalten

Dieser Block fasst die Aufwendungen zusammen, die der KoWo durch sozial auffälliges Wohnverhalten entstehen. Durch die seit 20 Jahren bestehende hohe strukturelle Arbeitslosigkeit in der Stadt, die für viele Regionen (Ost-)Deutschlands typisch ist, haben sich eine Reihe von sozialen Problemen herausgebildet, die sich auch auf das Wohnungswesen niederschlagen. Viele öffentliche Wohnungsunternehmen haben einen überdurchschnittlichen Anteil von Mietern, die von Langzeitarbeitslosigkeit und deren finanziellen und weiteren sozialen Folgen betroffen sind. Dies kann zum einen auf das lagebedingt vergleichsweise niedrige Mietniveau zurückgeführt werden, andererseits ergeben sich differenzierende Effekte auch dadurch, dass für nicht von Arbeitslosigkeit betroffene Personen öfter Gelegenheiten zum Umzug bieten (andere Lagen innerhalb der Stadt, Umland, andere Regionen in Deutschland), und sie auch eher die Gelegenheit haben, sich den Wunsch nach einem eigenen Haus zu erfüllen.

Die pauschale Erfassung der Sachkosten stellt eine Schwierigkeit dar, da sich auffälliges Wohnverhalten in Form von Mietausfällen und besondere Kosten für Instandhaltung und Renovierung bei allen Typen von Wohnungsunternehmen („normal“ privatwirtschaftlich, genossenschaftlich, öffentlich) zeigt. Die öffentlichen Wohnungsunternehmen im Allgemeinen und die KoWo im Besonderen unterscheiden sich von anderen Vermietern allerdings dahin gehend, dass sie aktiv mit diesen besonderen Problemstellungen umgehen. Die KoWo hat zusätzliche Mitarbeiter eingestellt, um zusätzliche Beratungsleistungen für Mieter in schwierigen sozialen Lagen anzubieten. Dies erzeugt vorrangig zusätzliche Personalkosten. Die Bewertung erfolgt anhand der Zeitstunden, welche speziell für die beschriebenen Beratungs- und Betreuungsleistungen aufge-

63 Im Folgenden werden alle Ansätze in Vielfachen von 1.000 € (T€) angegeben.

wendet wurden. Dies waren im Bewertungszeitraum 10 Vollzeitbeschäftigte mit einem Arbeitsvolumen von insgesamt rund 19.250 Stunden. Durch die Multiplikation mit dem durchschnittlichen Stundensatz (einschließlich Verwaltungskostenpauschale 31,93 €) ergibt sich ein Wertansatz von 614,6 T€. Weitere Sachkosten, die bei diesen Leistungen anfallen, wurden aus Praktikabilitätsgründen nicht berücksichtigt.

7.1.3 Mietzinsverluste

Aufwendungen durch unfreiwillige Mietzinsverluste sind ebenfalls eine Auswirkung der besonderen Mieterstruktur der KoWo. Durch den hohen Anteil von Mietern, die geringe Einkommen beziehen und/oder Empfänger staatlicher Sozialtransfers sind, resultieren hohe Bestände an offenen Mietforderungen. Regelmäßig müssen Teile dieser Forderungen erfolgswirksam abgeschrieben werden, da sie nicht (mehr) einholbar sind. Inwieweit die entstehenden Aufwendungen der Mieterrendite zugerechnet werden können, ist durchaus nicht zweifelsfrei festzulegen. Auf der einen Seite gehören ausfallende Mietzahlungen zum „normalen“ betrieblichen Risiko in der Immobilienwirtschaft und sind nicht unmittelbarer Ausdruck eines sozialen Engagements. Vielmehr handelt es sich um Belastungen, denen das Immobilienunternehmen ausgesetzt ist, ohne selbst einen nennenswerten eigenen Steuerungseinfluss zu haben. Auf der anderen Seite kann das Unternehmen aber durchaus über die Wahl ihrer Kunden Einfluss auf die zu erwartende Höhe solcher Abschreibungen nehmen. So ist insbesondere ein Zusammenhang zwischen der Zahl der Transfereinkommensbezieher im Kundenstamm und der Höhe der Mietschulden festzustellen.⁶⁴ Wenn die KoWo also Mieter als Kunden annimmt, von denen ein erhöhtes Risiko für Zahlungsausfälle zu erwarten ist⁶⁵, und sie damit dieses Risiko auf sich nimmt, so kann dies als soziale Leistung interpretiert werden. Die Steuerbarkeit dieser Komponente liegt demnach in der Öffnung ge-

64 Den Zusammenhang benennt beispielsweise der GdW in seinen Veröffentlichungen zur Jahresstatistik: Vgl. GdW (2010b), S. 58.

65 Dass eine finanzielle Kompensation des Ausfallrisikos durch eine höhere Miete erfolgen kann, ist vor dem Hintergrund der geringen Einkommen dieser Kundengruppen nicht realistisch.

genüber diesen Mietergruppen. Diese mehr an sozialen als an betriebswirtschaftlichen Zielen orientierte Kundenauswahl ist nicht zuletzt auch ein Resultat einer „negativen Auswahl“ (= Ausschluss) durch andere Marktteilnehmer. Insofern trägt die Aktivität der Kommunalen Wohnungsgesellschaft zu einer ausgeglichenen Sozialstruktur der Einwohner in den Stadtteilen bei. Da die Aufwendungen eng mit dem Kerngeschäft der Gesellschaft verbunden sind, wird diese Komponente der Mieterrendite zugerechnet.

Für die quantitative Erfassung wurde berücksichtigt, dass Abschreibungen auf offene Mietforderungen durchaus zur normalen Belastung eines immobilienwirtschaftlichen Unternehmens zählen. Auf die gesamten Aufwendungen der KoWo von 681,4 T€ wurde ein Abschlag von 0,02 €/m² angewendet. Dieser entspricht laut der Benchmarkingstatistik der ARBEITSGEMEINSCHAFT GROßER WOHNUNGSUNTERNEHMEN (AGW) der für die Größenklasse durchschnittlichen Belastung.⁶⁶ Der entsprechende Wert liegt für die KoWo bei rund 0,05 €/m². Durch diese Bereinigung um 40 % resultiert ein Ansatz von 408,9 T€, der als Mehrbelastung der KoWo infolge der besonderen Mieterstruktur anzusehen ist und der aus der Bereitschaft entsteht, einkommensschwachen Kunden Wohnraum anzubieten.

Zu den unfreiwilligen Mietzinsverlusten kommen außerdem Belastungen durch Ratenzahlungsvereinbarungen, soweit diese zinslos gewährt werden, um den Schuldner das Abtragen ihres „Schuldenbergs“ zu erleichtern. Den Schuldner entsteht ein Vorteil, da sie auf die Aufnahme eines Verbraucherkredits verzichten können, für die Wohnungsgesellschaft entsteht ein Nachteil, da sie die Refinanzierung der offenen Forderungen leisten muss. Da die der Mieterrendite zugrunde liegende Sichtweise aber auf die (positiven) Wirkungen für Mieter abzielt, ist der Zinsvorteil für den Mieter zu messen und nicht die Refinanzierungskosten des Unternehmens. Im Jahr 2010 betrug der durchschnittliche Zinssatz für Verbraucherkredite bei einem Kreditvolumen von 5.000 Euro und einer Laufzeit von einem Jahr 3,77%.⁶⁷ Angewendet auf das Portfolio der zinslos

66 Dieser Durchschnittswert berechnet sich aus den Daten für 16 große ostdeutsche Wohnungsunternehmen.

67 Eigene Berechnung auf Basis der Statistik der Europäischen Zentralbank, Zeitreihenschlüssel MIR.M.DE.B.A2B.F.R.A.2250.EUR.N.

gewährten Ratenzahlungsvereinbarungen (830 T€) ergibt sich ein Beitrag für die Mieterrendite von 31,3 T€.

7.1.4 Wohnungsräumungen

Als besondere Belastung durch auffälliges Wohnverhalten gelten die Kosten für Wohnungsräumungen. Im Sinne der Mieterrendite wurden diejenigen Kosten für (Zwangs-)Räumungen nicht berücksichtigt, die nachträglich – unter anderen durch den Weg der Klage – wieder abgegolten werden. Es verbleiben jene Kosten, die die Gesellschaft selbst trägt, um für die übrigen Mieter stabile und angenehme Wohnumfeldverhältnisse zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Eine wachsende Bedeutung gewinnen Räumungen, die von der Wohnungsgesellschaft durchgeführt werden, wenn ältere Menschen versterben und keine Nachkommen haben oder diese nicht für die Räumung der bisher bewohnten Einheiten aufkommen wollen. Wie im vorangegangenen Abschnitt ist jedoch anzuerkennen, dass auch Räumungskosten zu den normalen betrieblichen Risiken eines immobilienwirtschaftlichen Unternehmens gehören. Um einen sachgerechten Anteil zu ermitteln, der die besondere Mieterstruktur der KoWo würdigt, wird der gleiche 40%-ige Abschlag auf die Position vorgenommen, der auch für die unfreiwilligen Mietzinsverluste angewendet wurde. Hiermit wird ein starker Zusammenhang zwischen uneinholbaren offenen Mietforderungen und der Kosten für Zwangsräumungen unterstellt, der auch in der Praxis haltbar ist.

Entsprechend werden die Aufwendungen der KoWo in Höhe von 223,6 T€ um 40 % vermindert und ein für die Mieterrendite relevanter Ansatz von 134,2 T€ zur Anwendung gebracht.

7.1.5 Erweiterter Hausmeisterservice

Zusätzlich zu den „normalen“ im Rahmen der Betriebskosten voll umlagefähigen Hausmeisterleistungen im Wohnungsbestand der KoWo bietet die Gesellschaft Mehrleistungen an. Diese beinhalten die Bereitstellung eines Concierge- und Hauswärters-

Services, der mit insgesamt 52 Personen als Bindeglied zwischen Mietern und Kundenbetreuern agieren und damit direkter Ansprechpartner vor Ort sind. Diese übernehmen sowohl sicherheitsrelevante Aufgaben, z. B. Schließ- und Kontrolldienste, und setzen das Hausrecht vor Ort durch, dazu kommen aber auch Serviceleistungen, die einen entlastenden Effekt auf die Mieter im Alltag haben und die Lebensqualität im Haus aufwerten, z. B. Paketannahme bei Abwesenheit der Mieter. Insgesamt ist im Jahr 2010 für diese Leistungen ein nicht umlagefähiger Sachaufwand in Höhe von 168,3 T€ angefallen, der in die Mieter- und Sozialrendite Eingang findet.

7.1.6 Bereitstellung von altersgerechtem/barrierereduziertem Wohnraum

Die demografischen Veränderungen in Deutschland im Allgemeinen und in Thüringen und Erfurt im Besonderen (vgl. Abschnitt 5.2) bringen es mit sich, dass ein wachsender Anteil der Bevölkerung, und damit auch der Mieter, zu den Älteren zählt. Der Genuss eines verlängerten Lebens bringt es aber vielfach mit sich, dass ältere Menschen in ihrer Mobilität eingeschränkt sind und sich auch in den eigenen vier Wänden mit Hindernissen konfrontiert sehen. Dennoch stecken Bemühungen zur altersgerechten bzw. barrierereduzierten Aufwertung von Wohnungen bisher vielerorts noch in den Anfängen. Öffentliche Wohnungsgesellschaften leisten hier in vielen Fällen Pionierarbeit. Sie sorgen dafür, dass ältere Menschen länger in ihrer eigenen Wohnung leben können und nicht in spezielle Pflegeeinrichtungen umziehen müssen. Dies ist in vielen Fällen nicht mit umfassenden Renovierungsarbeiten, sondern oft mit kleineren Arbeiten verbunden, beispielsweise dem Anbringen von Einstiegshilfen in die Badewanne, dem nachträglichen Einbau von Duschen oder die Angleichung von nicht rollstuhlgerechten Stufen und Schwellen in der Wohnung.

Im Sinne der Mieterrendite sind dabei nur solche Maßnahmen aufzunehmen, die nicht über eine Erhöhung der Miete oder eine anderweitige direkte Kostenbeteiligung des Mieters refinanziert werden. Zudem darf keine vertragliche oder rechtliche Verpflichtung zu diesen Umrüstungen bestehen. Nach dieser Abgrenzung entfallen auf diese Maßnahmen Investitionsausgaben in Höhe von 360,6 T€.

Es muss allerdings anerkannt werden, dass die entsprechende Umrüstung einer Wohnung auch dauerhaft die Chancen verbessert, diesen Wohnraum an ältere Menschen zu vermieten. Es liegt demnach eine Überschneidung der sozialen Ziele mit den betriebswirtschaftlichen Zielen der Gesellschaft vor. Die für die Quantifizierung zu lösende Aufgabe liegt folglich in der sachgerechten Abgrenzung und Zuordnung der Investitionen zu diesen beiden Zielen. Auf der Basis bekannter Analysen und Benchmarks ließen sich für dieses Themengebiet keine Anhaltspunkte finden. Um das aktive Engagement der KoWo als Vorreiter in diesem Bereich und die damit verbundenen finanziellen Vorleistungen hinreichend zu berücksichtigen, gehen daher pauschal 50 % der genannten investiven Ausgaben des Jahres 2010 und damit 180,3 T€ in die Mieterrendite ein. Hierin spiegelt sich ein gleichgewichtiger Einfluss der betriebswirtschaftlichen und der sozialen Zielstellungen auf diese Maßnahme.

7.1.7 Kooperationen mit Ver- und Entsorgungsunternehmen

Kommunale Wohnungsgesellschaften können aufgrund ihrer Größe besondere Konditionen für ihre Mieter verhandeln, wenn es um Versorgungsleistungen, wie Fernwärme, Gas, Elektrizität oder Telekommunikation geht. Wenn diese Einsparungen anderen Kunden nicht gewährt werden, handelt es sich um einen positiven Effekt, der den Mietern der Wohnungsgesellschaft zu Gute kommt und damit in der Mieterrendite erfasst werden kann. Die Summe von 96,0 T€ kann in voller Höhe bei der Mieterrendite berücksichtigt werden, da es sich um einen konkreten finanziellen Vorteil handelt, der bei Passivität der KoWo nicht entstanden wäre. Eine zusätzliche Berücksichtigung von dadurch entstandenen Kosten (z. B. durch die Tätigkeit als Ansprechpartner oder Vermittler) ist nicht notwendig.⁶⁸

68 Wie in Abschnitt 6.3 ausgeführt wurde, ist die Heranziehung der Kosten „nur“ die Hilfslösung, da sich für die meisten anderen Effekte ähnliche direkte finanzielle Effekte nicht feststellen lassen.

7.1.8 Modernisierungsmaßnahmen mit dem Ziel niedrigerer Betriebskosten

Ein weiterer positiver Effekt wird generiert, wenn die Kommunale Wohnungsgesellschaft Modernisierungsmaßnahmen ergreift, die für die Mieter zu geringeren Nebenkosten führen, ohne dass ihnen die Kosten für die Maßnahmen auferlegt werden (z. B. durch eine höhere Kaltmiete). Dazu gehören insbesondere Kostenvermeidungen im Abfallbereich. Durch Fehleinwürfe werden dort erhebliche Mehrkosten erzeugt, wenn Wohngebietsfremde ihre Abfälle in den Behältern der KoWo entsorgen bzw. ungetrennt einwerfen. Die Kosten haben dagegen die Mieter im Rahmen ihrer Betriebskosten zu tragen. Daher gehören Maßnahmen zur Einzäunung und Sicherung von Containerplätzen zu einem großen Einzelposten dieses Unterpunktes.

Auch energetische Einsparungen wurden teilweise durch die KoWo gefördert. So wurden Elektro-Hausanschlüsse modernisiert, obwohl eine Re-Investition im Rahmen der üblichen Nutzungsdauer noch nicht angezeigt war. Die entsprechenden Einsparpotenziale für die Mieter wurden nicht umgelegt.

Im gesamten Jahr 2010 wurden so Gesamtinvestitionen in Höhe von 684,6 T€ getätigt. Da sich hier jedoch (vergleichbar mit den Aufwendungen zur Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum) wiederum Überschneidungen mit den betriebswirtschaftlichen Zielen ergeben, ist eine entsprechende Bereinigung zweckmäßig. So kann angenommen werden, dass die Wohnungen der KoWo durch solche Investitionsmaßnahmen am Markt an Attraktivität gewinnen. Da eine genaue Abgrenzung zwischen der betriebswirtschaftlichen und der mieterfördernden Komponente nicht ohne Weiteres möglich ist (und sich auch nicht aus vergleichbaren Studien oder branchenbezogenen Benchmarks ergibt), wird an dieser Stelle erneut davon ausgegangen, dass 50 % der Investitionen der Mieterrendite zurechenbar sind, was einem Volumen von 342,3 T€ entspricht.

7.1.9 Ehrenamtliche Tätigkeit

Ein wichtiges Element gesellschaftlichen Engagements besteht in der Ausführung eines Ehrenamtes. Die Mitwirkung der Mieter ist sehr unterschiedlich ausgeprägt und auch

schwierig im Einzelnen nachzuvollziehen. Daher ist die genaue Bestimmung des Anteils, den die KoWo an solchen Aktivitäten hat, nur vorsichtig zu bewerten. In vielen Fällen stellt die Gesellschaft für Vereine mit ehrenamtlichen Helfern preisvergünstigte Räume zur Verfügung. Diese werden jedoch im nachfolgenden Abschnitt 7.2.1 bewertet.

Anders verhält es sich mit zusätzlichen Aktivitäten von Mieterbeiräten. Diese tragen durch ihre Arbeit aktiv zur Verbesserung des Verhältnisses zwischen den Mietern und der Wohnungsgesellschaft bei und erzeugen damit einen positiven Effekt für das Wohlbefinden der Mieter. Sie sind Interessenvertreter der Mieter und werden beispielsweise bei wichtigen Investitionsentscheidungen eingebunden. Sie sind nicht nur zu den quartalsweise einberufenen Mieterbeiratssitzungen anwesend, sondern auch in den regelmäßig stattfindenden Stadtteilkonferenzen sowie anderen Versammlungen, welche die Quartiere betreffen. Da die Mieterbeiräte nicht durch Beschäftigte der KoWo besetzt sind, können keine entsprechenden Aufwendungen berücksichtigt werden. Vielmehr ist hier die Ansetzung kalkulatorischer Personalkosten als Ausnahme zweckmäßig. Einschränkend ist jedoch festzustellen, dass zwischen der qualifizierten Verwaltungstätigkeit der Angestellten und der ehrenamtlichen Tätigkeit der Mietervertreter durchaus ein qualitativer Unterschied besteht. Der Stundensatz für ehrenamtlich Tätige wurde daher pauschal auf 33 % des durchschnittlichen Stundensatzes für das eigene Personal geschätzt. Die KoWo schätzte den Zeitaufwand ihrer Mietervertreter in der Summe auf rund 2.000 Stunden für das gesamte Jahr 2010. Zusätzlich gehen Sachkosten in die Berechnung ein, die der Tätigkeit der Mieterbeiräte direkt zugerechnet werden können. Insgesamt ergibt sich daraus eine Summe von 40,1 T€.

7.1.10 Zusammenfassung Kategorie I

In der Kategorie I ergibt sich für direkte mieterbezogene Mehrleistungen im Kerngeschäft eine Summe von rund 2,0 Mio. €, die auf freiwillige Aktivitäten bzw. die aktive Förderung der Mieter entfällt. In der Tabelle 3 sind die Berechnungsergebnisse für die Kategorie angegeben.

Tabelle 3: Zusammenfassung Kategorie I

| Pos. | Beschreibung | Sachaufwand/ Investitionen | Personalaufwand | Gesamtaufwand |
|--------------|---|-------------------------------|-----------------|----------------|
| | | in 1.000 € | | |
| 7.1.1 | Mieten unterhalb des ausschöpfbaren Niveaus | 28,0 | - | 28,0 |
| 7.1.2 | Aufwand durch sozial auffälliges Wohnverhalten | - | 614,6 | 614,6 |
| 7.1.3 | Mietzinsverluste | 440,2 | - | 440,2 |
| 7.1.4 | Wohnungsräumungen | 134,2 | - | 134,2 |
| 7.1.5 | Erweiterter Hausmeisterservice | 168,3 | - | 168,3 |
| 7.1.6 | Bereitstellung von altersgerechtem/ barrierereduziertem Wohnraum | 180,3 | - | 180,3 |
| 7.1.7 | Kooperationen mit Ver- und Entsorgungsunternehmen | 96,0 | - | 96,0 |
| 7.1.8 | Modernisierungsmaßnahmen mit dem Ziel niedrigerer Betriebskosten | 342,3 | - | 342,3 |
| 7.1.9 | Ehrenamtliche Tätigkeit | 19,0 | 21,1 | 40,1 |
| Summe | Direkte mieterbezogene Mehrleistungen im Kerngeschäft | 1.408,2 | 635,6 | 2.043,9 |

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung.

7.2 Kategorie II – Soziale Mehrleistungen für Mieter

7.2.1 Überlassung von Flächen für quartier- oder gruppenspezifische Nutzung

In vielen Fällen besteht die Förderung des Quartierslebens darin, dass die Kommunale Wohnungsgesellschaft Erfurt Mieträume an ausgewählte Mieter zur gruppen- oder quartierspezifischen Nutzung zu einem ermäßigten Mietzins zur Verfügung stellt. Dazu gehören Nachbarschaftszentren, Jugend- und Seniorenvereine. Damit leistet die KoWo einen aktiven Beitrag zur Gestaltung des Quartiers und nimmt dafür Ertragseinbußen in Kauf. Diese Mindereinnahmen gegenüber der „normalen“ Miete eines jeweils vergleichbaren Objekts im Stadtteil werden der Mieter- und Sozialrendite zugerechnet.

Des Weiteren werden spezielle Raumangebote für die Quartiere vorgehalten, dies betrifft Clubräume für Feierlichkeiten und Gästewohnungen. Diese können von Mietern je nach Bedarf gegen Entgelt genutzt werden. Die erhobenen Entgelte decken jedoch die Gesamtkosten in der Regel nur zum Teil, da die Auslastung charaktergemäß nicht genauso hoch ist wie bei den üblichen Wohnungen (Veranstaltungsräume werden beispielsweise vorrangig am Wochenende genutzt). Zur Bewertung im Sinne der Mieter- und Sozialrendite werden als Basis die Aufwendungen für die Bewirtschaftung dieser Räume ermittelt. Davon werden alle Einnahmen abgezogen, die mit der Vermietung der Räume an Einzelpersonen und Gruppen tatsächlich erzielt werden. Die Differenz aus beiden Größen kann als entgangener Ertrag interpretiert werden, welcher das Ergebnis der KoWo durch das Vorhalten dieser besonderen Leistungen belastet. Insbesondere im privatwirtschaftlichen Bereich sind solche Angebote kaum anzutreffen.

Für 2010 ergibt sich aus der Summe dieser Komponenten ein Beitrag zur Mieter- und Sozialrendite in Höhe von 223,8 T€.

7.2.2 Seniorenarbeit

Vor dem Hintergrund der Altersstrukturen in Erfurt und deren zukünftiger Entwicklung erscheint es für die Erhaltung der Lebensqualität in der Stadt zunehmend bedeutsam, aktive Seniorenarbeit zu betreiben. Auch die KoWo ist in diesem Bereich aktiv.

Das Angebot der Gesellschaft erstreckt sich beispielsweise auf die Angebote „Senio-renfit“ (Computerkurse für Senioren) und „Seniorenstage“. Des Weiteren wird eine spezifische Fachberatung rund um das Thema Wohnen im Alter und die Vermittlung sozialer Dienste angeboten.⁶⁹ Unter anderem wird eine Musterwohnung bereitgestellt, die seniorengerecht umgebaut ist und älteren Mietern Möglichkeiten aufzeigt, welche Umbaumaßnahmen in ihren „Vier Wänden“ zur Erleichterung des Alltags möglich sind.

In diesem Bereich sind es vor allem Personalaufwendungen, die einen großen Anteil von rund drei Vierteln ausmachen. Im Jahr 2010 wurden in der Summe 40,7 T€ in diesem Bereich aufgewendet.

7.2.3 Schuldnerberatung

Die KoWo kümmert sich aktiv um die sozialen Probleme ihrer Mieter. Auch wenn das Ziel der Wohnungsgesellschaft nicht sein kann, staatliche Leistungen zu ersetzen, kann sie doch mit spezifischen Angeboten nah an der Lebenswirklichkeit ihrer Kunden ansetzen und Präventivarbeit leisten. Herauszuheben ist in diesem Zusammenhang die Zusammenarbeit mit dem Verein „Kontakte in Krisen“ – kurz KiK. Mit diesem Angebot wendet sich die KoWo speziell an die Mieterklientel, die Schwierigkeiten im Lebensalltag und insbesondere mit der Erfüllung Ihrer Mietzahlungspflichten haben. Oft handelt es sich dabei um Empfänger staatlicher Sozialtransferleistungen. Den durch KiK betreuten Mietern sollen im Gespräch mit spezialisierten Fachkräften Wege zur dauerhaften Vermeidung von Schulden – besonders von Mietschulden – aufgezeigt und adäquate Lösungsstrategien entwickelt werden. Der KoWo entstehen für diese Angebote im Wesentlichen Kosten für die Koordination, welche sich in der Summe im Jahr 2010 auf 78,7 T€ beliefen.

69 In die Sozialrenditeberechnung ging dabei ausschließlich der Anteil ein, der direkt den Mitarbeitern der KoWo zuzurechnen ist. Weitere Aktivitäten von assoziierten Vereinen und anderen Projektpartnern wurden nicht kostenmäßig erfasst.

7.2.4 Schlichtung von Nachbarschaftskonflikten

Nachbarschaftliche Konflikte gehören zu wiederkehrenden Herausforderungen im Wohnen und Leben – ob in der Stadt oder auf dem Land, ob in einem privaten Mehrfamilienhaus, einer kommunalen Wohnungsgesellschaft oder im Wohneigentum. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob der Eigentümer bzw. Vermieter eine aktive Rolle in der Schlichtung solcher Konflikte einnimmt oder die Kontrahenten ggf. durch langwierige Auseinandersetzungen negative Auswirkungen auf den Kreis ihrer Nachbarn und des angrenzenden Umfelds haben. Die KoWo geht mit dieser Problematik proaktiv um: sie trägt durch gezieltes Engagement ihres Personals zu einer frühzeitigen Entschärfung solcher Konflikte bei. Im Jahr 2010 wurden in diesem Zusammenhang Weiterbildungsmaßnahmen für Mitarbeiter und die Aufwendungen für einen Mediator eingesetzt. Als Wertansatz ergibt sich eine Summe von 15,1 T€, die in die Berechnung der Mieter- und Sozialrendite eingeht.

7.2.5 Initiativfonds

Die Förderung der Mieter im Quartier kann nicht nur durch die Wohnungsgesellschaft selbst sondern auch die indirekte Förderung des Engagements von Einzelnen und Gruppen erfolgen. Hier werden Ideen finanziell unterstützt, die von Seiten der Mieter kommen und die zur Verbesserung des Wohnumfelds beitragen. Dazu gehören zum Beispiel die jährlichen „Subotniks“, die im Frühjahr in verschiedenen Wohnquartieren durchgeführt werden. Engagierte Mieter verschönern ihr Wohnumfeld durch Bepflanzungen, Malerarbeiten und zusätzliche Reinigungsarbeiten in den Häusern und den Außenanlagen.

Da der Schwerpunkt solcher Aktivitäten vorrangig im direkten Wohnumfeld liegt, werden Förderungen der Mieterrendite zugerechnet. Im Jahr 2010 entstanden auf diese Weise Aufwendungen von 3,7 T€.

7.2.6 Mieterfeste

Die regelmäßige Veranstaltung von Mieterfesten trägt zur Attraktivität des Wohnumfelds bei und ist dazu noch mehr als eine nette Geste der Wohnungsgesellschaft: Im direkten Gespräch mit den Mietern können in lockerer Atmosphäre auch Probleme angesprochen und somit ein enger Kontakt zu den Mietern erhalten werden. Dennoch steht die positive Umfeldwirkung im Mittelpunkt der hier angeführten Betrachtung. Im Jahr 2010 wurde für die Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung von insgesamt 20 solchen Veranstaltungen Aufwendungen von rund 27,9 T€ erzeugt.

7.2.7 Zusammenfassung Kategorie II

In der Kategorie II ergibt sich für Soziale Mehrleistungen für Mieter eine Summe von rund 389,8 T€, die auf freiwilligen Aktivitäten bzw. der aktiven Förderung der Mieter entfällt. In der Tabelle 4 sind die Berechnungsergebnisse angegeben.

Tabelle 4: Zusammenfassung Kategorie II

| Pos. | Beschreibung | Sachaufwand/ Investitionen | Personalaufwand | Gesamtaufwand |
|--------------|--|-------------------------------|-----------------|---------------|
| | | in 1.000 € | | |
| 7.2.1 | Überlassung von Flächen für quartiers- oder gruppenspezifische Nutzung | 194,4 | 29,4 | 223,8 |
| 7.2.2 | Seniorenarbeit | 10,5 | 30,2 | 40,7 |
| 7.2.3 | Schuldnerberatung | 67,2 | 11,5 | 78,7 |
| 7.2.4 | Schlichtung von Nachbarschaftskonflikten | 13,5 | 1,5 | 15,1 |
| 7.2.5 | Initiativfonds | 3,2 | 0,5 | 3,7 |
| 7.2.6 | Mieterfeste | 17,0 | 10,9 | 27,9 |
| Summe | Soziale Mehrleistungen für Mieter | 305,9 | 84,0 | 389,8 |

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung.

7.3 Kategorie III – Gestaltung des Wohnumfelds

7.3.1 Grünflächenpflege

Die entstehenden Kosten für die Pflege der Grünflächen können in der Regel über die Betriebskosten an die Mieter weitergereicht werden. Charakteristisch für öffentliche Wohnungsunternehmen ist aber, dass oftmals erhebliche Teile der Grünflächen für die Allgemeinheit offenstehen (und nicht nur für die Mieter) und nicht umlagefähig sind. Die Pflege und Unterhaltung dieser Flächen ist jedoch förderlich für die optische Qualität des Quartiers. Für die KoWo betrifft dies insbesondere regelmäßige Pflegearbeiten auf Rückbau- und Abrissflächen, die die Attraktivität des Wohnumfelds erhalten und ebenfalls nicht auf Mieter umgelegt werden können. Diese nicht umlagefähigen Kosten kommen für die Berücksichtigung im Rahmen der Sozialrendite in Frage. Im Jahr 2010 sind auf diesem Gebiet Sachaufwendungen in Höhe von 60,8 T€ angefallen, die die KoWo übernommen hat.

7.3.2 Stadtentwicklung

Im Bereich der Stadtentwicklung kann eine Kommunale Wohnungsgesellschaft ein wertvoller Ansprechpartner für die Stadt sein, der aufgrund seiner Größe ein wichtiger Akteur bei der Planung und Umsetzung der Stadtentwicklungspolitik ist. Die KoWo hat in diesem Zusammenhang beispielsweise aktives Engagement in den Arbeitskreisen „Stadtumbau Ost“ und „Wohnen in Erfurt“ gezeigt. Dabei sind im Jahr 2010 Aufwendungen in Höhe von 0,8 T€ entstanden. In den Vorjahren entstand in Aktivphasen des Stadtumbaus ein Vielfaches dieser Aufwendungen.

Eine weitere Komponente der städtischen Entwicklung ist die Gestaltung von Außenanlagen. Im oben genannten Punkt zur Grünflächenpflege wurden bereits die Instandhaltungsmaßnahmen erfasst, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Die KoWo ist zusätzlich mit Investitionen in Grünflächen und Außenanlagen aktiv, die Gestaltungswirkungen für das gesamte Quartier und die Stadt entfalten. Bei Modernisierungsmaßnahmen werden regelmäßig nicht nur die unmittelbaren Grünstreifen rund um die Häuser sondern größere Freiflächen mit allgemeiner Zugänglichkeit für alle

Einwohner neu- und umgestaltet, wobei keine entsprechende Refinanzierung durch höhere Mieten erfolgt. Hierbei kann – wie in den bereits aufgeführten Punkten 7.1.6 und 7.1.8 eine Überschneidung von betriebswirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zielstellungen erkannt werden. Gepflegte Außenanlagen spielen sicherlich bei der Qualität des Wohnumfelds und damit der Zahlungsbereitschaft der Mieter eine Rolle. Da eine sachgerechte Abgrenzung der Investitionen in Außenanlagen in das betriebliche und das gemeinwohlorientierte Teilziel auf Basis der bekannten Daten nicht hinreichend präzise durchgeführt werden kann, wird in Kongruenz zu den bereits angesprochenen Abschnitten eine hälftige Aufteilung vorgenommen. Es gehen demnach Investitionen in Höhe von 336,6 T€ in die Sozialrendite ein.

Beide Teilkomponenten addieren sich zum Gesamtansatz von 337,4 T€.

7.3.3 Beseitigung von Vandalismusschäden

Schäden durch Vandalismus gehören zu den Schattenseiten städtischen Wohnens. Die Beseitigung dieser Schäden erfordert nicht selten einen erheblichen finanziellen Aufwand. Das gilt insbesondere für die Entfernung von illegalem Graffiti. Vielfach führen Graffiti zu einer erheblichen optischen Abwertung eines Hauses oder gar eines ganzen Quartiers. Nicht unproblematisch ist ein sachgerechter Wertansatz für die entsprechenden Bemühungen der Wohnungsgesellschaft, das Erscheinungsbild ihres Wohnumfeldes positiv zu befördern. Teilweise wird die Beseitigung solcher Schäden von Versicherungen übernommen, weitere Teile müssen finanziell direkt von den Gesellschaften getragen werden. Die KoWo lässt entstandene Graffitischäden innerhalb von 48 Stunden beseitigen um Nachahmungstaten zu vermeiden. Die in diesem Zusammenhang entstehenden zusätzlichen Aufwendungen sollen in die Berechnung der Sozialrendite einfließen. Der Gesamtbetrag umfasst 16,7 T€. Da die Ermittlung eines speziellen Anteils für die Graffitibeseitigung aus gepoolten Versicherungsbeiträgen nicht zu leisten ist, unterschätzt dieser Betrag die tatsächlichen Kosten tendenziell.

7.3.4 Steigerung des subjektiven Sicherheitsempfindens

Zur Steigerung des subjektiven Sicherheitsempfindens unterhält die KoWo einen mobilen Hausmeisterservice, der insbesondere außerhalb der Öffnungszeiten der Kundenzentren und an den Wochenenden im Auftrag der KoWo für die Mieter zur Verfügung steht. Des Weiteren sorgen sie für Ruhe und Ordnung in den Wohngebieten und setzen in diesem Rahmen auch die Einhaltung von Ruhezeiten durch. Diese Aktivitäten entfalten ihre Wirkung in der Regel nicht nur für die direkt betroffenen Mieter sondern steigern das Sicherheitsempfinden im gesamten Wohnumfeld. Daher werden sie der Sozialrendite zugerechnet. Zudem werden nur diejenigen Teile der Aufwendungen erfasst, die nicht im Rahmen der Betriebskosten umlagefähig sind. Folglich ergibt sich in diesem Bereich für das Jahr 2010 ein Ansatz in Höhe von 93,8 T€.

7.3.5 Quartiersmanagement

Das aktive Quartiersmanagement gehört zu den Aktivitäten, die mit begrenztem Aufwand zur Steigerung der Lebensqualität beitragen. Dazu gehören beispielsweise Stadtteilstefte, die mit geringen finanziellen Zuschüssen unterstützt werden, jedoch mit einem erheblichen Zeitaufwand verbunden sind. Auch die regelmäßigen Stadtteilkonferenzen sind in diesem Rahmen anzuführen. Zudem finden regelmäßige Begehungen mit dem Oberbürgermeister statt, um einen Einblick in die Qualität der Quartiere zu geben. All diese Aktivitäten stärken die Zusammenarbeit zwischen Bürgern, Wohnungsgesellschaft und Stadt. Im Jahr 2010 sind sozialrendite-relevante Aufwendungen in Höhe von 10,4 T€ in diesem Teilbereich angefallen.

7.3.6 Zusammenfassung Kategorie III

In der Kategorie III ergibt sich für die Gestaltung des Wohnumfelds eine Summe von rund 855,7 T€, die auf die entsprechenden Aktivitäten der Kommunalen Wohnungsgesellschaft Erfurt entfällt. In Tabelle 5 sind die Berechnungsergebnisse angegeben.

Tabelle 5: Zusammenfassung Kategorie III

| Pos. | Beschreibung | Sachaufwand/ Investitionen | Personalaufwand | Gesamtaufwand |
|--------------|--|-------------------------------|-----------------|---------------|
| | | in 1.000 € | | |
| 7.3.1 | Grünflächenpflege | 60,8 | - | 60,8 |
| 7.3.2 | Stadtentwicklung | 336,6 | 0,8 | 337,4 |
| 7.3.3 | Beseitigung von Vandalismusschäden | 16,7 | - | 16,7 |
| 7.3.4 | Steigerung des subjektiven Sicherheitsempfindens | 93,8 | - | 93,8 |
| 7.3.5 | Quartiersmanagement | 1,0 | 9,4 | 10,4 |
| Summe | Gestaltung des Wohnumfelds | 508,9 | 10,2 | 519,1 |

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung.

7.4 Kategorie IV – Förderung des gesellschaftlichen Umfelds

7.4.1 Sozialarbeit, Integration, Begegnung

Im Bereich der Sozialarbeit ist die KoWo durch die Einrichtung und den Betrieb von insgesamt sechs Nachbarschafts- und Mietertreffpunkten, den so genannten TiPs engagiert. Wo diese Aktivitäten bereits speziellen Zielgruppen zugerechnet werden konnten, wurde dies in den oben genannten Kategorien umgesetzt (z. B. Seniorenarbeit). Auch die reduzierten Mieten für die Nutzer der TiPs wurden bereits im Punkt 7.2.1 berücksichtigt. Alle weiteren Aufwendungen, die in diesen Bereichen entstehen und die positive Folgewirkungen für die soziale Stabilität und die allgemeine Lebensqualität in den Wohnbereichen und der gesamten Stadt Erfurt entfalten, werden an dieser Stelle aufgeführt. Sie betragen in der Summe etwa 9,3 T€.

7.4.2 Jugendarbeit

Im Bereich der Jugendarbeit führt die KoWo seit 2007 erfolgreich das Jugend-Schulprojekt „Zwischen Traum und Wirklichkeit“ durch. Junge Menschen, die in naher Zukunft selbst Mieter einer eigenen Wohnung sein werden, sollen mit den damit ver-

bundenen Prozessen bekannt gemacht werden. Insbesondere geht es darum, bei den Jugendlichen das Bewusstsein für selbständiges und verantwortungsvolles Handeln zu schärfen. Im Besonderen soll der Umgang mit (drohenden) Mietschulden unter „echten Bedingungen“ erprobt und damit das Risiko eines Lebens mit dauerhaften Schulden reduziert werden. Für das Projekt, das regelmäßig für Schulklassen im Kundenzentrum Mitte der KoWo stattfindet, entstanden Aufwendungen in Höhe von rund 4,0 T€.

7.4.3 Suchthilfe

Eine besondere Aktivität weist die KoWo im Bereich der Suchthilfe auf. Sie unterstützt das Projekt „Aids-Hilfe“ in Form des Sponsorings der Mieten für die Nutzung von Räumlichkeiten. Hierfür sind im Untersuchungsjahr 2010 Aufwendungen von 10,9 T€ entstanden. Vergleichsmaßstab ist hierbei wiederum die im Quartier alternativ zu erzielende Miete.

7.4.4 Kriminalitätsbekämpfung

Auch bei der Bekämpfung der Kriminalität in den Stadtteilen nimmt die KoWo eine aktive Rolle ein. Sie engagiert sich im Kriminalpräventiven Rat. In dieser seit 1995 in der Landeshauptstadt Erfurt bestehenden Institution, die vom Oberbürgermeister geleitet wird, findet eine Koordination vielfältiger Maßnahmen statt, die sich positiv auf die Sicherheit auswirken. Maßgebliche gesellschaftliche Einrichtungen sind an der Durchführung von Projekten und der Erstellung von Ausstellungen und Veröffentlichungen beteiligt. Durch die aktive Teilnahme und Mitwirkung bei Veranstaltungen in diesem Rahmen sind 1,3 T€ Aufwendungen entstanden, die in die Berechnung der Sozialrendite eingehen.

7.4.5 Zuwendungen an Vereine, Verbände, Initiativen etc.

Die Förderung des sportlichen und kulturellen Lebens in Erfurt stellt sicherlich keine Kernaufgabe einer Kommunalen Wohnungsgesellschaft dar. Dennoch existieren einige Initiativen zur finanziellen Unterstützung verschiedener entsprechender Einrichtungen. Als zusätzlicher positiver Beitrag zum städtischen Leben können diese Kosten zweifelsfrei der Sozialrendite zugerechnet werden. Alle finanziellen Unterstützungen an Vereine, Verbände und Initiativen die nicht den vorgenannten Gruppen zugeordnet werden können, werden hier als gebündelte Position angegeben. Das Volumen der Förderung betrug im Berichtsjahr 3,5 T€.

7.4.6 Förderung des lokalen Arbeitsmarktes

Auch das Angebot von Integrationsmaßnahmen in den Arbeitsmarkt kann als Komponente der Sozialrendite interpretiert werden. Hierbei sind vor allem die Arbeitsagenturen federführend, aber auch für die beteiligten Unternehmen entstehen Aufwendungen, wenn Maßnahmen der lokalen Arbeitsmarktförderung ergriffen werden. In der Regel handelt es sich hierbei um Programme, die sich nicht vollständig durch die Produktivität der Beschäftigten refinanzieren und somit einen sozialpolitischen Hintergrund haben. Die KoWo hat im Jahr 2010 in Zusammenarbeit mit Mitmenschen e.V. und Jobcenter ein Beschäftigungsprojekt unterstützt. Das Projekt richtet sich an Leistungsempfänger, die eingeschränkt arbeitsfähig oder dauerhaft erwerbsunfähig sind. Ziel ist die Integration in eine Tätigkeit oder fortführende Maßnahme. Diese kann im Einzelfall eine Ausbildungsstelle, ein Wiedereinstieg in den Beruf bzw. eine weiterführende Tätigkeit innerhalb der sozialpädagogisch betreuten Beschäftigung sein. Für die KoWo sind 2010 im Rahmen dieses Beschäftigungsprojekts Aufwendungen in Höhe von 95,9 T€ entstanden, die nicht durch andere finanzielle Leistungen kompensiert wurden.

7.4.7 Weitere Maßnahmen

Durch einige weitere Maßnahmen trägt die Kommunale Wohnungsgesellschaft Erfurt zur Belebung des städtischen Lebens und der sozialen Entwicklung in den Quartieren bei. Beispielhaft sind die organisatorische Betreuung des regelmäßigen „Marktplatzes“ zu nennen, bei denen die Vereine und Verbände der Stadt zusammenkommen und Projekte beraten, sich gegenseitig ihre Aktivitäten vorstellen und Kooperationen vereinbart werden. Des Weiteren engagiert sich die KoWo im lokalen Bündnis und dabei insbesondere in einer Arbeitsgruppe, die sich mit der familienfreundlichen Ausgestaltung der Infrastruktur in der Stadt sowie deren Abwägung gegenüber den Interessen anderer Bürgergruppen beschäftigt.

Insgesamt summieren sich die Aufwendungen, die der KoWo hauptsächlich durch die Durchführung und die organisatorische Vor- und Nachbereitung von Veranstaltungen entstehen, im Jahr 2010 auf rund 1,9 T€.

7.4.8 Zusammenfassung Kategorie IV

In der Kategorie IV ergibt sich für die Gestaltung des gesellschaftlichen Umfelds eine Summe von rund 126,8 T€, die auf Aktivitäten der Kommunalen Wohnungsgesellschaft Erfurt entfällt. In der Tabelle 6 sind die Berechnungsergebnisse angegeben.

Tabelle 6: Zusammenfassung Kategorie IV

| Pos. | Beschreibung | Sachaufwand/ Investitionen | Personalaufwand | Gesamtaufwand |
|--------------|---|-------------------------------|-----------------|---------------|
| | | in 1.000 € | | |
| 7.4.1 | Sozialarbeit, Integration, Begegnung | 5,0 | 4,3 | 9,3 |
| 7.4.2 | Jugendarbeit | 0,8 | 3,2 | 4,0 |
| 7.4.3 | Suchthilfe | 10,9 | - | 10,9 |
| 7.4.4 | Kriminalitätsbekämpfung | - | 1,3 | 1,3 |
| 7.4.5 | Spenden an Vereine, Verbände, Initiativen etc. | 3,5 | - | 3,5 |
| 7.4.6 | Förderung des lokalen Arbeitsmarktes | 94,2 | 1,7 | 95,9 |
| 7.4.7 | Weitere Maßnahmen | - | 1,9 | 1,9 |
| Summe | Förderung des gesellschaftlichen Umfelds | 114,4 | 12,4 | 126,8 |

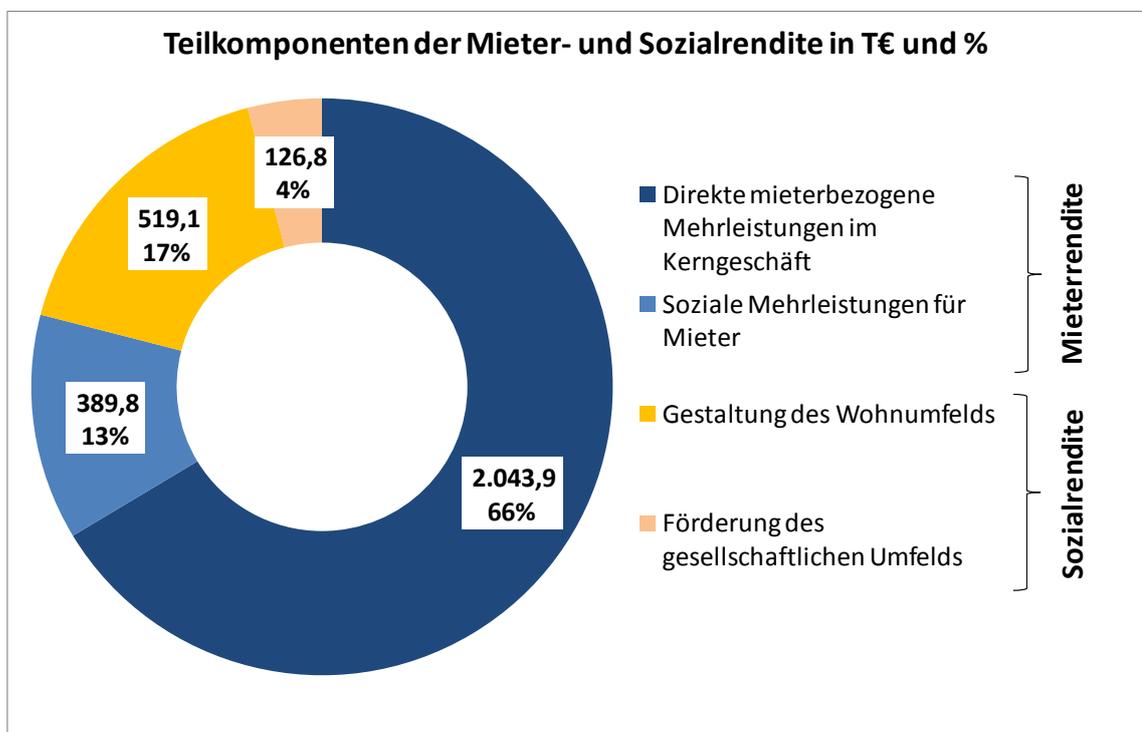
Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung.

7.5 Zusammenfassung der Mieter- und Sozialrendite

Aus den Kategorien I und II ergibt sich für die KoWo im Jahr 2010 eine Mieterrendite in Höhe von rund 2,43 Mio. €. Die aus den Einzelkomponenten der Kategorien III und IV zusammengesetzte Sozialrendite beträgt rund 645,9 T€.

In der Summe wurde durch die Kommunale Wohnungsgesellschaft Erfurt im Jahr 2010 positive gesellschaftliche Effekte im Umfang von rund 3,1 Mio. € erzeugt.

Abbildung 7: Zusammenfassung der Mieter- und Sozialrendite



Quelle: Eigene Darstellung.

Tabelle 7: Zusammenfassung der Berechnung von Mieter- und Sozialrendite

| | | |
|-----------------|--|----------------|
| I | Direkte mieterbezogene Mehrleistungen im Kerngeschäft | 2.043,9 |
| 7.1.1 | Mieten unterhalb des ausschöpfbaren Niveaus | 28,0 |
| 7.1.2 | Aufwand durch sozial auffälliges Wohnverhalten | 614,6 |
| 7.1.3 | Mietzinsverluste | 440,2 |
| 7.1.4 | Wohnungsräumungen | 134,2 |
| 7.1.5 | Erweiterter Hausmeisterservice | 168,3 |
| 7.1.6 | Bereitstellung von altersgerechtem/ barriere reduziertem Wohnraum | 180,3 |
| 7.1.7 | Kooperationen mit Ver- und Entsorgungsunternehmen | 96,0 |
| 7.1.8 | Modernisierungsmaßnahmen mit dem Ziel niedrigerer Betriebskosten | 342,3 |
| 7.1.9 | Ehrenamtliche Tätigkeit | 40,1 |
| II | Soziale Mehrleistungen für Mieter | 389,8 |
| 7.2.1 | Überlassung von Flächen für quartiers- oder gruppenspezifische Nutzung | 223,8 |
| 7.2.2 | Seniorenarbeit | 40,7 |
| 7.2.3 | Schuldnerberatung | 78,7 |
| 7.2.4 | Schlichtung von Nachbarschaftskonflikten | 15,1 |
| 7.2.5 | Initiativfonds | 3,7 |
| 7.2.6 | Mieterfeste | 27,9 |
| III | Gestaltung des Wohnumfelds | 519,1 |
| 7.3.1 | Grünflächenpflege | 60,8 |
| 7.3.2 | Stadtentwicklung | 337,4 |
| 7.3.3 | Beseitigung von Vandalismusschäden | 16,7 |
| 7.3.4 | Steigerung des subjektiven Sicherheitsempfindens | 93,8 |
| 7.3.5 | Quartiersmanagement | 10,4 |
| IV | Förderung des gesellschaftlichen Umfelds | 126,8 |
| 7.4.1 | Sozialarbeit, Integration, Begegnung | 9,3 |
| 7.4.2 | Jugendarbeit | 4,0 |
| 7.4.3 | Suchthilfe | 10,9 |
| 7.4.4 | Kriminalitätsbekämpfung | 1,3 |
| 7.4.5 | Spenden an Vereine, Verbände, Initiativen etc. | 3,5 |
| 7.4.6 | Förderung des lokalen Arbeitsmarktes | 95,9 |
| 7.4.7 | Weitere Maßnahmen | 1,9 |
| I + II | Mieterrendite | 2.433,7 |
| III + IV | Sozialrendite | 645,9 |
| | Mieter- und Sozialrendite | 3.079,6 |

Quelle: Eigene Darstellung.

Die Nettoumsätze aus der betrieblichen Tätigkeit der Kommunalen Wohnungsgesellschaft Erfurt (ohne „durchlaufende“ Betriebskosten und Erlösschmälerungen infolge von Leerstand) beliefen sich im Jahr 2010 auf rund 34,5 Mio. €.

Werden diese als Nenner zur Berechnung der Mieter- und Sozialrendite genutzt, ergibt sich ein Gesamteffekt in Höhe von 8,9 %. Dieser teilt sich auf in eine Mieterrendite in Höhe von 7,0 %, welche in erster Linie auf die Mieter der Gesellschaft bezieht, und eine Sozialrendite in Höhe von 1,9 %, welche die Wirkungen für das gesamte städtische Umfeld in Erfurt zusammenfasst.

Reichlich drei Viertel des Gesamteffekts entfallen demnach auf Maßnahmen und Instrumente, deren Wirkungskreis sich auf die Kunden der KoWo erstreckt. Das übrige Viertel aggregiert gesellschaftliche Mehrleistungen, die durch die KoWo mit Wirkung für alle Einwohner der Landeshauptstadt Erfurt erbracht werden.

Tabelle 8: Zusammenfassung der Renditen

| | Mieterrendite | Sozialrendite | Gesamteffekt |
|---|----------------------|----------------------|---------------------|
| | 2.433,7 T€ | 645,9 T€ | 3.079,6 T€ |
| <hr/> | | | |
| Gesamtbetrag der Nettoerlöse aus der Hausbewirtschaftung ohne Betriebskosten und Erlösschmälerungen durch Leerstand | 34.528,2 T€ | | |
| Rendite | 7,0% | 1,9% | 8,9% |

Quelle: Eigene Darstellung.

8 Berechnung des Beschäftigungseffekts

Zusätzlich zur Mieter- und Sozialrendite wurde der lokale Nachfrage- und Beschäftigungseffekt der Kommunalen Wohnungsgesellschaft Erfurt (KoWo) berechnet. Dafür wurde zunächst ermittelt, welche Nachfrage die Unternehmen im Raum Erfurt sowie im Land Thüringen induzieren. Operativ wurden dazu die Umsätze herangezogen, die die Unternehmen durch Auftragsvergaben in diesem lokalen und regionalen Umfeld generieren. Um den Charakter der Nachfrage des Wohnungsunternehmens nachzubilden wurde die Unterteilung in folgende drei Untergruppen vorgenommen, die typischerweise in der Gesamtsumme der Vorleistungen eine dominante Rolle spielen:

- Bauhaupt- und -nebgewerbe,
- Architekten- und Ingenieurleistungen sowie
- Facility Management, Hausmeister u. ä.

Insgesamt hat die KoWo im Jahr 2010 mehr als 14,0 Mio. € in Thüringen als Vorleistungen nachgefragt. Dabei wurde mehr als die Hälfte der Vorleistungen (7,4 Mio. €) direkt in Erfurt nachgefragt.

Der größte Teil der Vorleistungen entfiel mit rund 12,5 Mio. € auf das Baugewerbe. Rund 1 Mio. Euro wurde für Architekten- und Ingenieursdienstleistungen ausgegeben, etwa 0,5 Mio. € für Leistungen des Facility Managements.

Tabelle 9: Volumen der Auftragsvergabe in Thüringen und Erfurt

| Branche | Volumen der Auftragsvergabe (Umsätze) | |
|---|---------------------------------------|-----------------|
| | Thüringen | davon: Erfurt |
| Bauhaupt- und -nebgewerbe | 12.461 T€ | 6.496 T€ |
| Architekten- und Ingenieurleistungen | 1.036 T€ | 594 T€ |
| Facility Management/ Hausmeister/ u. ä. | 526 T€ | 283 T€ |
| Summe | 14.023 T€ | 7.373 T€ |

Quelle: Eigene Darstellung.

Um Beschäftigungseffekte von Unternehmen zu erfassen, wird in ähnlichen Studien zunächst die induzierte Bruttowertschöpfung berechnet, die vom Unternehmen aus auf verschiedenen Wirtschaftszweigen wirken.⁷⁰ In einem zweiten Schritt erfolgt dann die Berechnung des Beschäftigungseffekts anhand von branchenspezifischen Produktivitäten, folglich der durchschnittlichen Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen.⁷¹

Auf einer vergleichbaren Grundlage verläuft die Berechnung des Beschäftigungseffekts der lokalen Nachfrage für die KoWo Erfurt. Abweichend wird jedoch statt der Bruttowertschöpfung der induzierte Umsatz als Basis herangezogen. Dieser lässt sich aus den Unternehmensdaten einfacher extrahieren als die Bruttowertschöpfung. Da aus den Veröffentlichungen der statistischen Ämter Umsatz- und Beschäftigungsdaten für verschiedene Wirtschaftszweige veröffentlicht werden, kann die Berechnung so auf eine fundierte Grundlage gestellt werden.

Der Beschäftigungseffekt für das Bauhaupt- und -nebgewerbe wurde mittels des durchschnittlichen Umsatzes und der durchschnittlichen Beschäftigtenzahl in den beiden Untergruppen „Bauhauptgewerbe“ sowie „Ausbaugewerbe“ kalkuliert. Beide Wirtschaftszweige gingen dafür jeweils mit einem Gewicht von 50 % ein.⁷² Die Datenglage erlaubt es, hierfür einen spezifischen Wert für den Freistaat Thüringen für das Jahr 2010 zu berechnen.⁷³ Diese Berechnung mit aktuellen und länderspezifischen Daten ist insofern wichtig, da fast 90 % des durch die KoWo in der Region vergebenen Umsatzes in diesen Branchen wirkt.

Für Architekten- und Ingenieursdienstleistungen wird der spezifische Durchschnittsumsatz für diesen in der amtlichen Statistik einzeln ausgegebenen Wirtschaftszweig herangezogen. Da es sich um eine recht „tiefe“ statistische Untergruppe handelt, kön-

70 Die Basis hierfür bilden statistische Input-Output-Analysen.

71 Siehe beispielsweise Prognos AG (2009) oder DIW econ (2008).

72 In der Summe des Baugewerbes spielt das Bauhauptgewerbe eine weitaus bedeutendere Rolle (ca. drei Viertel), allerdings sind für die KoWo, mit ihrem großen Bestand, Umbau-, Sanierungs- und Renovierungsarbeiten von größerer Bedeutung als die Neuerrichtung von Gebäuden.

73 Der Datenstand bezieht sich auf die Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik.

nen derzeit nur Thüringer Daten des Jahres 2007 in die Berechnung eingehen, erst Ende des Jahres 2011 werden aktuellere Daten für das Jahr 2008 veröffentlicht.⁷⁴

Für Hausmeisterdienste und andere Leistungen aus dem Bereich Facility Management wurde ein Mischschlüssel gebildet, um den durchschnittlichen Umsatz je Beschäftigten zu berechnen.⁷⁵ Zu 75 % geht der durchschnittliche Umsatz je Beschäftigten des Wirtschaftszweiges „Reinigung von Gebäuden, Inventar und Verkehrsmitteln“ ein. Dieser ist eher niedrig, da diese Branche sehr personal- und wenig kapitalintensiv ist. Da dies aber nicht für die gesamte Bandbreite an Vorleistungen charakteristisch ist, sondern sich auch kapitalintensivere Vorleistungen darunter versammeln, geht zu 25 % der durchschnittliche Umsatz je Beschäftigten im gesamten Wirtschaftszweig der unternehmensnahen Dienstleistungen ein.⁷⁶ Auch in diesem Bereich werden statistische Daten des Jahres 2007 für Thüringen herangezogen. Aktuellere Daten aus der amtlichen Statistik liegen derzeit noch nicht vor.

74 Datenherkunft: Thüringer Landesamt für Statistik. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich 2010 gegenüber 2007 der durchschnittliche Umsatz je Beschäftigten nicht wesentlich verändert hat, so dass der Wert für die vorliegende Abschätzung des Beschäftigungseffekts hinreichend valide ist.

75 Die Neufassung der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) sieht eine eigene Gruppierung für diese Teilbranchen vor, bisher ist sie mit im Bereich Grundstücks- und Wohnungswesen erfasst, wo aber der durchschnittliche Umsatz nicht repräsentativ für Hausmeisterdienste u.ä. ist (Durchschnittsumsatz von rund 209.000 € je Beschäftigten).

76 Abschnitt K: „Grundstücks- und Wohnungswesen, Vermietung beweglicher Sachen, Erbringung von wirtschaftlichen Dienstleistungen, a.n.g.“ der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

Tabelle 10: Beschäftigungseffekt in Thüringen und Erfurt

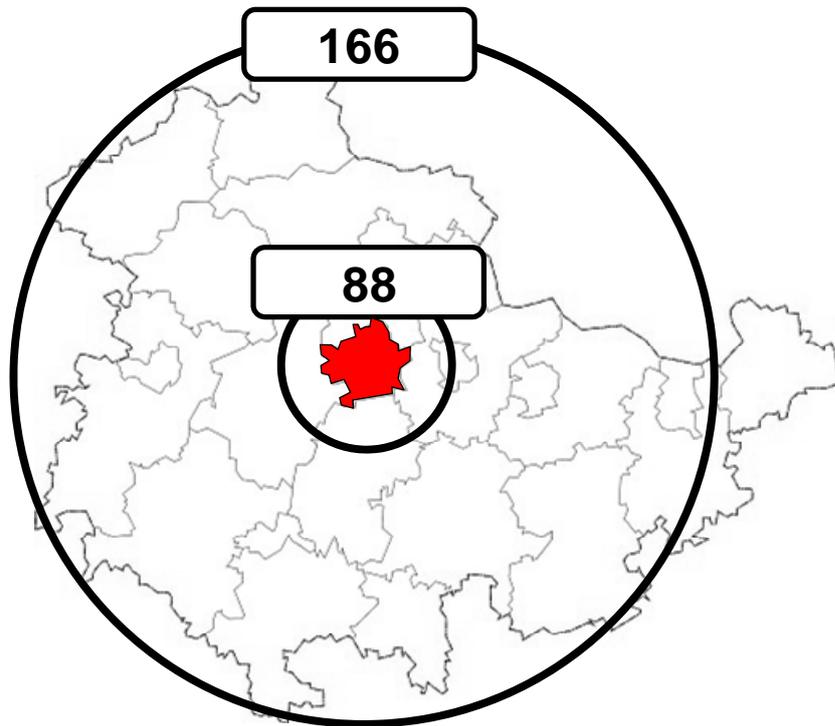
| Branche | Ø Umsatz je Beschäftigten | Beschäftigungseffekt (Vollzeit-Äquivalente) | |
|---|---------------------------|---|--------------|
| | € | Thüringen | davon Erfurt |
| Bauhaupt- und -nebgewerke | 95.979 | 129,8 | 67,7 |
| Architekten- und Ingenieurleistungen | 61.855 | 16,7 | 9,6 |
| Facility Management/ Hausmeister/ u. ä. | 27.055 | 19,4 | 10,5 |
| Summe | | 166,0 | 87,8 |

Quelle: Eigene Darstellung.

Insgesamt hatte die regionale Nachfrage der Kommunalen Wohnungsgesellschaft Erfurt (KoWo) im Jahr 2010 thüringenweit einen Beschäftigungseffekt von 166 Vollzeit-Stellen. In Erfurt wurden durch die Nachfrage der KoWo 88 Vollzeit-Stellen in den genannten Branchen gesichert.

Der regionale Beschäftigungseffekt ist damit deutlich größer als die Anzahl der direkt durch die Gesellschaft beschäftigten Mitarbeiter (109). Auf jeden direkt Beschäftigten der KoWo kommen 1,5 weitere gesicherte Stellen in Erfurt und Thüringen.

Abbildung 8: Beschäftigungseffekt in Erfurt und Thüringen



Quelle: Eigene Darstellung.

9 Literaturverzeichnis

- Blankart, Charles B (2008): Öffentliche Finanzen in der Demokratie. Eine Einführung in die Finanzwissenschaft. 7., vollst. überarb. Aufl. München: Vahlen (Vahlens Handbücher der Wirtschafts- und Sozialwissenschaften).
- Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hg.) (2010): Wohnungsmärkte im Wandel. Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025. Bonn. (BBSR-Berichte Kompakt, 1/2010).
- Dascher, Kristof (2010): Eine kleine Politische Ökonomie der Wohnungsmieten und - leerstände in Ostdeutschland. In: Wirtschaftsdienst, H. 7, S. 487–491.
- Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (2005): Wohnen in der Innenstadt - eine Wiederentdeckung? Online verfügbar unter <http://www.difu.de/publikationen/difuberichte-1-22005/wohnen-in-der-innenstadt.html>, zuletzt geprüft am 15.10.2010.
- DIW econ GmbH (Hg.) (2008): Wirtschaftsfaktor TU Berlin. Welchen Einfluss hat die TU Berlin auf die Berliner Wirtschaft? Berlin. Online verfügbar unter http://www.pressestelle.tu-berlin.de/fileadmin/a70100710/Medieninformationen/2008/Report__TUB_Endfassung_Nov08.pdf, zuletzt geprüft am 15.10.2010.
- F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (Hg.) (2007): Bewertung der sozialen Leistungen der Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG, Trier. Hamburg.
- Fritsch, Michael; Wein, Thomas; Ewers, Hans-Jürgen (2003): Marktversagen und Wirtschaftspolitik. Mikroökonomische Grundlagen staatlichen Handelns. 5., überarb. und erg. Aufl. München: Vahlen (Vahlens Handbücher der Wirtschafts- und Sozialwissenschaften).
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (Hg.) (2010a): GdW Jahresstatistik 2009 kompakt. Online verfügbar unter <http://www.gdw.de/uploads/files/Koepf/GdW%20Jahresstatistik%202009%20kompakt.pdf>, zuletzt geprüft am 17.04.2011.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (Hg.) (2010b): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2010/2011. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Berlin.
- Großkopf, Werner; König, Petra (2001): Der Wohnungsmarkt, Grundstrukturen und Funktionsweise. 1. Auflage. Herausgegeben von Hanspeter Gondring und Eckard Lammel. Handbuch Immobilienwirtschaft. Wiesbaden.
- Hain, Mathias (2008): Die Performance von öffentlichen Unternehmen am Beispiel von Wohnungsunternehmen in Deutschland. Univ., Diss.--Frankfurt(Oder), 2008. 1. Aufl. Wiesbaden: Gabler (Gabler Edition WissenschaftSchriften zum europäischen Management).
- Heesen, Bernd; Gruber, Wolfgang (2008): Bilanzanalyse und Kennzahlen. Fallorientierte Bilanzoptimierung. 1. Aufl. Wiesbaden: Betriebswirtschaftlicher Verl. Gabler.

- Heitel, Stephanie (2010): Stadttrendite durch Wohnungsunternehmen. Analyse der Komponenten und Bewertungsmethoden. Herausgegeben von Andreas Pfnür. Darmstadt. (Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, 22).
- Hering, Thomas (2006): Unternehmensbewertung. Univ., Habil.-Schr., Greifswald, 1998. 2., vollst. überarb. und stark erw. Aufl. München: Oldenbourg.
- Hummel, Konrad (2009): Die Wohnungswirtschaft als Akteur der Bürgergesellschaft. Wie sehen Meisterbetriebe der Zukunftsbewältigung aus? In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung (FWS), H. 5, S. 268–272.
- Lenk, Thomas; Hesse, Mario; Rottmann, Oliver (2010): Sozialrendite von Wohnungsgenossenschaften. Studie im Auftrag des VSWG und der Leipziger Plattform "Wohnen bei uns". Leipzig. Online verfügbar unter http://www.uni-leipzig.de/fiwi/Kompetenzzentrum/pdf/101020_Sozialrendite_Wohnungsgenossenschaften.pdf.
- Lohse, Moritz (2006): Die wirtschaftliche Situation deutscher Wohnungsunternehmen. Eine empirische Untersuchung. In: Pfnür, Andreas (Hg.): Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis (7).
- Mändle, Eduard; Galonska, Jürgen (1997): Wohnungs- und Immobilien-Lexikon. Hamburg: Hammonia-Verl.
- Pfnür, Andreas (Hg.) (2006): Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis (7).
- Prognos AG (Hg.) (2009): Ökonomische Wirkungseffekte der „Konjunkturoffensive Hamburg“. Endbericht. Hamburg, Bremen, Berlin. Online verfügbar unter http://www.prognos.com/fileadmin/pdf/publikationsdatenbank/OEkonomische_Wirkungen_der_Konjunkturoffensive_Management_Summary_08012010.pdf, zuletzt geprüft am 15.10.2010.
- Röber, Manfred; Sinning, Heidi (2010): Nachfrageorientierte Bestandsentwicklung in der Wohnungswirtschaft. In: Röber, Manfred; Sinning, Heidi (Hg.): Wohnen im Bestand. Nachfrageorientierung als Perspektive ; Anforderungen, Konzepte und Good Practices für Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung. Detmold: Rohn, S. 9–28.
- Röber, Manfred; Sinning, Heidi (Hg.) (2010): Wohnen im Bestand. Nachfrageorientierung als Perspektive ; Anforderungen, Konzepte und Good Practices für Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung. Detmold: Rohn.
- Schwäbisch-Hall-Stiftung; Stürmer, Michael (Hg.) (2006): Kultur des Eigentums. Berlin, Heidelberg: Springer-Verlag Berlin Heidelberg (Bibliothek des Eigentums, 3).
- Schwalbach, Joachim; Schwerk, Anja; Smuda, Daniel (2006): Stadttrendite der öffentlichen Wohnungswirtschaft. Formalisierung und Operationalisierung des Begriffs „Stadttrendite“ und Anwendung am Fallbeispiel DEGEWO. Berlin.
- Schwalbach, Joachim; Schwerk, Anja; Smuda, Daniel (2009): Abschlussbericht: Stadttrendite der degewo 2005 bis 2007. Neubewertung der Stadttrendite 2005 unter Berücksichtigung ökologischer Faktoren und Fortschreibung für die Jahre 2006 und 2007. Berlin.

- Sigler, Constanze (2010): Corporate Social Responsibility. Eine Einführung. München: GRIN Verlag GmbH.
- Spars, Guido; Ammann, Iris; Heinze, Michael; Mrosek, Holger (2008): Expertise Stadtrendite durch kommunale Wohnungsunternehmen. Abschlussbericht. Herausgegeben von Stadt- und Raumforschung (BBSR) Bundesinstitut für Bau und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). (BBR-Online-Publikation, 01/2008). Online verfügbar unter http://www.bbsr.bund.de/cln_016/nn_21946/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2008/DL__ON022008,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/DL__ON022008.pdf.
- Stadt Erfurt (Hg.) (2010a): Erfurter Statistik. Bevölkerung 2009. Erfurt. (Kommunalstatistische Hefte, 72). Online verfügbar unter http://www.erfurt.de/imperia/md/content/veroeffentlichungen/statistik/heft_72.pdf, zuletzt geprüft am 17.04.2011.
- Stadt Erfurt (Hg.) (2010c): Erfurter Statistik. Gebäude- und Wohnungsbestand 2009. Erfurt. (Kommunalstatistische Hefte, 73). Online verfügbar unter http://www.erfurt.de/imperia/md/content/veroeffentlichungen/statistik/heft_73_-_geb__udewohnungsbestand.pdf, zuletzt geprüft am 17.04.2011.
- Stadt Erfurt (Hg.) (2010b): Sechzehnter Beteiligungsbericht Landeshauptstadt Erfurt 2010. Erfurt. Online verfügbar unter http://www.erfurt.de/imperia/md/content/veroeffentlichungen/finanzen/beteiligungsbericht_2010.pdf, zuletzt geprüft am 15.04.2011.
- Stadt Erfurt (Hg.) (2006): Erfurter Statistik. Gebäude- und Wohnungsbestand 2005. Erfurt. (Kommunalstatistische Hefte, 54). Online verfügbar unter http://www.erfurt.de/imperia/md/content/veroeffentlichungen/statistik/heft_54.pdf, zuletzt geprüft am 17.04.2011.
- Stadt Erfurt (Hg.) (2011): Haushaltssatzung 2011/2012 und Haushaltsplan 2011/2012. Erfurt. Online verfügbar unter http://www.erfurt.de/imperia/md/content/veroeffentlichungen/finanzen/haushaltssatzung_und_haushaltsplan_2011-2012.pdf, zuletzt geprüft am 10.04.2011.
- Steinert, Jürgen (Hg.) (2007): Kommunale Wohnungsunternehmen - Tafelsilber oder Saatkartoffeln? Positionen des Arbeitskreises Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung. Berlin.
- Thüringer Landesamt für Statistik (Hg.) (2010): Statistisches Jahrbuch Thüringen. Ausgabe 2010. Erfurt. Online verfügbar unter http://www.tls.thueringen.de/public/pdf/2010/40101_2010_00.PDF.
- Weber, Manfred (2006): Schnelleinstieg Kennzahlen. [Schritt für Schritt zu den wichtigsten Kennzahlen ; auf CD-ROM: Excel-Rechner zur Finanzplanung, Kosten- und Erfolgskontrolle]. 1. Aufl. Freiburg: Haufe (Haufe-Schnelleinstieg).