

Gibt es eine Rechtfertigung für öffentliche Wohnungen?

Dr. Michael Voigtländer

Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Forschungsstelle Immobilienökonomik

Inhalt

- **Hintergrund**

- Öffentliche Unternehmen bedürfen einer Rechtfertigung

- Soziale Wohnungspolitik ohne öffentliche Unternehmen

- Stadtrendite – Öffentliche vs. Private?

- Chancen der Privatisierung nutzen

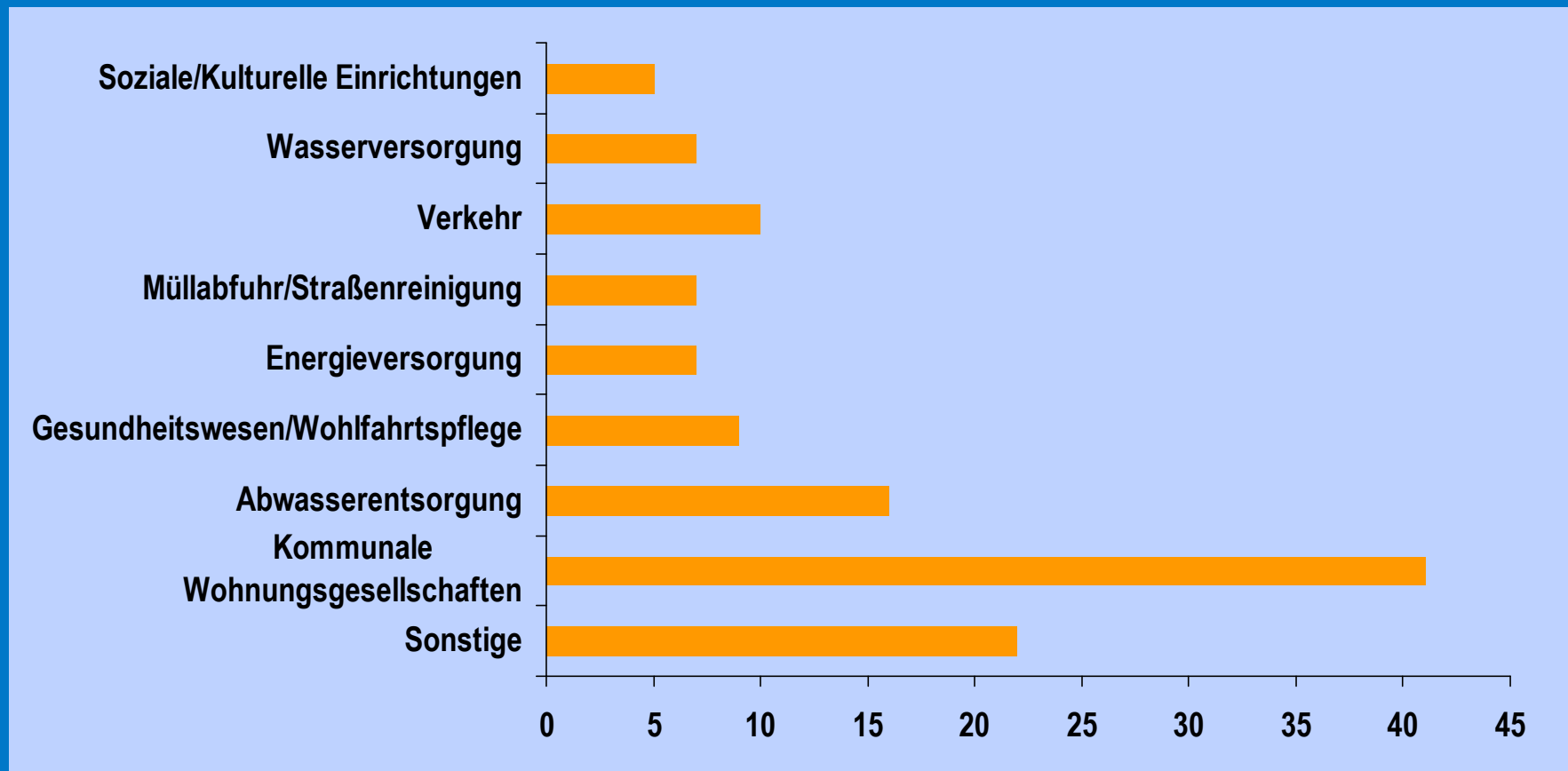
Der Wohnungsmarkt in Deutschland



Quelle: Vesper et al. (2007)

Kommunen planen weitere Privatisierungen

Nach einer Umfrage von Ernst & Young wollen die Kommunen in den folgenden Bereichen weitere Privatisierungen vornehmen (Antworten in Prozent)

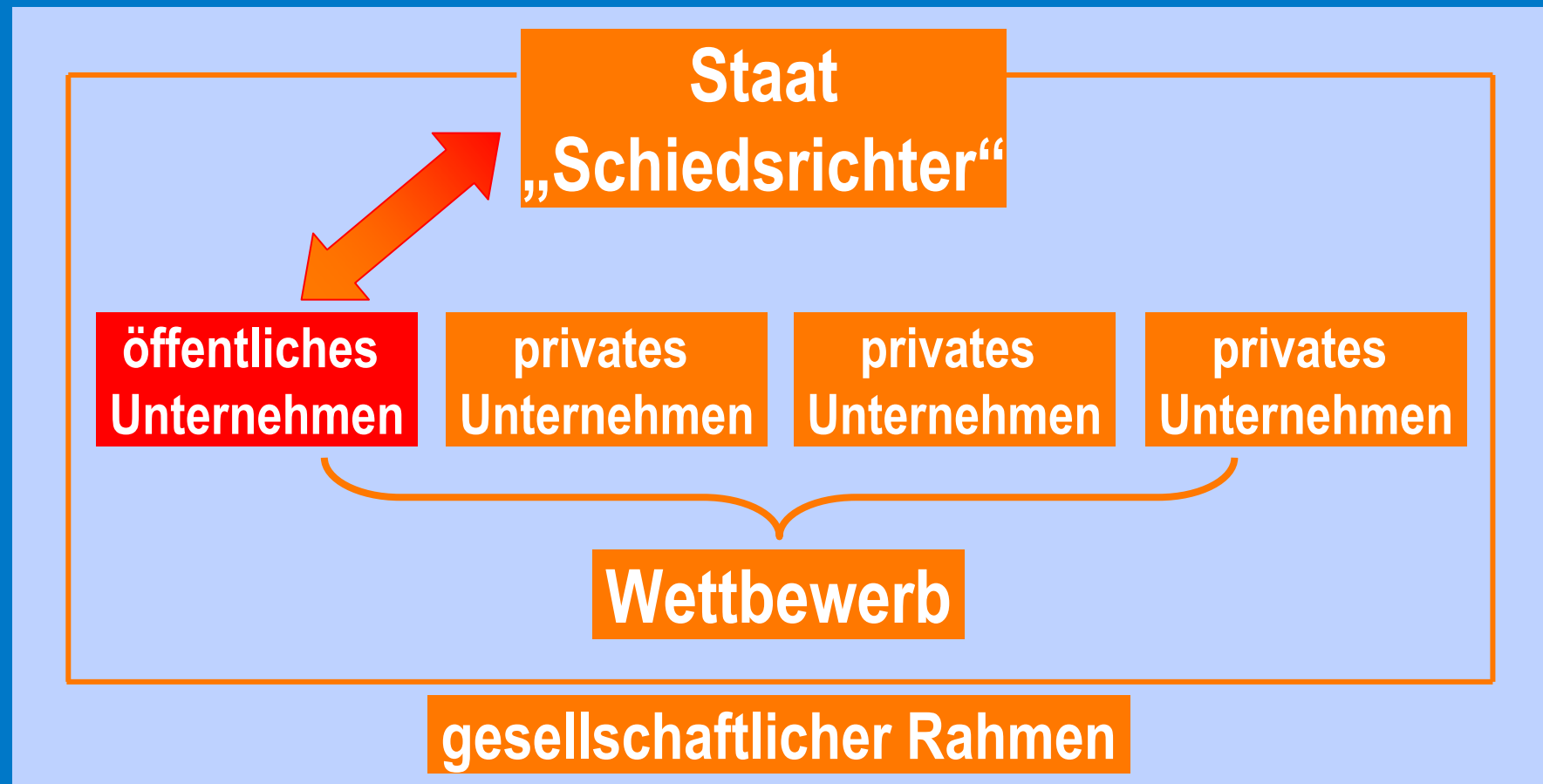


Quelle: Ernst & Young

Inhalt

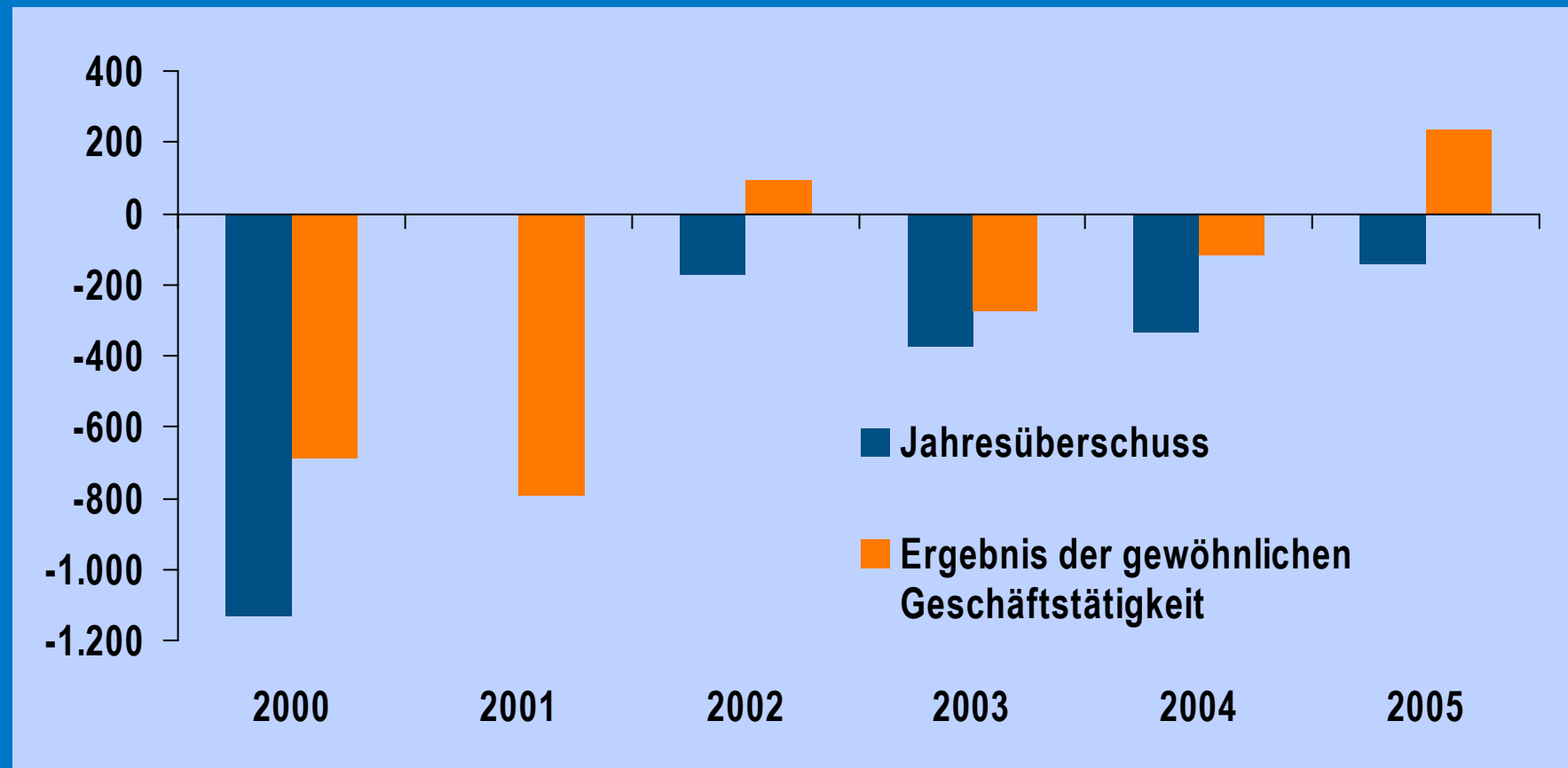
- Hintergrund
- **Öffentliche Unternehmen bedürfen einer Rechtfertigung**
- Soziale Wohnungspolitik ohne öffentliche Unternehmen
- Stadtrendite – Öffentliche vs. Private?
- Chancen der Privatisierung nutzen

Öffentliche Unternehmen: Fremdkörper in einer marktwirtschaftlichen Ordnung



Öffentliche Unternehmen als Verlustbringer

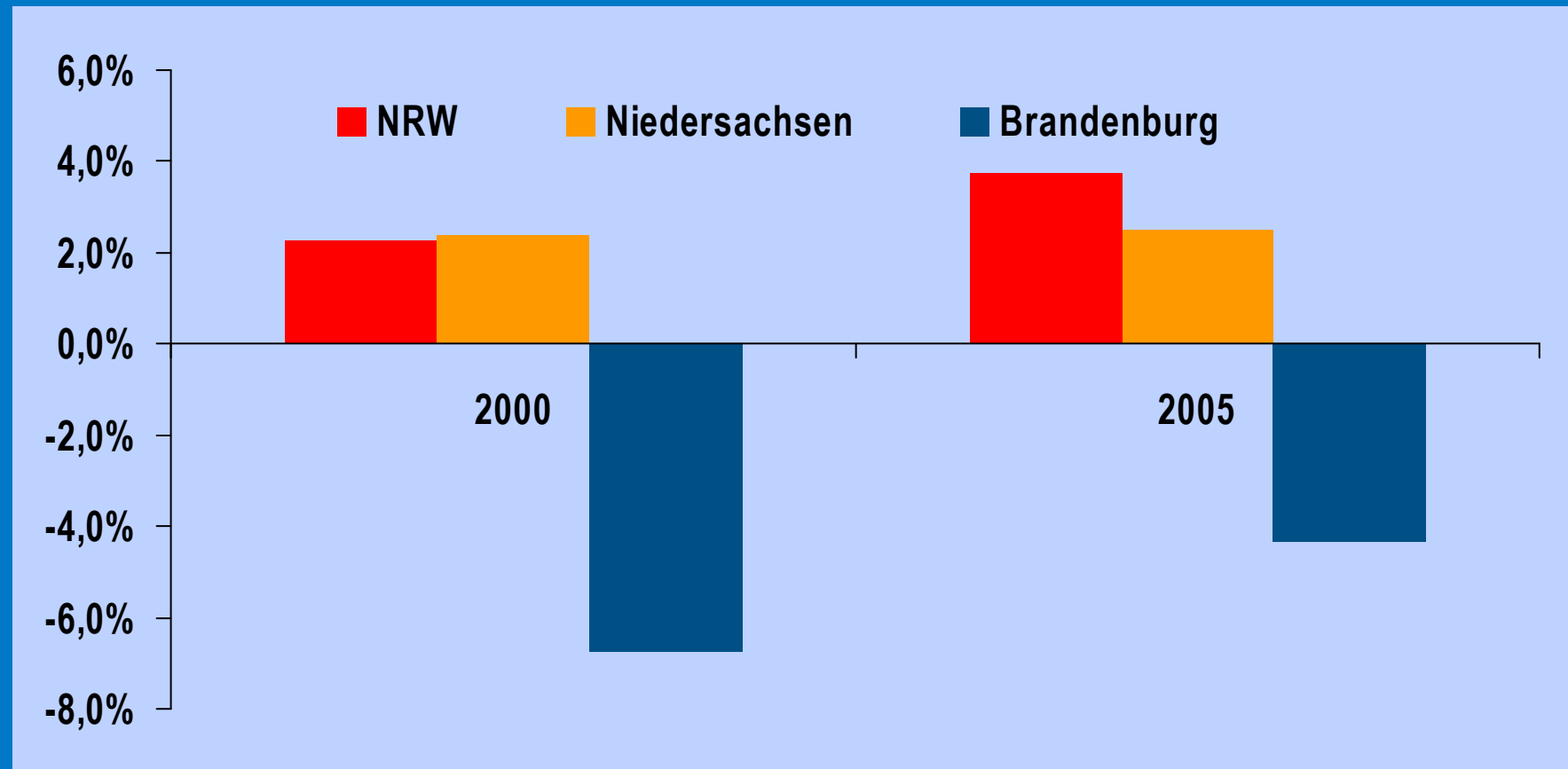
Kumulierte Bilanzergebnisse aller kommunalen Wohnungsunternehmen in den Flächenländern, in Millionen EUR



Quelle: Statistisches Bundesamt, IW Köln

... auch in Westdeutschland nur geringe Renditen

Durchschnittliche Eigenkapitalverzinsung kommunaler Wohnungsunternehmen



Quelle: Statistisches Bundesamt, IW Köln

Inhalt

- Hintergrund
- Öffentliche Unternehmen bedürfen einer Rechtfertigung
- **Soziale Wohnungspolitik ohne öffentliche Unternehmen**
- Stadtrendite – Öffentliche vs. Private?
- Chancen der Privatisierung nutzen

Soziale Dimension der Wohnungspolitik

■ Ziele

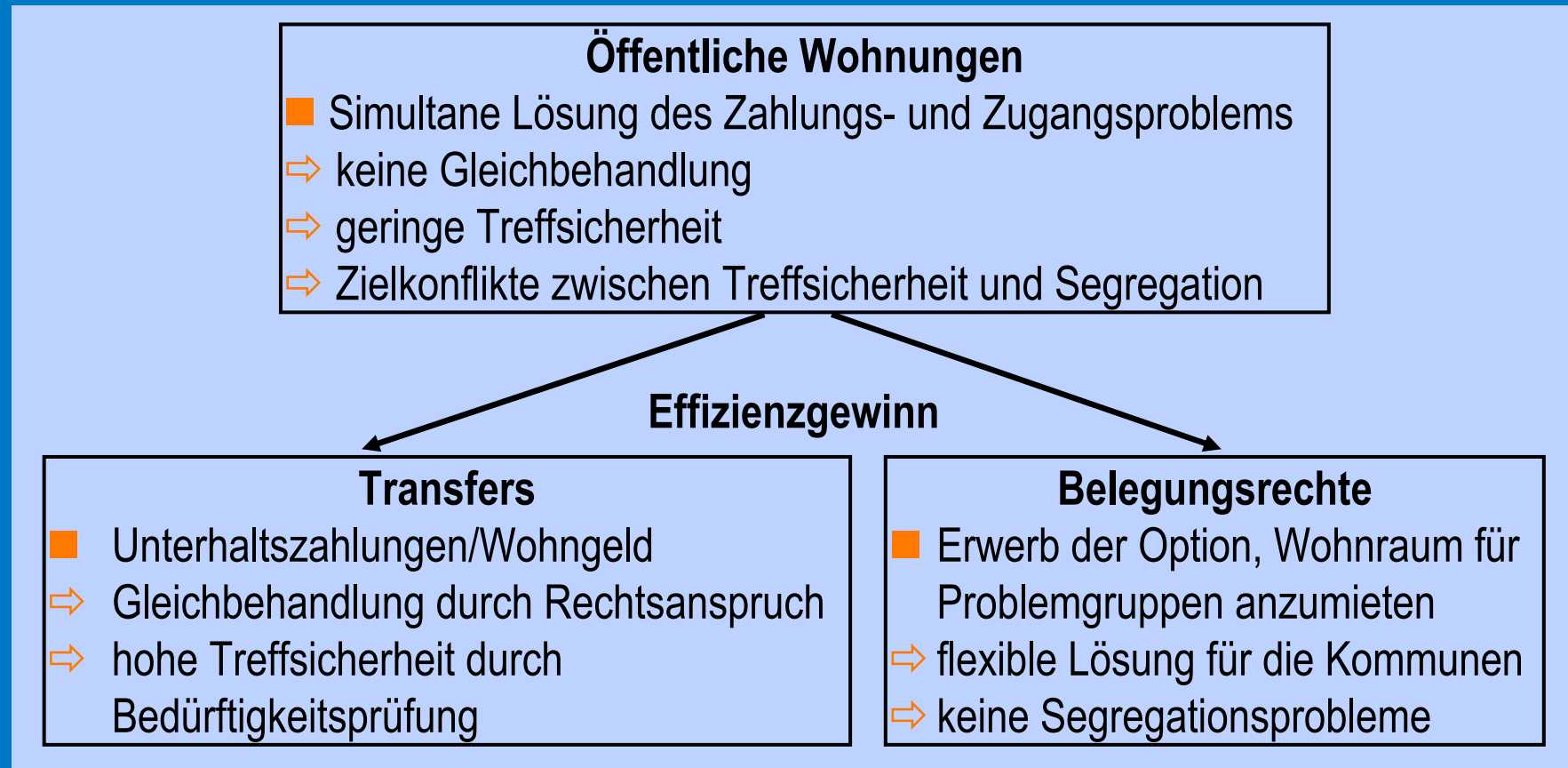
- Haushalte mit wenig Einkommen sollen angemessenen Wohnraum beziehen können.
- Alle Haushalte sollen Zugang zum Wohnungsmarkt erhalten.

■ Mit dem sozialen Wohnungsbau sollten beide Ziele simultan gelöst werden.

■ Kommunale Wohnungsgesellschaften können, müssen jedoch nicht diese Ziele verfolgen.

- Aufhebung der Gemeinnützigkeit im Jahr 1990
- 40 Prozent vermieten zu ortsüblichen Vergleichsmieten
- Aktuelle Belegungsstruktur ist nicht bekannt

Effizientere Lösungen sind möglich



Inhalt

- Hintergrund
- Öffentliche Unternehmen bedürfen einer Rechtfertigung
- Soziale Wohnungspolitik ohne öffentliche Unternehmen
- **Stadtrendite – Öffentliche vs. Private?**
- Chancen der Privatisierung nutzen

Stadtrendite – Mehr Schein als Sein

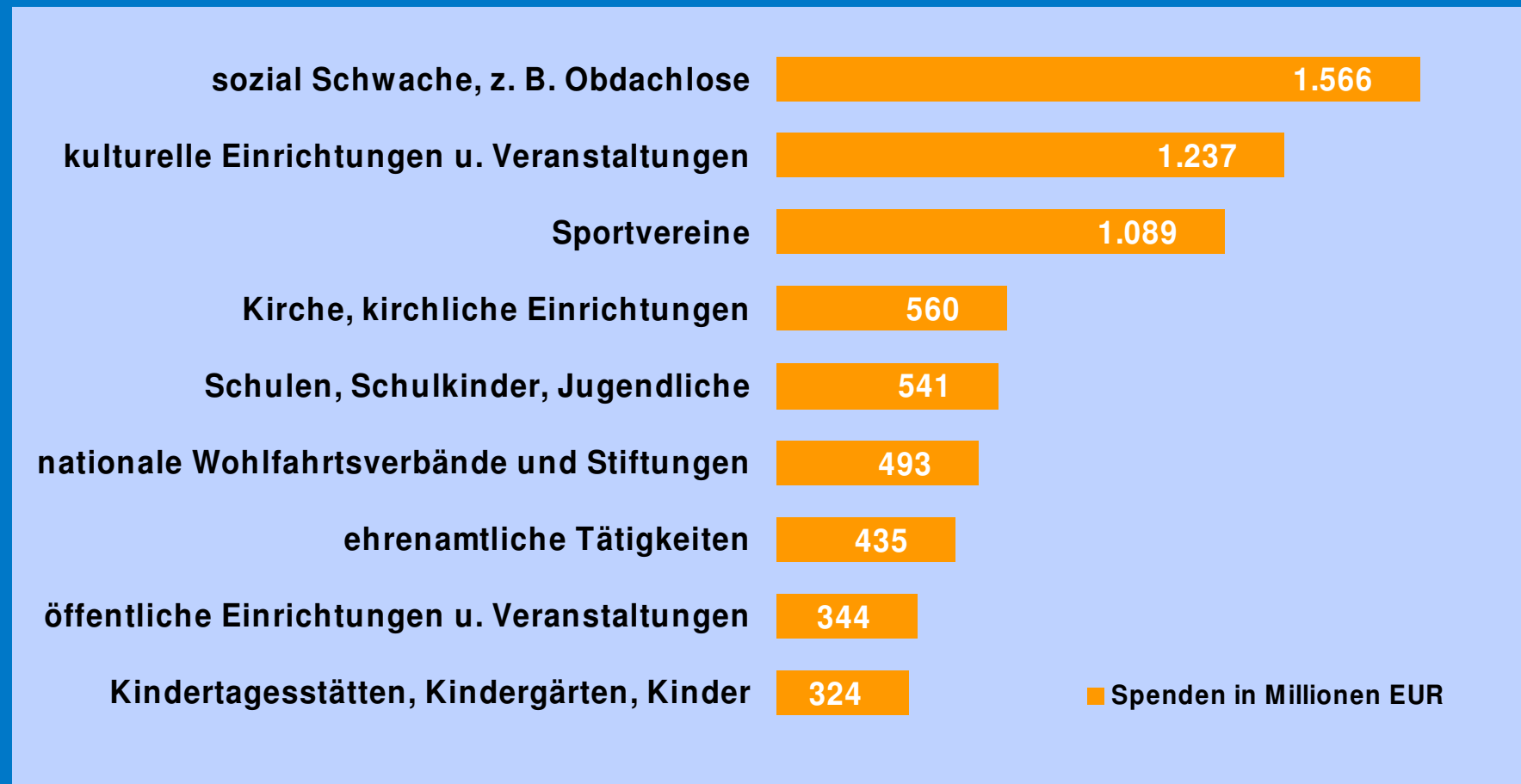
Die Stadtrendite der DEGEWO nach Schwalbach et al. (2006), in Millionen EUR

Unmittelbarer Ertrag	Jahresergebnis	4,10
Mittelbare Erträge durch Einsparungen bei der Stadt	Kosten für Bürgerprojekte und Spenden	0,90
	Mieterentlastung	3,50
	Kosten für Marktbereinigung/Sanierung WBG Mahrzahn	8,70
Folge-Erträge	Einnahmen durch höhere Bildung	1,54
	Einnahmen durch zusätzliche Arbeitsplätze	1,71
	Einnahmen durch den Zuzug von Haushalten	26,01
	Mehreinnahmen durch zusätzliche Touristen	0,35
	Kostenvermeidung, z. B. bei Polizeieinsätzen und ALG II	0,04
Gesamtertrag		46,80

Quelle: Schwalbach (2006)

Stadtrendite: Kein Privileg öff. Unternehmen

Spendenaktivitäten privater deutscher Unternehmen im Jahr 2005



Quelle: forsa

CSR-Aktivitäten ausgewählter Wohnungsunternehmen

Beispiele

Deutsche Annington	Gagfah	GSW
<ul style="list-style-type: none"> ■ Stiftung mit 5 Mio. EUR Kapital ■ Sanierung von Spielplätzen und Kindergärten ■ Mieterfeste ■ Besondere Angebote für Senioren 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stiftung mit 5 Mio. EUR Kapital ■ 270.000 EUR für Projekte in Dresden und Heidenheim ■ Unterstützung von Friedensdorf International ■ Concierge-Service 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1 Mio. EUR für Projekte im Jahr 2007 ■ Förderung von Schulen ■ Qualifizierung von Jugendlichen ■ Concierge-Service ■ Mieterlass für Stadtteilzentren

Porter und Kramer (2006): „The mutual dependence of corporations and society implies that both business decisions and social policies must follow the principal of shared value. That is, choices must benefit both sides. If either a business or a society pursues policies that benefit its interest at the expense of the other, it will find itself on a dangerous path. A temporary gain to one will undermine the long-term prosperity of both.“

Inhalt

- Hintergrund
- Öffentliche Unternehmen bedürfen einer Rechtfertigung
- Soziale Wohnungspolitik ohne öffentliche Unternehmen
- Stadtrendite – Öffentliche vs. Private?
- **Chancen der Privatisierung nutzen**

Gewinne für die öffentliche Hand

Schätzungen für die fiskalischen Effekte eines Verkaufs der öffentlichen Wohnungen,
in Millionen EUR

	Kapitalwert	Effekt pro Jahr
Verkaufserlös für 2,33 Millionen Wohnungen	101.855	
Jährliche Zinsersparnis		4.176
Entgangene Gewinne der Wohnungsunternehmen	64.591	2.648
Zusätzliche Ausgaben für Unterkunftskosten	11.475	470
Zusätzliche Ausgaben für Corporate Social Responsibility (CSR) Aktivitäten	405	17
Gewinn für die öffentliche Hand	25.384	1.041

Quelle: IW Köln

Ausblick

- **Privatisierung der öffentlichen Wohnungsbestände ist das Gebot der Stunde**
 - eine Rechtfertigung für öffentliche Wohnungsunternehmen ist nicht (mehr) gegeben
 - großes Interesse internationaler Investoren sichert hohe Verkaufserlöse
 - Privatisierung bietet Kommunen die Chance zur Neuorientierung und zur Auflösung von Investitionsstaus
- **Die Bedingungen für eine Privatisierung müssen verbessert werden**
 - EK02-Problematik für alle Wohnungsunternehmen lösen
 - Real Estate Investment Trusts auch für Bestandswohnungen zulassen

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit**