



Stadtrendite – der Wert eines Unternehmens für die Stadt

Prof. Dr. Joachim Schwalbach

Vortrag auf der Tagung der
Arbeitsgemeinschaft Grosser Wohnungsunternehmen (AGW)
Arbeitskreis Betriebswirtschaft
31. Mai 2007, Dortmund



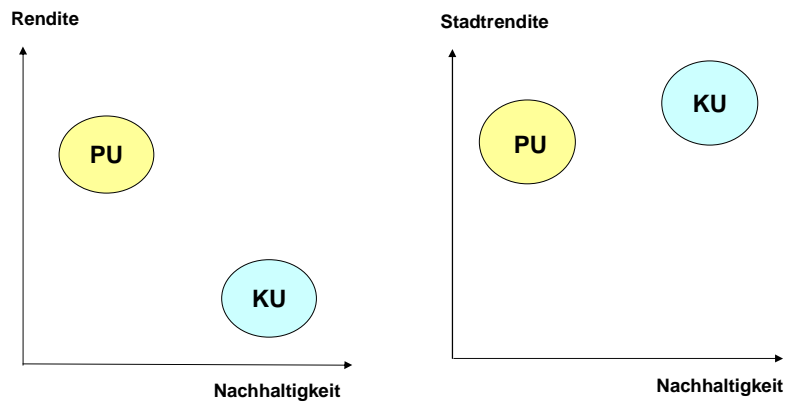
Stadtrendite

**In der Stadtrendite spiegeln sich die Leistungen
eines Unternehmens für die Stadt wider.**

**Der Renditebegriff verlangt, diese Leistungen in
eine Relation zum eingesetzten Kapital zu setzen.**



Hypothesen



3



Brauchen wir kommunale Wohnungsunternehmen?

- **Kontroverse Diskussion**
 - **Problem:**
 - Voreingenommenheit
 - Kaum faktenorientiert
 - Unzureichende Datenbasis
 - Schiefe Vergleiche
 - Kurzfristige Betrachtung dominiert
 - Bewertungsmaßstäbe kaum vorhanden
 - Bewertungsmethoden umstritten
 - **Bsp.: Thesen** der Berliner Senatsverwaltung für Finanzen oder FAZ-Artikel v. 25.5.07

4



SenFin-These: Mindestbestand

- **Mindestbestand von ca. 15% von öffentlichen Wohnungen ausreichend für Berlin als Marktregulativ für**
 - dämpfenden Einfluss auf das Mietniveau
 - Erhaltung von Handlungsspielräumen zur Quartiersentwicklung
 - Erhaltung von Handlungsspielräumen bei der Wohnungsversorgung unterstützungsbedürftiger Haushalte

Fragen: Warum 15%? Warum Markt- und Unternehmenssegmentierung?



SenFin-These: Mietenhöhe und Eigentümerstruktur

- **Zusammenhang zwischen der Art des Eigentümers und der Mietenhöhe**
 - **SenFin: Auf der Basis eigener Erhebungen besteht keine negative Korrelation zwischen dem Mietenniveau deutscher Großstädte und dem Anteil von öffentlichen Wohnungen**
 - **Eigene Berechnungen mit den Daten des SenFin (1.1.2006):**
 - **Ergebnisse (ohne Dresden, N=33):**
 - **Negative Korrelation (-0,259) aber statistisch nur schwach signifikant (0,159)**
 - **Negativer und statistisch signifikanter Regressionskoeffizient des Anteils öffentlicher Wohnungen (-0.055, t=2,51)**
 - » **Interpretation: Anstieg des komm. Anteils um 1% führt zu einer Mietsenkung von 5,5 Cent pro qm Nettokaltmiete**

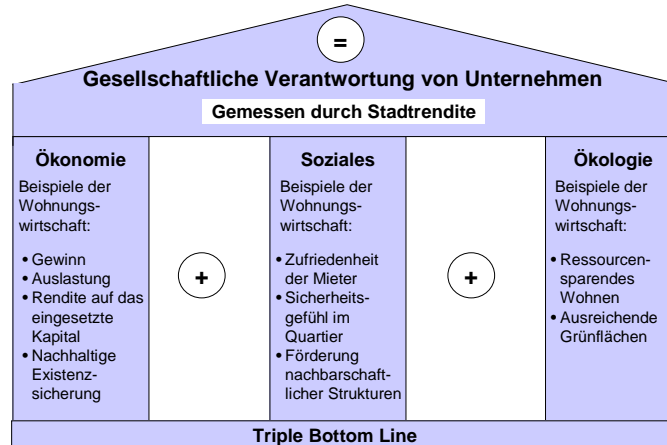


Einzelne Beobachtungen: Auswirkung der Privatisierung auf Mieten

- **IWU-Studie 2005: KEIN Unterschiede im Mietenniveau in sechs westdeutschen Städten**
- **IFS-Studie: Mietsteigerungen marktseitig nicht durchsetzbar**
- **Studie Hellersdorf: Privates Wohnungsunternehmen erzielte höhere Stadtrendite**
- **Berlin: Starke Mieterhöhungen nach Privatisierung bei Gehag, GSW und Gagfah**
- **Fazit: Weitere Studien auf der Basis des Konzepts der Stadtrendite sollten erstellt werden**

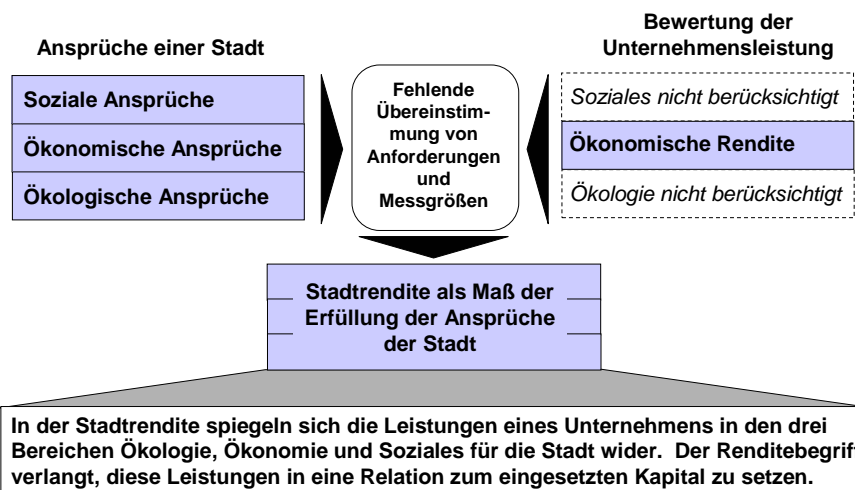


Stadtrendite als Indikator für die gesellschaftlichen Verantwortung von Unternehmen





Definition der Stadtrendite





Formel zur Berechnung der Stadtrendite

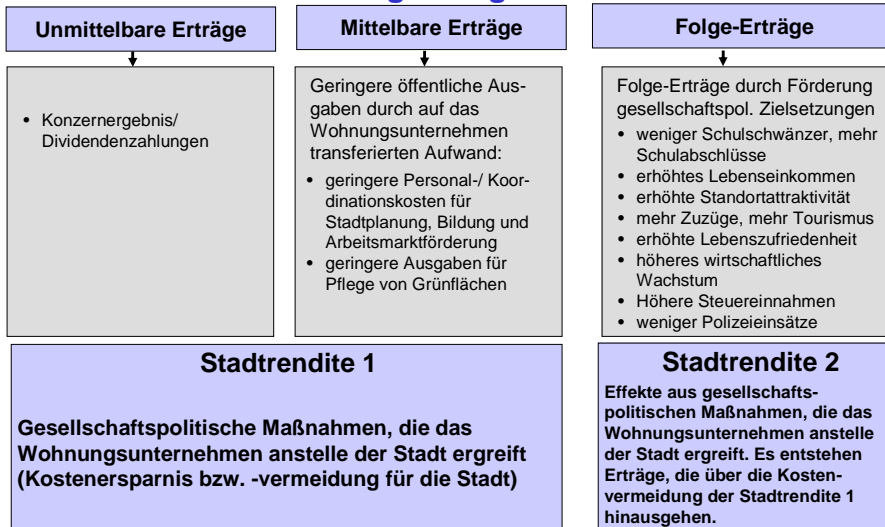
$$\text{Rentabilität des eingesetzten Kapitals} = \frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Steuer} + \text{Zinsen}}{\text{Durchschnittlich eingesetztes Kapital}} \times 100$$

Stadtrendite

$$\frac{\text{Konzernergebnis} + \text{Leistungen des Wohnungsunternehmens für betriebswirtschaftlich langfristig begründbare Stadtprojekte (angesetzt als Kosten)} + \text{nicht in der GuV erfasste Erträge für die Stadt durch Leistungen des Wohnungsunternehmens}}{\text{Gesamtkapital bzw. Unternehmenswert}} \times 100$$

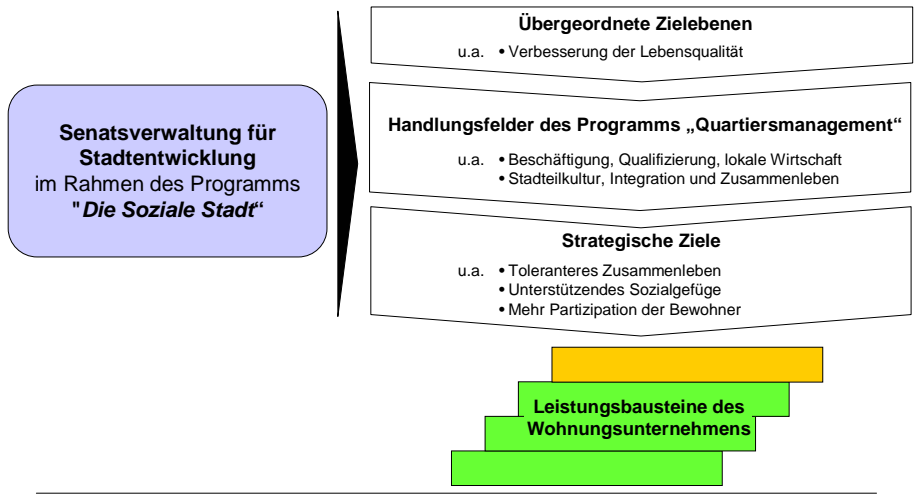


Ertragskategorien

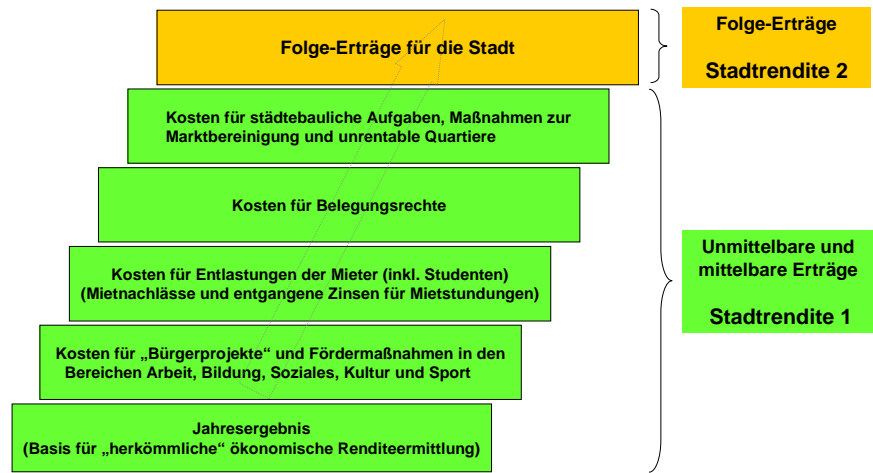




Welche stadtrendite-relevanten Ziele hat die Stadt Berlin?



Bausteine der Stadtrendite





Beispiel für Stadttrendite 1 Projekt: Big Steps

Ziel	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung arbeitsloser Erwachsener und Jugendlicher auf den Arbeitsmarkt • Wiedereingliederung straffälliger Jugendlicher und Erwachsener
Projekthalt	<ul style="list-style-type: none"> • Job-Coaching: Begleitung zu Behörden, Hilfe bei Bewerbungen etc. • Beschäftigung: Instandsetzungen, Mängelfeststellungen • „Kiezläufer“: Nachbarschaftshilfe im Kiez
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Straffällige Jugendliche (Teilnehmer der Jugendgerichtshilfe) • Straffällige Erwachsene (Teilnehmer von sozialen Diensten)
Leistungen DEGEWO	<ul style="list-style-type: none"> • Vertrag mit „Jugendwohnen im Kiez e.V.“ • Stellung von Räumlichkeiten • Finanzierung Lohnkosten für Koordinationskraft • Stellung von Material, Übernahme Sachkosten <div style="float: right; text-align: right;"> Kosten: 150.000 € / Jahr </div>

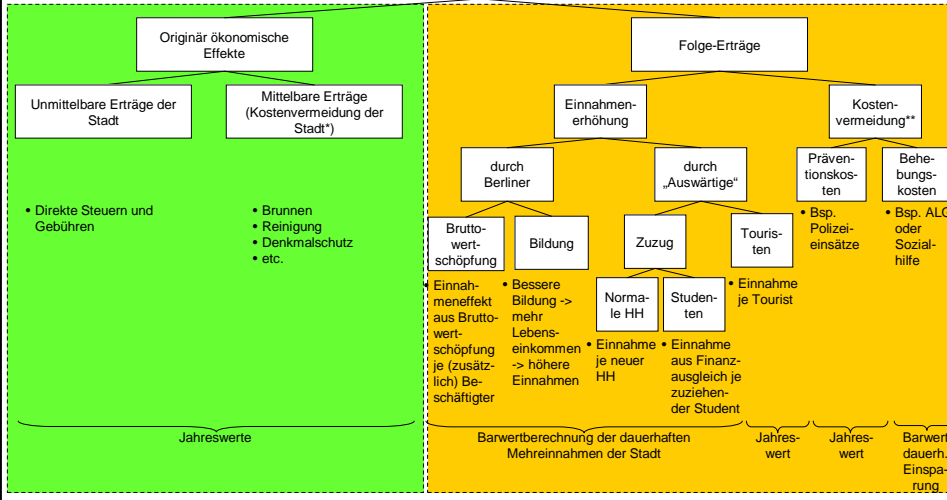


Beispiel für Stadttrendite 2: Schulprojekt

Ziel	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Situation der Schulen im Brunnenviertel • Verbesserung der Bildungschancen der Schüler im Brunnenviertel
Projekthalt	<ul style="list-style-type: none"> • Durch empirica moderierte Treffen von Vertretern des Senats, des Bezirks, der Schuldirektoren • Erarbeitung von Modulen z.B. zu Motivation der Schüler, Motivation der Lehrer, Abbau von Schulschwänzern etc.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Alle 5 Schulen des Brunnenviertels (3 Grundschulen, 1 Gymnasium, 1 Gesamtschule) • Alle Schüler dieser Schulen
Leistungen DEGEWO	<ul style="list-style-type: none"> • Initiierung des Projektes • Begleitung des Projektes • Finanzierung des Projektes <div style="float: right; text-align: right;"> Geschätzte Folgeerträge für die Stadt durch höherwertige Abschlüsse auf Grund besserer Bildung: 1,54 Mio. € (aus allen Bildungsprojekten) </div>



Ertragseffekte für die Stadt



* Kosten wären potentiell 1 zu 1 bei der Stadt angefallen
** Vermeidung anders gelagerter und höherer Kosten bei der Stadt



DEGEWO für Berlin

„Stadtrendite 1“

„Stadtrendite 2“

	Originäre ökonomische Effekte			Folge-Erträge						
	Mittelbare Erträge (Kostenvermeidung der Stadt*)			Einnahmenerhöhung				Kostenvermeidung		
	Unmittelbare Erträge der WB Gesellschaft	Direkte Kosten der WB Ges.	Reduzierte Einnahmen der WB Ges.	durch Berliner	durch „Auswärtige“					
				Bruttowertschöpfung	Bildung	Normale HH	Studenten	Touristen	Präventionskosten	Behobungskosten
Einzelwert	4,10 Mio.€	9,61 Mio.€	3,45 Mio.€	20.480 €	20.480 €	32.090 €	11.977 €	5,68 €	80 €	16.925 €
Anzahl Fälle				83,4	75,3**	802,1	22,7	61.875	100	2,0
Projektsumme	4,10 Mio.€	9,61 Mio.€	3,45 Mio.€	1,71 Mio.€	1,54 Mio.€	25,74 Mio.€	0,27 Mio.€	0,35 Mio.€	0,01 Mio.€	0,03 Mio.€
	Summe: 17,2 Mio.€			Summe: 29,6 Mio.€						

Gesamteffekt 2005: 46,8 Mio.€

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



Stadttrendite der DEGEWO 2005



*DCF = Discounted Cash-Flow **Zum Vergleich: Eigenkapitalrendite (nach Steuern) 1,1%**



Quellen für Berechnung der Folgeerträge

Ansatz Statt eigenständige aufwändige Ermittlung eigener Kennzahlen zu den Folgeerträgen Kategorisierung in Ertragsblöcke, die sich voneinander unabhängig sind, zusammen aber das gesamte Einflusspektrum abbilden*

Ziel Integrierte Kennzahlen für wichtigste Kategorien der Folgeerträge

Vorgehen Rückgriff auf etablierte Werte aus veröffentlichten Studien bzw. Untersuchungen

Kenngrößen

- Steuern aus Bruttowertschöpfung je Beschäftigter
- Steuern und Gebühren je Bürger der Stadt
- Steuern und andere Einnahmen je Tourist und Tag
- Kosten je Arbeitsloser

Quellen

Baum, H./Schneider, J./Esser, K./Kurte, J. (2005): Wirtschaftliche Effekte des Airports Berlin Brandenburg International BBI. Studie im Auftrag der Flughafen Berlin-Schönefeld GmbH. Köln

Seitz, H. (2003): Die finanzwirtschaftlichen Aggregatdaten des Landes Berlin: Eine Analyse statischer und dynamischer Entwicklungen. Europa-Universität, Frankfurt/O.

Berlin Tourismus Marketing GmbH (Hrsg.) (2004): Berlin Wirtschaftsfaktor Tourismus.

Institut für Arbeitsmarktforschung (IAB) (2003): Was kostet uns Arbeitslosigkeit? In: IAB Kurzbericht, Nr.10, 21.07.2003

*MECE (Mutually Exclusive, Collectively Exhaustive)