

Fachtagung der vdw-Geschäftsführer

Referent: Prof.Dr.rer.pol. Stefan Kofner,
MCIH
Meisdorf
13.12.2007



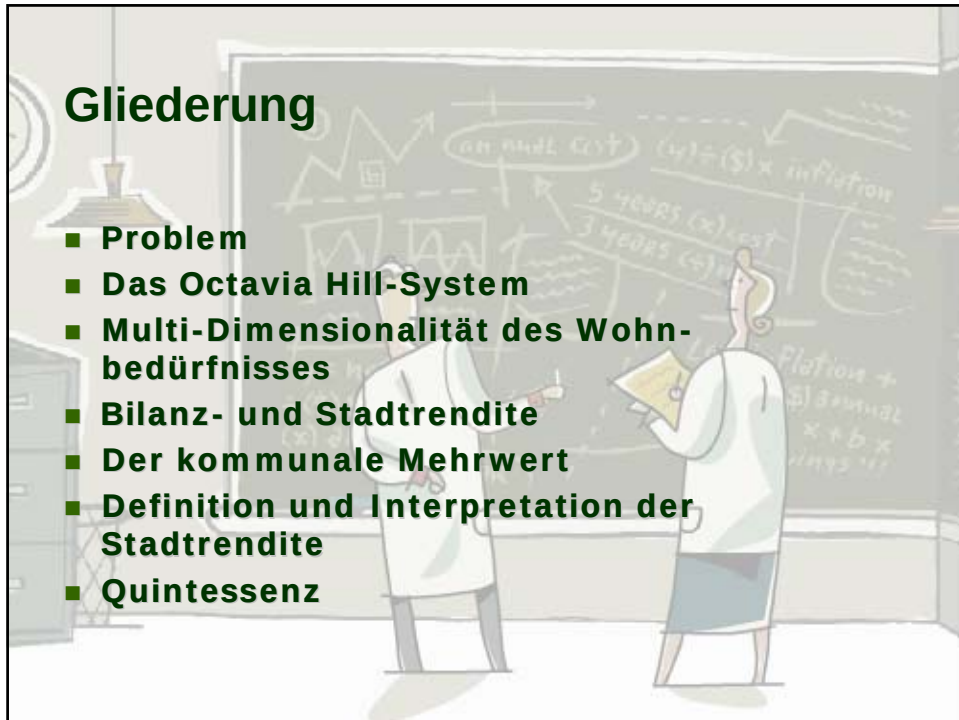
Öffentliche Wohnungs-
unternehmen als Agenten
ihrer Standortgemeinde

TRAWOS

2

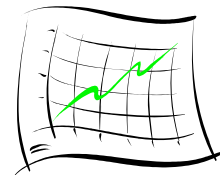
Gliederung

- Problem
- Das Octavia Hill-System
- Multi-Dimensionalität des Wohnbedürfnisses
- Bilanz- und Stadttrendite
- Der kommunale Mehrwert
- Definition und Interpretation der Stadttrendite
- Quintessenz



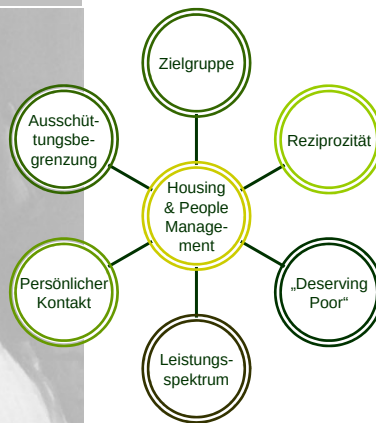
Problem

- Verkäufe öffentlicher und industrieverbundener Wohnungsunternehmen an Finanzinvestoren
- kultureller Bruch
- Bilanzrendite statt Stadttrendite
- Portfoliomanagement versus Stadtentwicklung
- im Zweifel zu Lasten benachteiligter Gruppen
- *Was geben wir auf?*



Das Octavia Hill-System

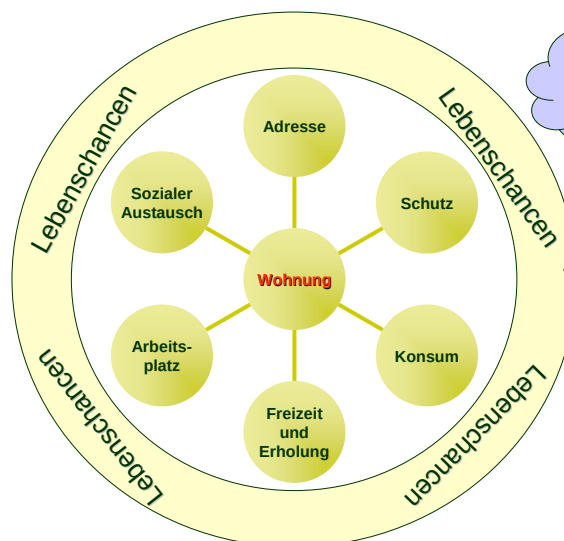
- Wohnungswirtschaft für Menschen und Gebäude zuständig
- Form erzieherischer Sozialarbeit
- Hilfe zur Selbsthilfe



TRAWOS

5

Multi-Dimensionalität des Wohnbedürfnisses



Mission eines Wohnungsunternehmens?

TRAWOS

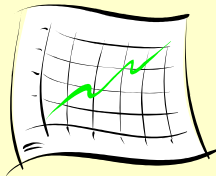
6

Bilanz- und Stadttrendite



■ Bilanzrendite

- Quantitative Versorgung von „Bedarfsträgern“ mit „Wohn-einheiten“ zum Zweck der Maximierung des „Shareholder values“?



■ Stadttrendite

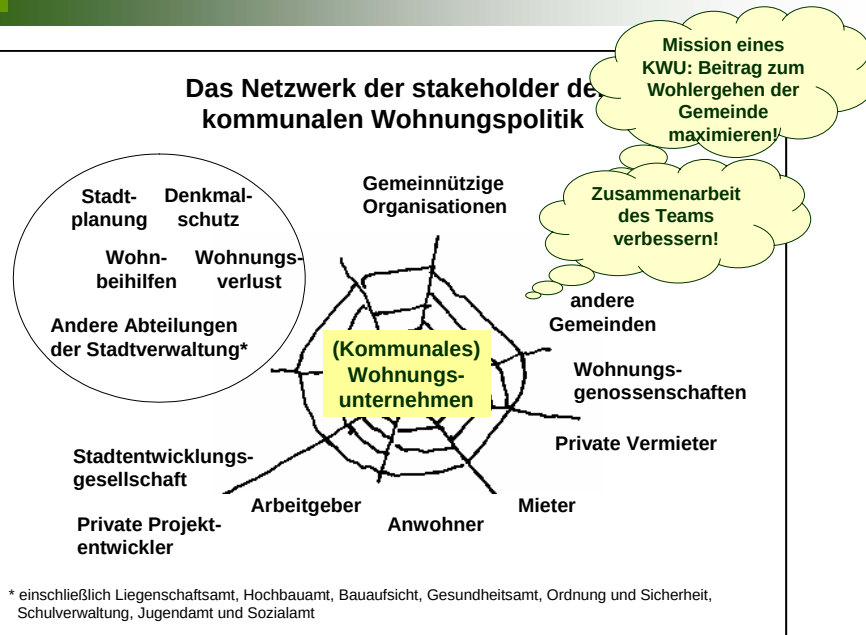
- Mehrwert: Zusatz-Leistungen mit Öffentlichkeitscharakter
- Messung der Stadttrendite zur Information der „Stakeholder“
- Rechenschaft über die Gesamtverzinsung des in der Beteiligung gebundenen öffentlichen Vermögens: Bilanz- plus Stadttrendite
- Was macht den Mehrwert für die Kommune aus?

TRAWOS

7



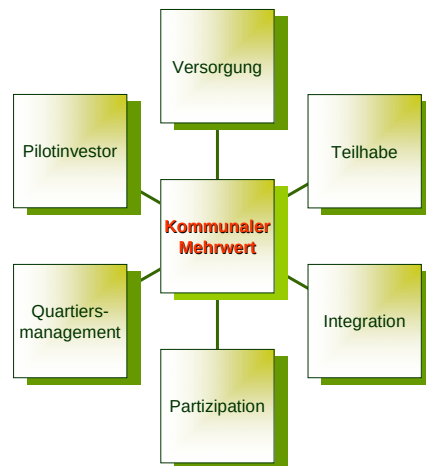
Das Netzwerk der stakeholder des kommunalen Wohnungspolitik



TRAWOS

8

Der kommunale Mehrwert



TRAWOS

9

Definition der Stadttrendite

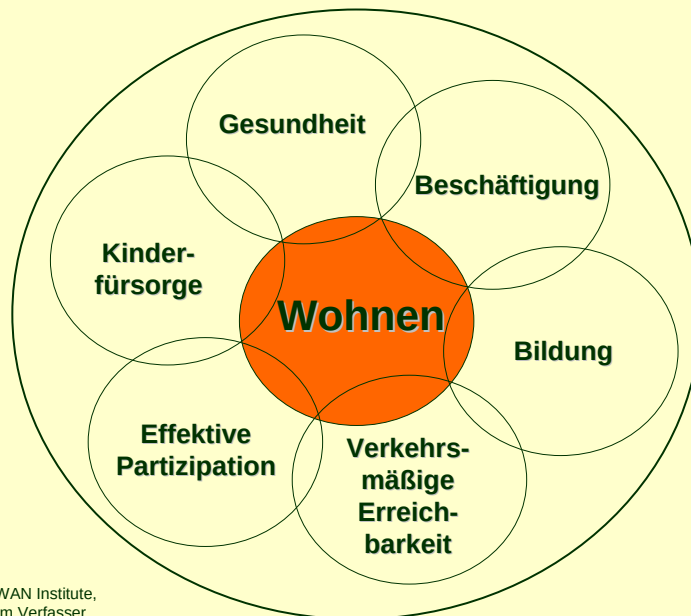
- der für die gesamte Gemeinde in einer Periode anfallende Nutzen aus bestimmten von KWU angebotenen wohngebundenen Dienstleistungen
- unentgeltlich oder zu nicht kostendeckenden Preisen
- privatwirtschaftliches Angebot nicht vorhanden oder zu gering (Marktversagen)
 - positive externe Effekte der Produktion
 - öffentliche Güter
 - meritorische Güter



TRAWOS

10

Wohnen und Lebenschancen



Quelle: KIRWAN Institute,
übersetzt vom Verfasser

Interpretation der Stadtrendite

- **Gesamtrendite = Bilanzrendite + Stadtrendite**
- **Trade-off zwischen Stadt- und Bilanzrendite**
- **hohe Stadtrendite meistens ein Zeichen für die wirtschaftliche und soziale Instabilität einer Gemeinde**



TRAWOS

12

Quintessenz

- **Stadttrendite**
 - Transparenz der zusätzlichen Leistungen öffentlicher Wohnungsunternehmen
 - Worauf muß die Gemeinde im Falle des Verkaufs eines öffentlichen Wohnungsunternehmens verzichten?
- **Mission der kommunalen Wohnungsunternehmen: Maximierung ihres Beitrags zum Wohlergehen ihrer Standortgemeinden: Bilanzrendite als Nebenbedingung**
- **Stakeholder Value statt Shareholder Value!**

Literaturempfehlungen

- Kofner, S.: Stadttrendite, in: WuM, 59. Jg. (2006), Heft 12, S. 659-665.
- Kofner, S.: Octavia Hill, in: WuM, 60. Jg. (2007), Heft 12, S. ...
- Kofner, S.: Was ist Stadttrendite – wer profitiert davon?, in: FORUM 5 / 2007.
- <http://www.hogareal.de/html/privatisierung.html>



Kontakt

Prof. Dr. Stefan Kofner
Hochschule Zittau / Görlitz
Theodor-Körner-Allee 16
02763 Zittau
Tel.: 03583 / 540 352
Fax: 03583 / 61 1627
E-mail: S.Kofner@hs-zigr.de
URL: www.hogareal.de

