

---

**UNIVERSITÄT LEIPZIG**

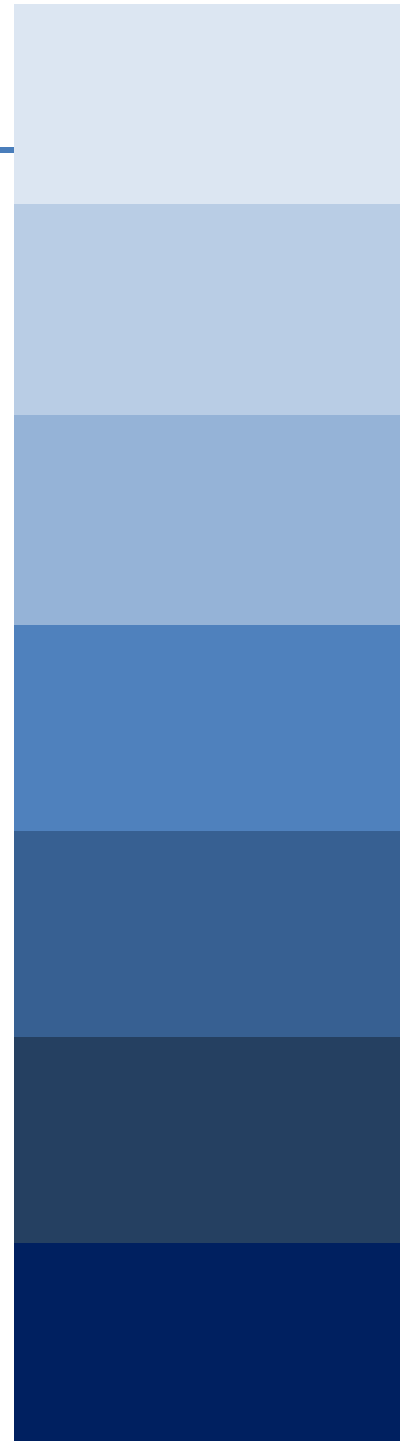
**Sozialrendite kommunaler  
Wohnungsunternehmen**

24. Juni 2011

Dr. Oliver Rottmann  
Dipl.-Vw./Dipl.-Kfm. Mario Hesse



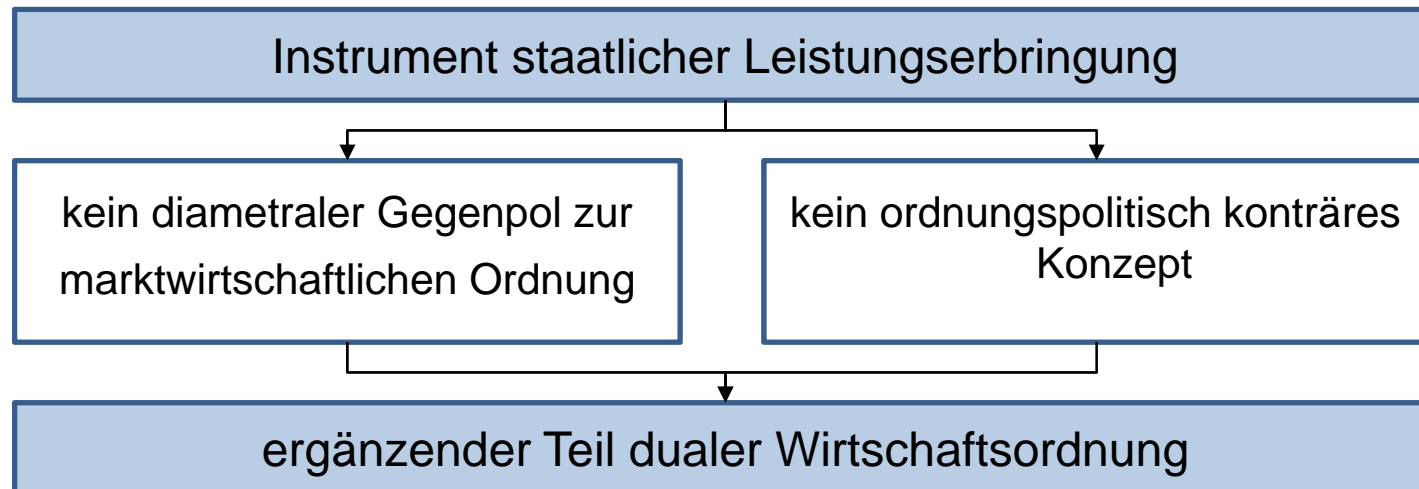
**KOMPETENZZENTRUM**  
Öffentliche Wirtschaft und Daseinsvorsorge



## Gliederung des Vortrags:

- öffentliche Unternehmen
- Daseinsvorsorge
- externe Effekte
- kommunale Wohnungswirtschaft
- Konzept der Sozialrendite
- Beispiel zur Sozialrendite

# Bedeutung öffentlicher Unternehmen



## Funktionsweise

- Bindeglied zwischen Markt und Staat
- Beseitigung funktionaler Mängel des marktwirtschaftlichen Systems
- Sachzielorientierte Aufgabenwahrnehmung mit allokativer Funktion
- Erfüllung öffentlicher Aufgaben
- dienen dem allgemeinen gemeinschaftlichen Wohl (Daseinsvorsorge)

# Daseinsvorsorge öffentlicher Unternehmen

## Begriffsinhalt:

- Leistungen, über den individuellen Nutzen eines Einwohners hinaus
- Sicherung der Lebensqualität aller Bürger
- Sicherung der gesellschaftlichen Entwicklung
- Güter, welche flächendeckend zu politischen Preisen anzubieten sind
- Begünstigung einer Monopolisierung der anbietenden Marktseite durch deren technischen Produktionsbedingungen

## Bereiche:

≠ reine Sozialstaatsrealisierung<sup>1</sup>  
 illiberaler Charakter<sup>1</sup>

**Art. 16 EG-Vertrag**  
 [1997: Amsterdamer Vertrag]

Abwasserentsorgung      Krankenhäuser

▪ Verwirklichung der Grundrechte<sup>2</sup>  
 Wasser- und Erdgasversorgung      Museen/Theater

▪ Öffentlich-rechtliche Bindungen  
 bilden einen unverzichtbaren Bestandteil des

▪ Gewährleistung des europäischen Gesellschaftsmodells  
 (Güterproduktion und Wettbewerb)      Altenheime

<sup>1</sup> Vgl. Ronellenfitch (2005), S. 201.

# Daseinsvorsorge öffentlicher Unternehmen

## Begriffsinhalt:

- ~~Abhängigkeit des Bürgers von öffentlichen Leistungen~~
- ~~Sicherung wirtschaftspolitischer Ziele im Bürger Wettbewerbs~~
- Sicherung der gesellschaftlichen Entwicklung
- Güter, welche flächendeckend nur zu politischen Preisen anzubieten sind  
~~Widerspruch zu heutigem Begriff~~
- Begünstigung einer Monopolisierung der anbietenden Marktseite durch deren technischen Produktionsbedingungen

*A-Priori-Dualismus: Umfang der Steuerung öffentlicher Aufgaben*

*& öffentlicher Unternehmen je nach kommunaler Zielsetzung*



reine Sozialstaatsrealisierung <sup>1</sup>  
 liberaler Charakter <sup>1</sup>

- Verwirklichung der Grundrechte
- öffentlich-rechtliche Bindungen
- Garantienstellung des Staates (Eigenproduktion vs. Wettbewerb)

<sup>1</sup> Vgl. Ronellenfitsch (2005), S. 201.

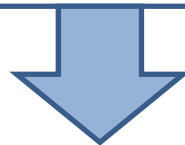
# Wirtschaftliche Anreize öffentlicher Unternehmen

## Aufgabenwahrnehmung...

- ...die die Privatwirtschaft nicht übernehmen will
- ...die die Privatwirtschaft nicht effizient bereitstellen kann

## Hintergründe

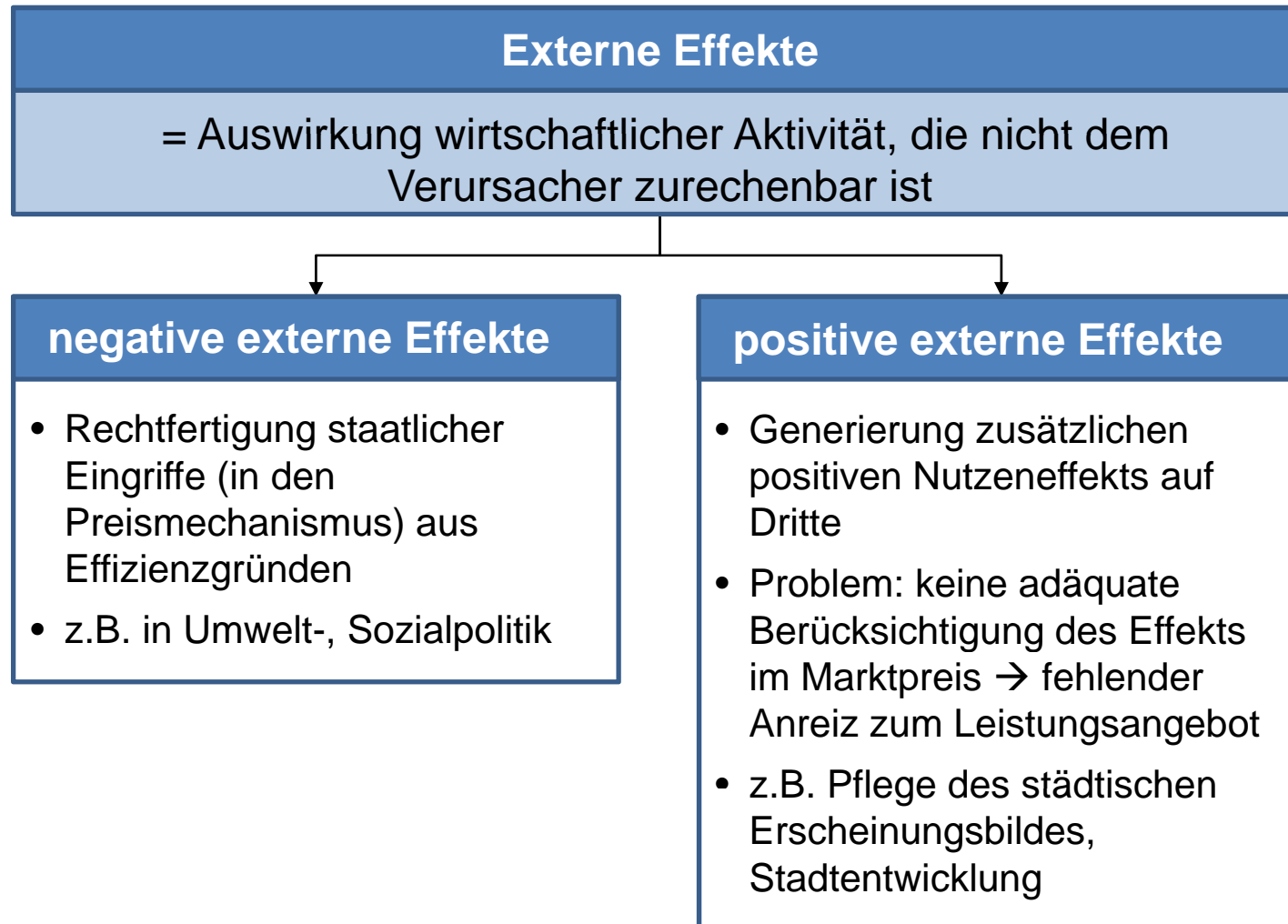
- technische Marktgegebenheiten
- Meritorisierung (Sachziel- vs. Formalzieldominanz)



## „Lückenbüßerfunktion“ nach T. THIEMEYER:

fehlende betriebswirtschaftliche Anreize zur qualitativen & quantitativen Bereitstellung solcher Leistungen durch Privatunternehmen

# Wirtschaftliche Anreize öffentlicher Unternehmen



# Kommunale Wohnungswirtschaft

## kommunale Wohnungsgesellschaften

betriebswirtschaftliche sowie soziale und gemeinnützige  
Sichtweise auf den Markt

### Beispielung einer „Sozialrendite“:

• Wohnersysteme mit Erfolgskriterien des Wohnschwachs bzw. auf die  
gesamte Bevölkerungsschichten

• Vermeidung von Segregationseffekten in Quartieren

### Motivation:

• Bereitstellung von Einrichtungen zur quartiersspezifischen

• Nutzung wirtschaftlicher Erfolg

• Maßnahmen zur Steigerung der Erhaltung der Wohnverhältnisse

• gesamten Stadt

• Nachhaltige Entwicklung und Substanzerhaltung/Substanz-

• spezifische Serviceleistungen

• Formalziele (Gewinnmaximierung, Umsatzziele,  
Kapitalrenditen)



# Konzepte zur Berechnung von Mehrwerten

## Konzept der Sozialrendite

### Was ist Sozialrendite?

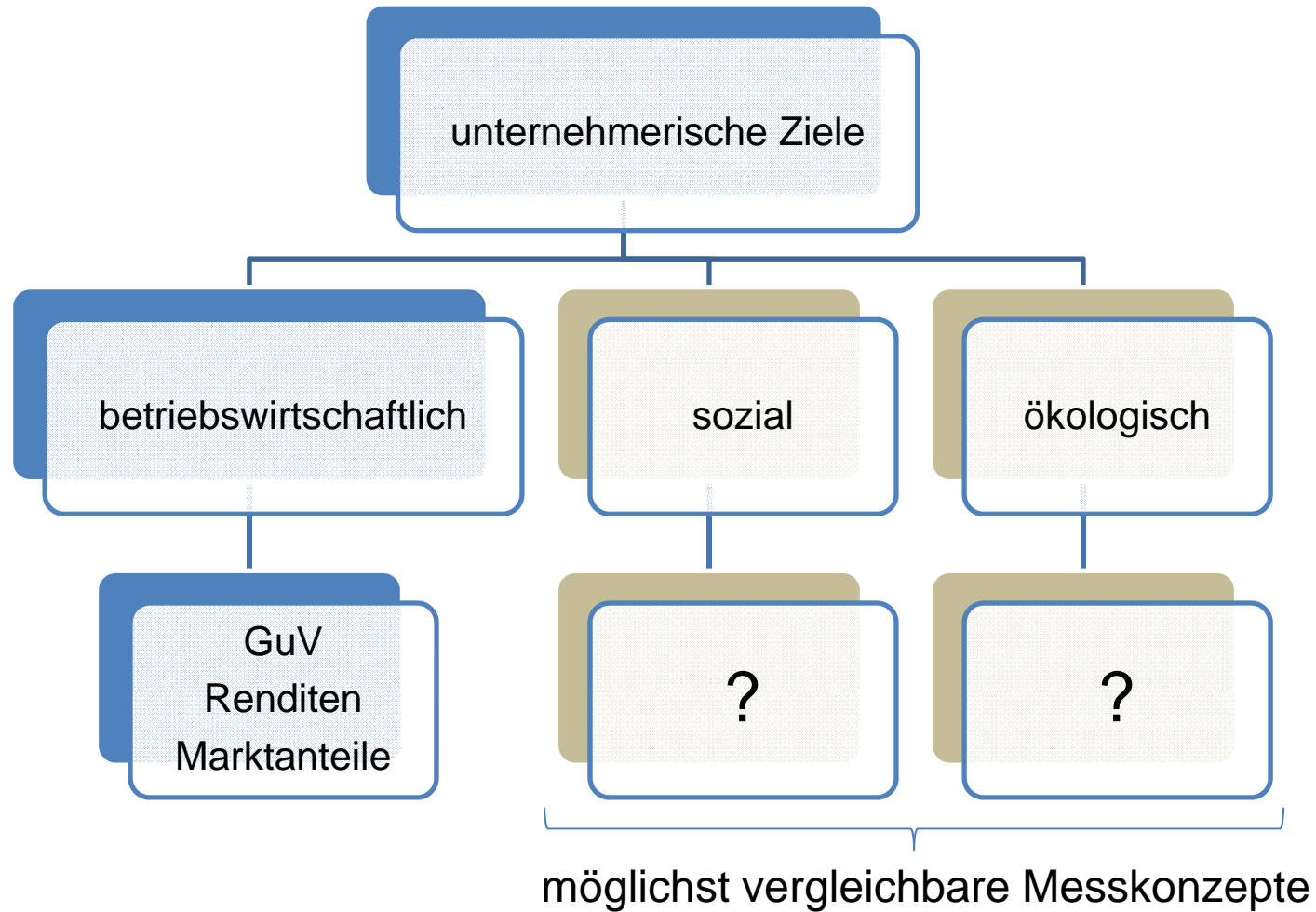
- Hintergrund: Konzept der nachhaltigen Entwicklung
- (Hintergrund: Privatisierungsdruck)
- Corporate Social Responsibility (CSR)
- Induzierung positiver oder Vermeidung negativer externer Effekte
- Meritorisierung

### Konzept der Triple Bottom Line:

	betriebswirtschaftlicher Erfolg	klassische Rendite
+	sozialer Erfolg	Sozialrendite
+	ökologischer Erfolg	ökologische Rendite
=	<b>Unternehmenserfolg</b>	<b>„Stadtrendite“</b>

# Konzepte zur Berechnung von Mehrwerten

## Konzept der Sozialrendite



# Konzepte zur Berechnung von Mehrwerten

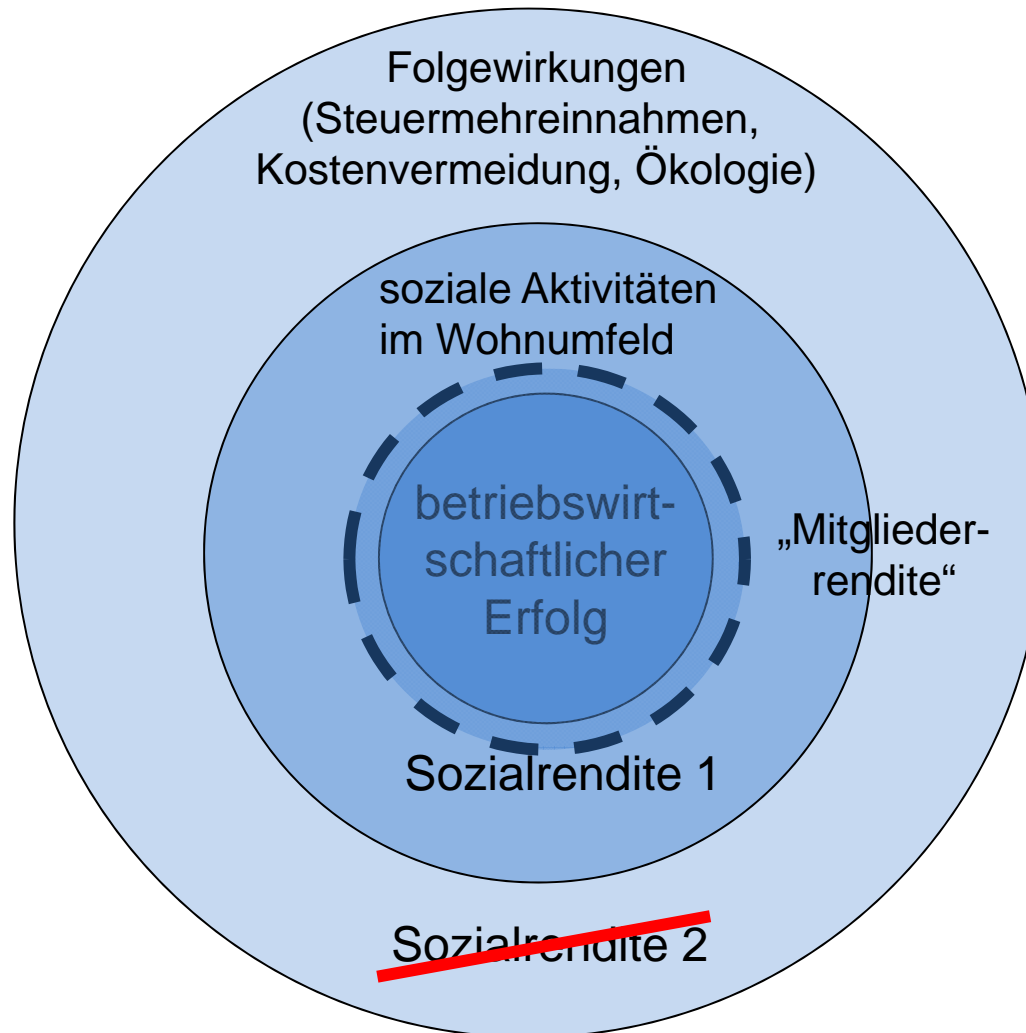
## Konzept der Sozialrendite

### unternehmerische Rechtfertigung der Berechnung einer Sozialrendite:

- erweiterte Unternehmensziele  
(v.a. in öffentlicher Eigentümerschaft)
- unternehmerischer Erfolg wird durch die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen nicht vollständig abgebildet
- Berechnung der Sozialrendite fasst die vielfältigen Aktivitäten der Unternehmen im sozialen Bereich zusammen
- griffige Kommunikation nach innen und außen
- Fortschreibung möglich

# Studien zur Mehrwertberechnung

## Anpassung des Systems für die Studie der VSWG/ „Leipziger Plattform“ des Kompetenzzentrums



# Studien zur Mehrwertberechnung

## Anpassung des Systems für die Studie der KoWo Erfurt des Kompetenzzentrums



# Methodik für die Studie der KoWo Erfurt

## Erforderliche Abgrenzung aus drei Perspektiven:

zeitlich	räumlich	sachlich
1 Jahr	Erfurt	nachvollziehbare, belastbare und messbare Komponenten
2010		

## Bewertungsansätze

- Personalaufwand (standardisierter Kostensatz und Zeitaufwand)
- laufender Sachaufwand
- Investitionsausgaben statt Abschreibungen
- entgangene Erlöse (Opportunitätskosten)
- **anonyme Aggregation und Gesamtdarstellung der sozialen Rendite für Unternehmensgruppe**

# Methodik für die Studie der KoWo Erfurt

## Bewertungsprobleme

- Bewertung des Nutzens der Maßnahmen problematisch, da keine Marktprodukte
- Ermittlung eines zahlungsorientierten Vorteils für die Mieter und das städtische Umfeld nur im Ausnahmefall direkt nachweisbar
- inputorientierte Bewertung (Aufwendungen) als praktikable „Zweitbestlösung“
- vgl. VGR Öffentlicher Sektor
- „wären Aufwendungen nicht angefallen, hätte sich das betriebswirtschaftliche Ergebnis entsprechend erhöht“
  
- Abgrenzung Compliance vs. Freiwilligkeit
- Abgrenzung betriebswirtschaftlich motiviertes Ziel vs. sozial motiviertes Ziel

# Methodik für die Studie der Initiative mehrwert

## Beispiele für Komponenten der Mieter- und Sozialrendite

- aktives Management sozialer Probleme (z.B. *Schuldnerberatung, Konfliktmanagement*)
- Modernisierung (z.B. *barrierereduzierte Umbauten, Senkung der Betriebskosten*)
- Überlassung von Flächen zur quartiersspezifischen Nutzung (z.B. *Vereine, Nachbarschaftstreffs usw.*)
- Integration (z.B. *Geringqualifizierte, Menschen mit Behinderung*)
- gesellschaftliches Engagement (z.B. *Unterstützung Vereine, Seniorenarbeit, Kinder- und Jugendarbeit*)
- Sponsoring (z.B. *Spenden, Kultur*)
- Stadt- und Quartiersentwicklung (z.B. *Gestaltung städtisches Umfeld, Sicherheit*)



# Kompetenzzentrum für Öffentliche Wirtschaft und Daseinsvorsorge

24. Juni 2011

Dr. Oliver Rottmann  
Dipl.-Vw./Dipl.-Kfm. Mario Hesse