

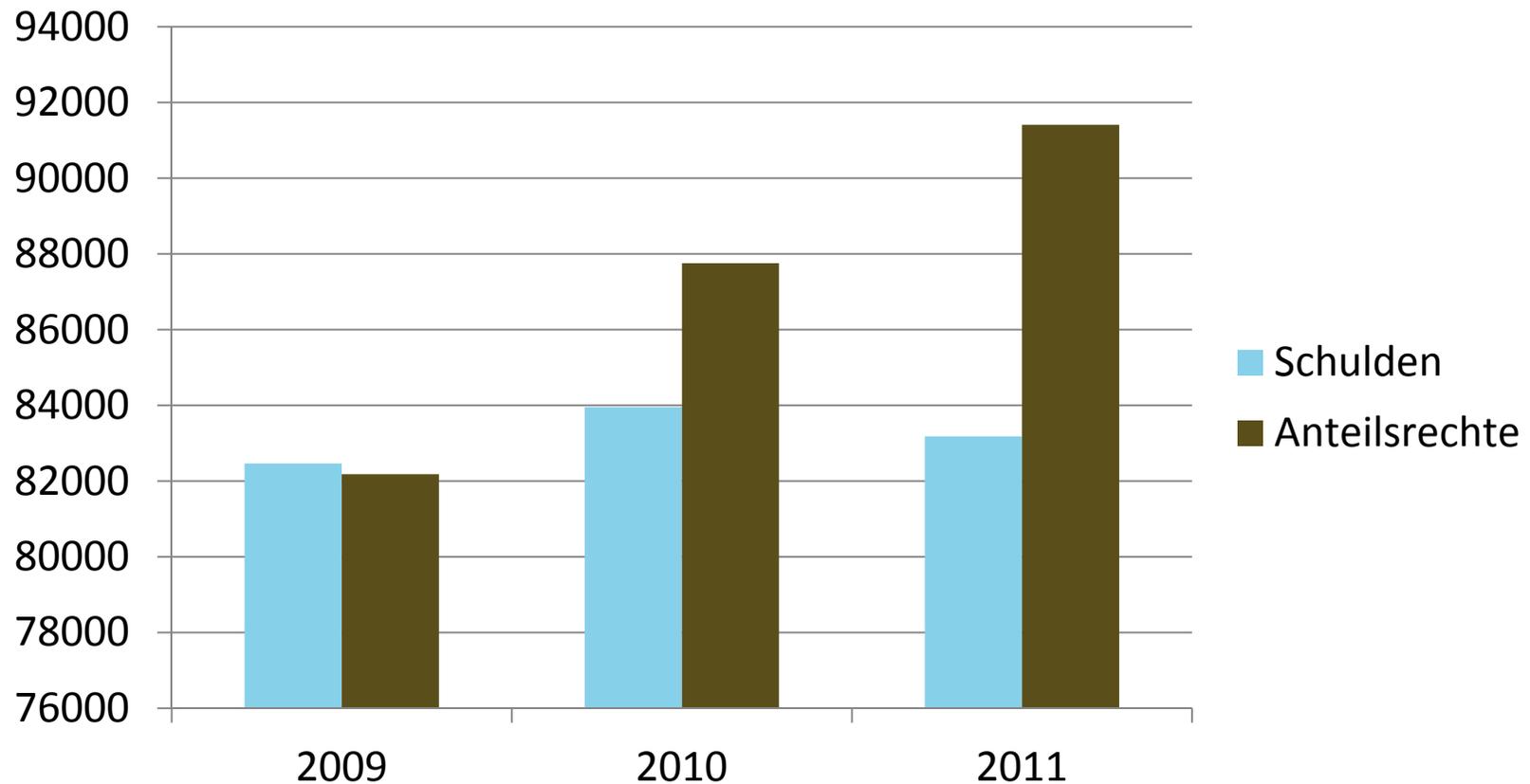


Kommunale Wohnungsunternehmen im Spannungsfeld zwischen Haushaltssanierung und Aufgabenerfüllung

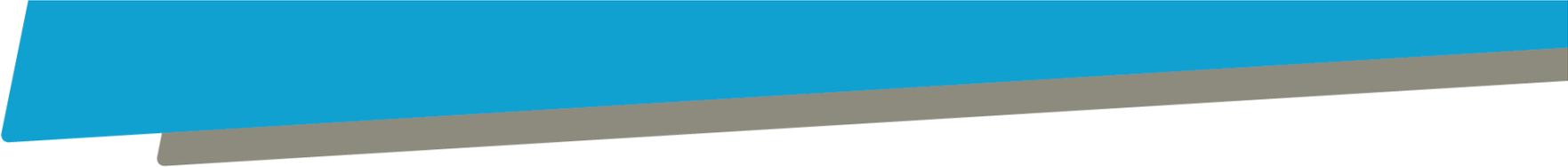
Hermann Rappen

Konferenz „Kommunales Infrastruktur-Management“
Berlin, 21. Juni 2013

Schulden der kommunalen Kernhaushalte und Anteilsrechte



Nach Angaben der Bundesregierung.



Agenda

1

- Konfliktpotenziale zwischen Kommunen und ihren kommunalen Wohnungsunternehmen

2

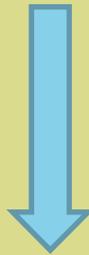
- Potenzielle Konsolidierungsbeiträge Kommunaler Wohnungsunternehmen

3

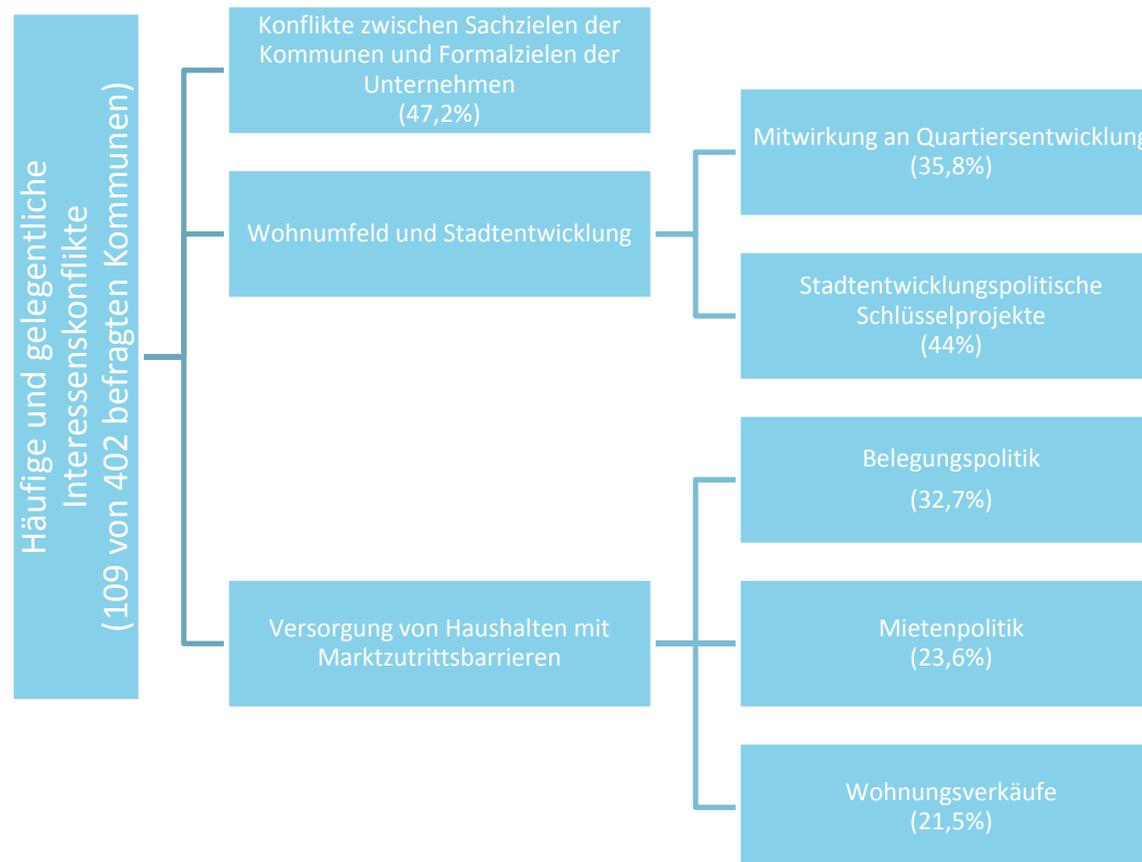
- Haushaltskonsolidierung und Kommunale Wohnungsunternehmen in NRW

4

- Vorläufige Schlussfolgerungen

Unternehmensziele	Erläuterung
Sachziele	<ul style="list-style-type: none">• Versorgung von Haushalten mit Marktzugangsbarrieren• Wohnumfeld und Stadtentwicklung• Ökologie• Ökonomie  <p>abnehmende Bedeutung</p>
Formalziele	<ul style="list-style-type: none">• Substanzerhaltung• Renditeziele• Angemessener Finanzertrag für Kernhaushalt• Einnahme-/ausgabeseitige Konsolidierungsbeiträge

Häufigkeit und Art der Konflikte zwischen den Kommunen und ihren kommunalen Wohnungsunternehmen



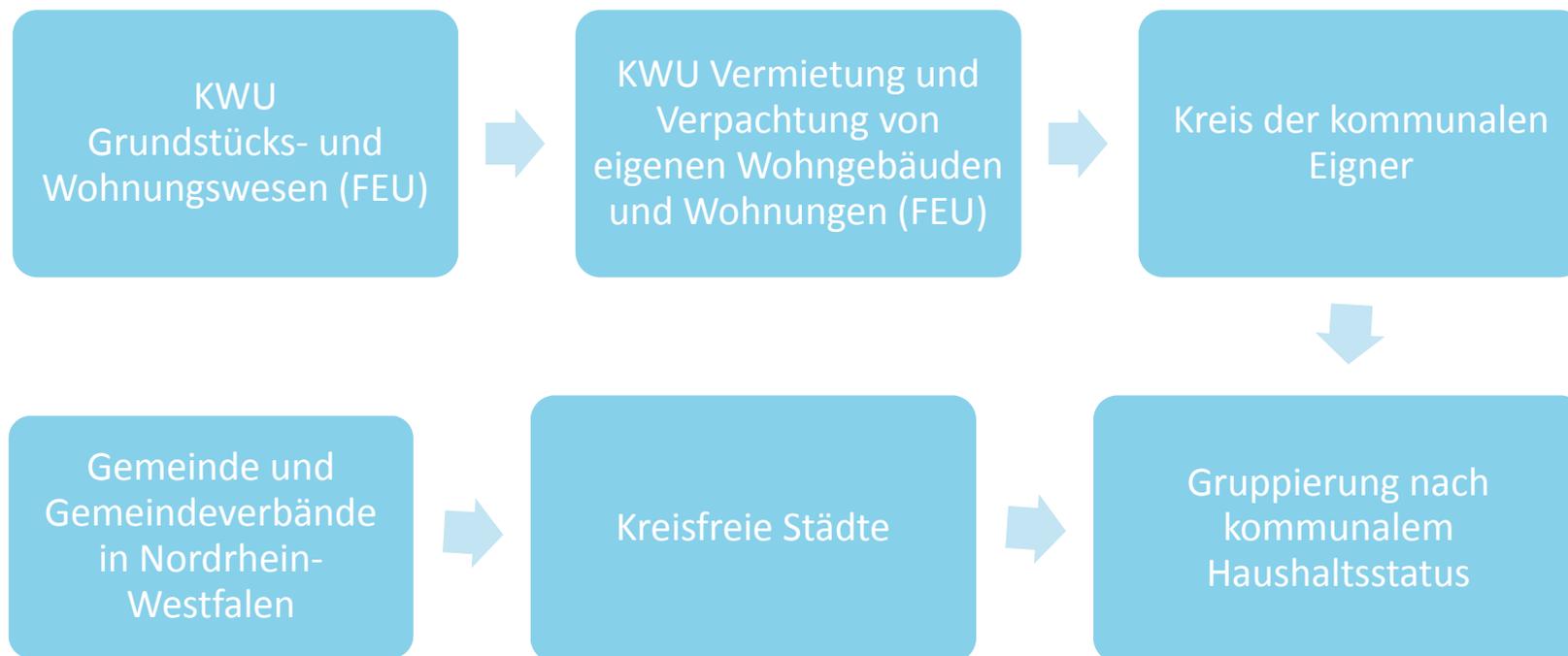
Nach Angaben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2010): 70f.

Entlastung des Kernhaushalts durch kommunale Unternehmen

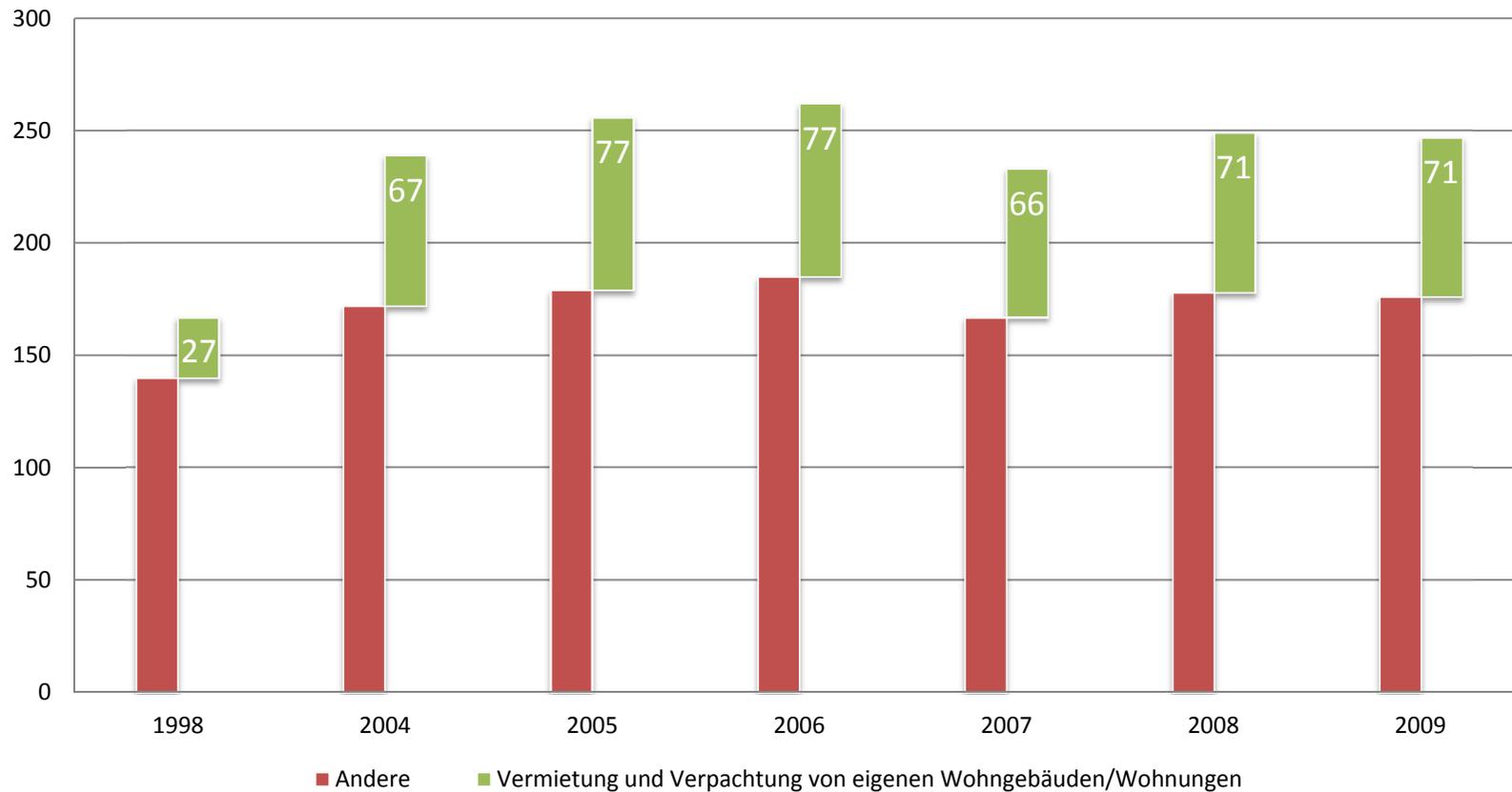


Geißler, R. (2011), Kommunale Haushaltskonsolidierung: Einflussfaktoren lokaler Konsolidierungspolitik: 216

Auswahl der Kommunen und ihrer KWU

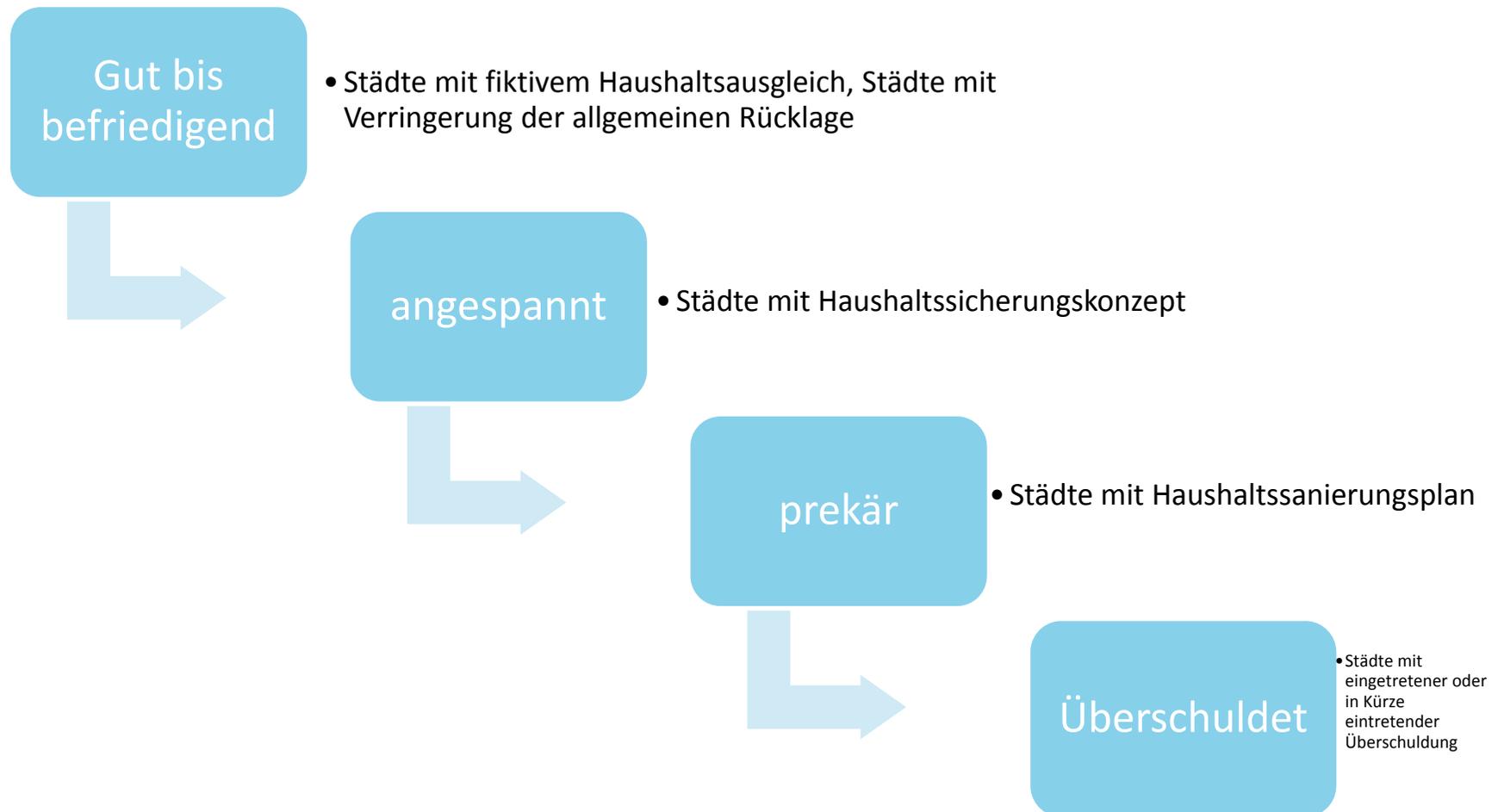


Kommunale Unternehmen im Grundstücks- und Wohnungswesen Nordrhein-Westfalens



Auswertung der Jahresabschlüsse Öffentlicher Fonds, Einrichtungen und Unternehmen (it.nrw).

Haushaltsstatus kreisfreier Städte in Nordrhein-Westfalen

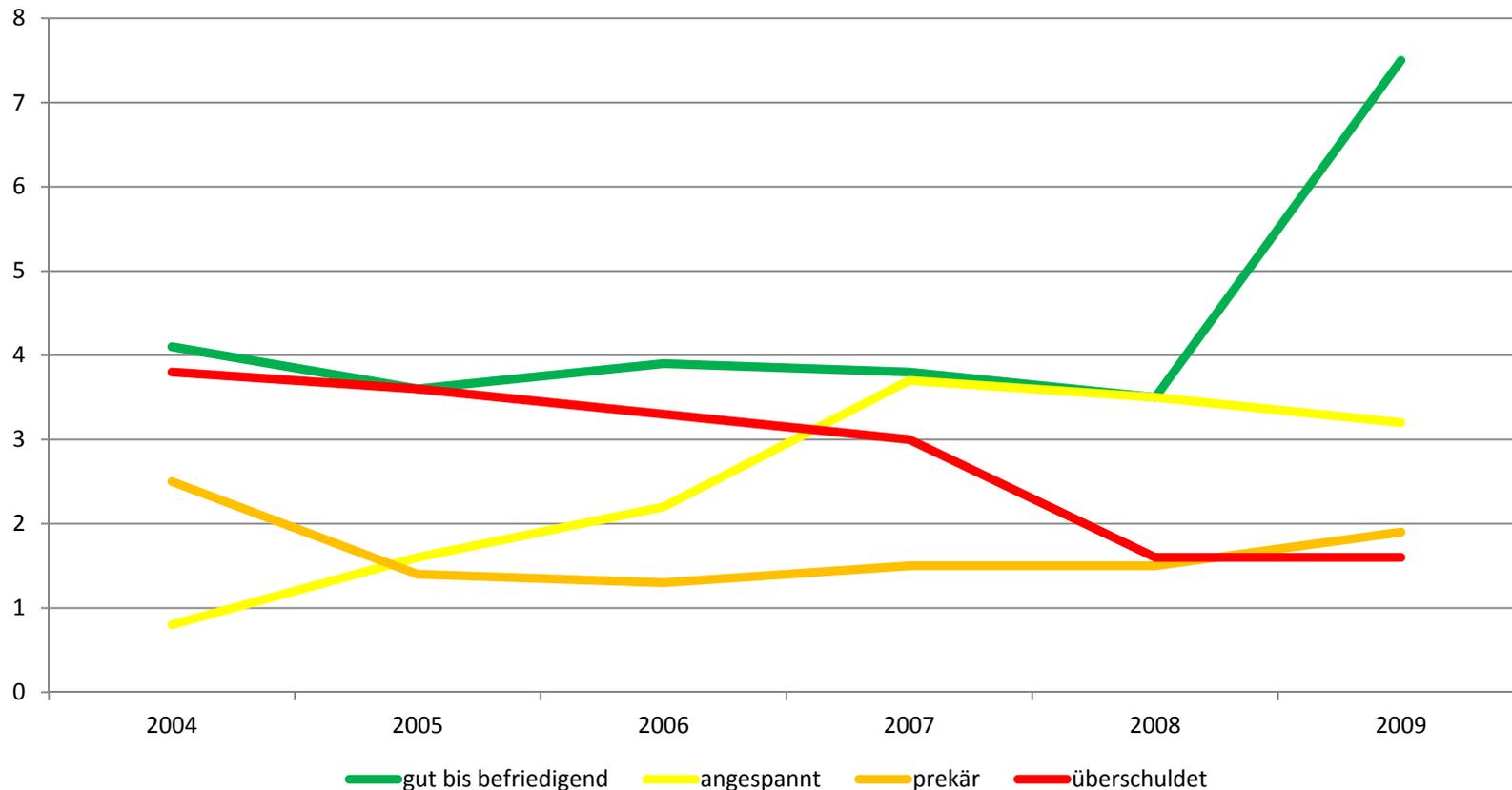


Verknüpfung von Haushaltslage und Lage des Wohnungsmarktes

Haushaltslage		Gut bis befriedigend (n=6)	Angespannt (n=4)	Prekär (n=7)	Überschuldet (n=6)
Zuordnung der Kreisfreien Städte		Düsseldorf, Bonn, Köln, Münster, Dortmund, Aachen	Krefeld , Bielefeld, Bochum , Mülheim/Ruhr	Essen, Mönchengladbach, Leverkusen, Bottrop, Gelsenkirchen, Hamm, Herne	Duisburg, Oberhausen , Hagen, Remscheid, Solingen , Wuppertal
Leerstandsquote ¹	Median	2,6	3,8	4,5	5,6
	Spannweite	1,7 - 4,0	3,2 - 4,8	2,8 - 6,6	4,1 - 7,0
Median Angebotsmieten ² (2005-2011)		Stark steigend	uneinheitlich	Leicht sinkend	uneinheitlich
Kommunaler Marktanteil (2011; in%) ¹	Median	3,9	7,1	3,6	3,9
	Spannweite	0,2 - 7,7	0,3 - 7,3	3,2 - 8,8	0,3 - 10,4

¹Eigene Berechnungen nach Angaben des Zensus (it.nrw). ² Nach Angaben der NRW.Bank.

Entwicklung der Eigenkapitalrendite in den Vergleichsgruppen 2006 bis 2009; in %



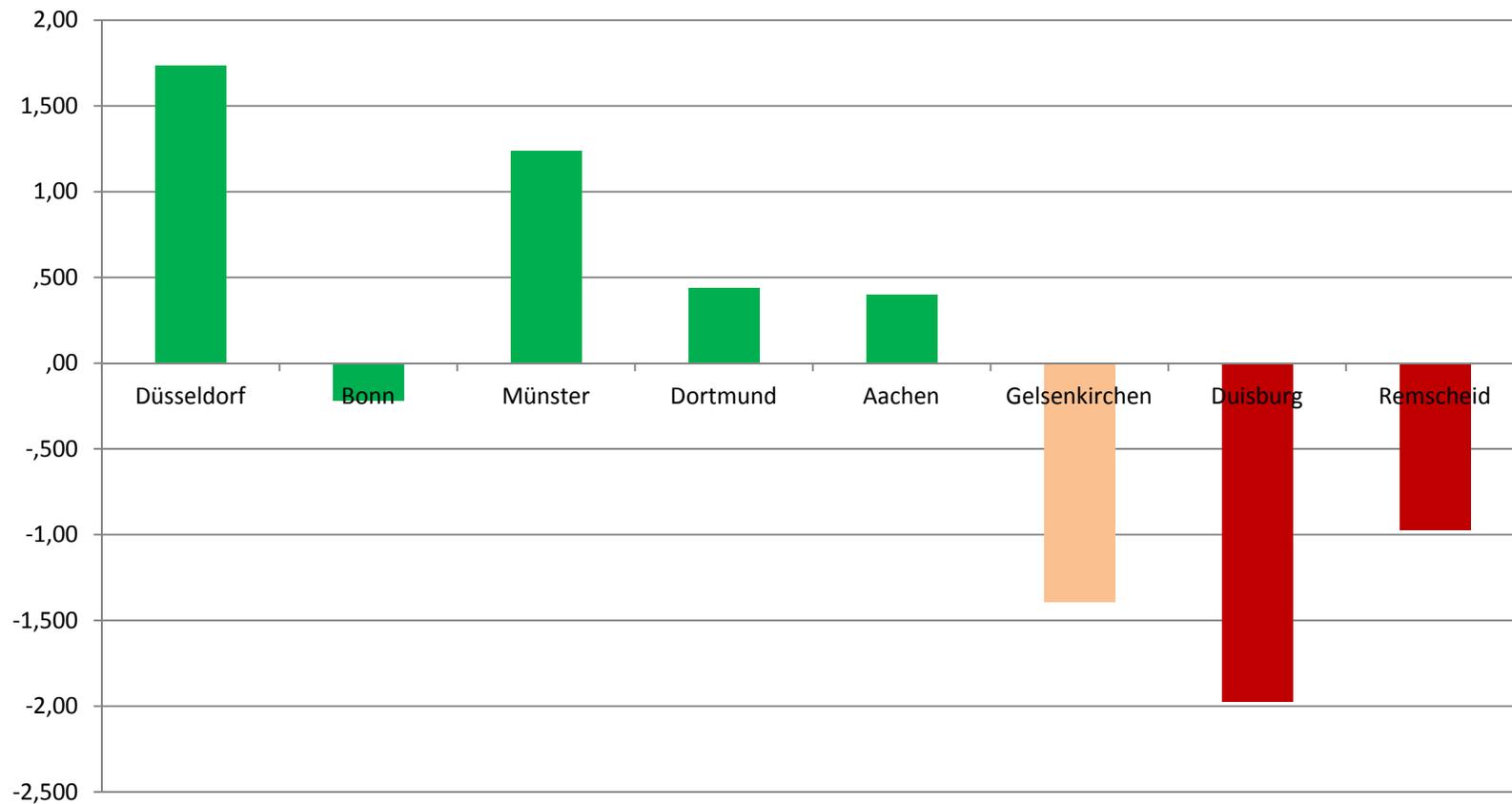
Eigene Berechnungen nach Angaben der Jahresabschlüsse öffentlicher Fonds, Einrichtungen und Unternehmen (it.nrw)

Ausgewählte Bilanzkennzahlen Kommunaler Wohnungsunternehmen kreisfreier Städte in Nordrhein-Westfalen
2009; Median der Vergleichsgruppe

	Eigenkapitalrentabilität	Eigenkapitalquote	Deckungsgrad B	Ausschüttungsquote
Gut bis befriedigend	7,5 % (3,5%) ↓	23,2% ↑	101,5% ↓	8,1%
Angespannt	3,2% ↑	14,5% ↑	99,4% ↓	0,0%
Prekär	1,9% ↓	25,3% ↑	104,4% ↓	0,0%
Überschuldet	1,6% ↓	15,0% ↑	109,8% ↑	20,6%
Schwellenwert	<1%	10-15%	<100%	

Eigene Berechnungen nach Angaben der Jahresabschlüsse öffentlicher Fonds, Einrichtungen und Unternehmen.

Entwicklung des eigenen Bestandes an Wohnungen 2011 gegenüber 2004¹; in % p.a.



Eigene Berechnungen nach Angaben von Geschäftsberichten und Beteiligungsberichten. ¹Aachen und Gelsenkirchen 2005.

Einbeziehung kommunaler Wohnungsunternehmen in die aktuellen Haushaltssanierungspläne

Keine Einbeziehung, weil KWU selbst sanierungsbedürftig oder Mehrbelastung nicht darstellbar
(z.B. Wuppertal, Remscheid, Essen, Hamm)

Höhere Ausschüttungen, Sonderausschüttungen
(z.B. Duisburg, Mönchengladbach, Leverkusen, Bottrop, Gelsenkirchen)

Darlehensfinanzierte Käufe und Pachtung kommunaler Wohnungen
(z.B. Herne)

Käufe eigener Anteile, Kauf anderer kommunaler Wohnungsunternehmen
(Herne, Hagen)

1

- Steigender Konsolidierungsbedarf des kommunalen Eigners gehen einher mit einer geringeren finanzwirtschaftlichen Performance des KWU

2

- Privatisierungen (Anteilsverkauf, Verkauf großer Wohnungspakete) werden diskutiert, aber nicht umgesetzt
- Auslagerung der Verschuldung aus Kernhaushalten durch „konzerninterne“ Transaktionen
- Verpachtung von Wohnungen im direkten Eigentum der Kommune an KWU

3

- Teilverkäufe als Notverkäufe zur Sanierung des jeweiligen KWU selbst
- Teilverkäufe/Einzelpolisierung zur Finanzierung der Modernisierung des Wohnungsbestandes und zum Abstoßen nicht-wirtschaftlicher, d.h. i.d.R. sanierungsbedürftiger und schwer vermietbarer, Immobilien

4

- Erhöhte Ausschüttungen der KWU an den Kernhaushalt orientieren sich -zumindest der Aktenlage nach - an der finanziellen Leistungsfähigkeit der KWU