

Prof. Dr. Thomas Lenk
Dr. Oliver Rottmann
Dipl.-Vw./Dipl.-Kfm. Mario Hesse

Sozialrendite von Wohnungsgenossenschaften



Universität Leipzig
Kompetenzzentrum Öffentliche Wirtschaft und Daseinsvorsorge



Studie im Auftrag des
Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG)
und der
Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften „wohnen bei uns“



Wohnformen der Zukunft

Wohnungsgenossenschaften sind eine Wohnform der Zukunft. Sie sind moderner und attraktiver denn je, bieten sie ihren Mitgliedern doch erheblich mehr als ein Dach über dem Kopf. Ihr Wirken hat positive Auswirkungen auf das kommunale Umfeld und damit auf die gesellschaftlichen Verhältnisse. Die gemeinsame Studie der Plattform Leipziger Wohnungsgenossenschaften, des Leipziger Kompetenzzentrums „Öffentliche Wirtschaft und Daseinsvorsorge“ und des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) konnte diesen Mehrwert, in Form von Sozial- und Mitgliederrendite, nun erstmals mit Zahlen und Fakten belegen.

Schon immer, aber besonders in Zeiten knapper Kassen sind Wohnungsgenossenschaften ein verlässlicher Partner der Kommunen und ein wichtiger Faktor zur Entlastung kommunaler Haushalte. Insgesamt verweist die erwirtschaftete Sozialrendite auf die Aktualität des genossenschaftlichen Gedankens. Denn die Sozialrendite äußert sich auch und gerade in sozialen Belangen. Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften haben damit eine stark wachsende Bedeutung für das soziale Leben in den Städten und Kommunen.

Die Studie macht auch deutlich, dass genossenschaftliche Prinzipien wie Selbstverwaltung, Selbstverantwortung und Selbsthilfe auch in der Gegenwart nicht an Bedeutung verlieren. Sie stärken das Verantwortungsbewusstsein des Einzelnen und stiften damit einen nachhaltigen Nutzen für die Allgemeinheit.

Das genossenschaftliche Wohnen ist damit eine nahezu ideale Organisationsform. Denn Eigentümer, die ihr Eigentum auch an Ort und Stelle nutzen, setzen sich für die Qualität ihrer Wohnhäuser, des Umfeldes und der Verhältnisse in der Kommune ein. Damit steigern sie die Wohn- und Lebensqualität und sorgen für sozial stabile Nachbarschaften. Die Mitglieder übernehmen Verantwortung vor Ort und sind nicht an Gewinnmaximierung um jeden Preis und auf Kosten der Allgemeinheit interessiert.

Insofern sind die sächsischen Wohnungsgenossenschaften auch wichtige Partner für die Politik. Denn in den letzten Jahren haben sie wesentlich dazu beigetragen, Städte und Gemeinden im Freistaat zum attraktiven Lebensstandort zu machen. Zudem stellen sie sich schon heute den zukünftigen Herausforderungen des demografischen Wandels und des bezahlbaren Klimaschutzes. Um sich jedoch weiterhin so aktiv in die Gesellschaft einzubringen, brauchen unsere Mitgliedsgenossenschaften die Unterstützung der Politik. Diese muss Rahmenbedingungen schaffen, in denen gesellschaftliche Verantwortung auch zukünftig im gleichen Umfang wahrgenommen werden kann. Mit den vorliegenden Ergebnissen haben wir die Möglichkeit, diese Interessen auch zukünftig mit Nachdruck zu vertreten.

Dr. Axel Viehweger

Verbands Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V., Vorstand



Nachhaltiges Wirtschaften zum Vorteil Aller

Genossenschaften arbeiten als Gemeinschaften kollektiver Eigentümer mit anderen Zielen als privatwirtschaftliche Immobilienunternehmen und sind von ihrem Wesen dem sozialen Gedanken verpflichtet. Das Wissen um diese Besonderheiten wird durch die Studie des Teams um Prof. Thomas Lenk auf eine nachprüfbar wissenschaftliche Basis gestellt.

Die vier in der Plattform „wohnen bei uns“ kooperierenden Leipziger Wohnungsgenossenschaften Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG, Wohnungsgenossenschaft Unitas eG, Wohnungsgenossenschaft Transport eG und Baugenossenschaft Leipzig eG haben die Studie gemeinsam mit dem VSWG initiiert. Ihre Zahlen und Wirtschaftsergebnisse bildeten die Grundlage für die Untersuchung.

Mit rund 50.000 Mietern und Mitglieder wohnt bei den vier Leipziger Genossenschaften ein gewichtiger Teil der Bevölkerung der sächsischen Metropole, sie sind somit für repräsentative Aussagen bestens geeignet. Hinzu kommt die lange und starke Tradition des Genossenschaftswesens in Leipzig – einer Stadt, deren Charakter seit jeher durch eigenverantwortliches bürgerliches Engagement gekennzeichnet ist.

Der konkrete Nutzen der vorliegenden wissenschaftlichen Arbeit ist vielfältig. Die realen wie auch potentiellen Mitglieder der Genossenschaften können den „gefühlten“ Mehrwert des Wohnens schwarz auf weiß nachlesen. Bei der Gewinnung neuer Mieter auf einem hart umkämpften Markt haben Argumente wie Kündigungsschutz, Mitbestimmung und Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen einen hohen Überzeugungswert. Letztlich wird auch deutlich sichtbar, dass finanzielle Überschüsse in vollem Umfang allen Genossenschaftsmitgliedern zugute kommen.

Die Wohnungsgenossenschaften sehen sich vor dem Hintergrund der ermittelten Studienergebnisse auch darin bestätigt, eine starke Position als Partner der Kommunen einzunehmen. Sie sind aktive und konstruktive Mitgestalter der Stadtentwicklung im Interesse ihrer Mitglieder und der Allgemeinheit – heute wie vor einem Jahrhundert.

Michaela Kostov

Leiterin der Fachgruppe „Sozialrendite“ der Plattform „wohnen bei uns“,
VLW Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaften eG, Vorstand



Wohnraum als Grundbedürfnis

Wohnraum stellt für Menschen ein Gut dar, das ein nicht substituierbares Grundbedürfnis befriedigt. Mit Blick auf diese Charakteristikum beinhaltet die Bereitstellung des Gutes Wohnraum nicht nur eine wirtschaftliche, sondern ebenfalls eine soziale Komponente. Die soziale Komponente impliziert neben der Wohnungsbereitstellung bspw. für Geringverdiener ebenfalls über die originäre Wohnraumversorgung hinausgehende Leistungen. Diese Rolle wird in der öffentlichen Diskussion und der wissenschaftlichen Reflexion vor allem den öffentlichen (kommunalen), nicht zuletzt aber auch den genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen zugerechnet.

Wohnungsgenossenschaften schaffen vor diesem Hintergrund eine „Sozialrendite“ für die Kommune/den Bürger sowie für ihre Mitglieder. Diese „Sozialrendite“ stellt damit einen positiven externen Effekt dar, d. h., durch die Geschäftstätigkeit der Wohnungsgenossenschaften entstehen positive Effekte auf das Wohnumfeld oder die gesamte Kommune, die nicht unmittelbar Bestandteil des genossenschaftlichen „Kerngeschäfts“ (Vermietung von Wohnraum) sind.

In dieser Studie wird herausgearbeitet, welchen sozialen und Mitglieder-Mehrwert Wohnungsgenossenschaften im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit generieren. Dabei werden sowohl die einzelnen Komponenten dieser „Mitglieder- und Sozialrendite“ herausgearbeitet als auch eine Quantifizierung der Effekte vorgenommen. Die Studie konzentriert sich dabei in Zusammenarbeit mit der Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften „wohnen bei uns“ auf das Praxisbeispiel Leipzig.

Im Rahmen der Studie wurde deutlich, dass die untersuchten Genossenschaften eine durchaus hohe Rendite für das kommunale Umfeld und die Genossenschaftsmitglieder – welche gleichzeitig die Rolle der Mieter innehaben – erbringen, und darüber hinaus einen enormen Beschäftigungseffekt auf die Region ausstrahlen.

Aus den gewonnenen Daten kann illustriert werden, dass das Wirtschaften von Wohnungsgenossenschaften einen Ansatz repräsentiert, welchem weniger eine kurz- oder mittelfristige Rendite zugrunde liegt, sondern eine langfristige Anlagestrategie und ein hohes Gewicht sozialer Zielfaktoren. Darin liegt die wesentliche Differenzierung gegenüber privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen.

Prof. Dr. Thomas Lenk
Dr. Oliver Rottmann
Dipl.-Vw./Dipl.-Kfm. Mario Hesse
Universität Leipzig,
Kompetenzzentrum Öffentliche Wirtschaft und Daseinsvorsorge

Inhalt

1	Einleitung.....	7
2	Struktur des Wohnungsmarktes.....	9
2.1	Charakteristika des Wohnungsmarktes.....	9
2.2	Status quo und Entwicklung des Wohnungsmarktes in Deutschland.....	9
2.3	Status quo und Entwicklung des Wohnungsmarktes in Leipzig.....	11
2.4	Externe Effekte.....	13
3	Wohnungsgenossenschaften.....	14
3.1	Grundlagen.....	14
3.2	Wohnstruktur und Finanzierung.....	16
3.3	Übersicht über die beteiligten Leipziger Wohnungsgenossenschaften.....	17
4	Sozialrendite von Wohnungsgenossenschaften.....	18
4.1	Konzept der Sozialrendite und Stadtrendite.....	18
4.2	Positive Effekte von Wohnungsgenossenschaften.....	19
4.2.1	Warum ist es sinnvoll, die Sozialrendite einer Wohnungsgenossenschaft zu berechnen?.....	19
4.2.2	Verantwortung für das Wohnumfeld im Zuge der Gründung einer Wohnungsgenossenschaft.....	20
4.2.3	Wohnraumbereitstellung für sozial benachteiligte Bürger.....	20
5	Berechnungsgrundsätze für die Sozialrendite.....	21
5.1	Kriterien für die Auswahl der Komponenten.....	21
5.2	Übertragung des Sozialrendite-Modells auf die Genossenschaften.....	22
5.2.1	Modifikation des Stadtrendite-Modells.....	22
5.2.2	Mitgliederrendite.....	26
5.2.3	Zum Renditebegriff.....	27
5.3	Bewertung der Komponenten.....	27
6	Berechnung der Mitglieder- und Sozialrendite.....	30
6.1	Kategorie I – Direkte mieterbezogene Mehrleistungen im Kerngeschäft.....	30
6.1.1	Mieten unterhalb des ausschöpfbaren Niveaus.....	30
6.1.2	Kosten für sozial auffälliges Wohnverhalten.....	30
6.1.3	Mietverzichte und -stundungen.....	31
6.1.4	Kosten für Wohnungsräumungen.....	31
6.1.5	Bereitstellung von altersgerechtem/barrierefreiem Wohnraum.....	31
6.1.6	Kooperationen mit Ver- und Entsorgungsunternehmen.....	32
6.1.7	Modernisierungsmaßnahmen mit dem Ziel niedrigerer Betriebskosten.....	32
6.1.8	Ehrenamtliche Tätigkeit.....	33
6.1.9	Zusammenfassung Kategorie I.....	33
6.2	Kategorie II – Soziale Mehrleistungen für Mitglieder/ Mieter.....	34
6.2.1	Überlassung von Flächen für quartier- oder gruppenspezifische Nutzung.....	34
6.2.2	Seniorenarbeit.....	35
6.2.3	Förderung von Kinderbetreuung.....	35
6.2.4	Schlichtung von Nachbarschaftskonflikten.....	35
6.2.5	Initiativfonds.....	35

6.2.6	Zusammenfassung Kategorie II.....	36
6.3	Kategorie III – Gestaltung des Wohnumfelds.....	36
6.3.1	Grünflächenpflege.....	36
6.3.2	Spielplätze, Sportplätze, Angebote für Kinder.....	37
6.3.3	Beseitigung von Vandalismusschäden.....	37
6.3.4	Steigerung des subjektiven Sicherheitsempfindens.....	37
6.3.5	Zusammenfassung Kategorie III.....	37
6.4	Kategorie IV – Förderung des gesellschaftlichen Umfelds.....	38
6.4.1	Kulturförderung.....	38
6.4.2	Gesundheitsförderung, Förderung von Sportvereinen.....	38
6.4.3	Zuwendungen an Vereine, Verbände, Initiativen etc.....	38
6.4.4	Zusammenfassung Kategorie IV.....	38
6.5	Zusammenfassung der Mitglieder und Sozialrendite.....	39
6.6	Lokale Nachfrage und Beschäftigungseffekt.....	41
7	Literatur.....	44

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Studienbegleitende Arbeitsgruppe.....	8
Abbildung 2:	Leipziger Wohnungsbestand 1992-2009.....	12
Abbildung 3:	Bevölkerungsentwicklung Stadt Leipzig 1990-2009.....	12
Abbildung 4:	Genossenschaftliche Prinzipien.....	15
Abbildung 5:	Der Unternehmenserfolg nach der „Triple Bottom Line“	18
Abbildung 6:	Grundmodell der Stadttrenditeberechnung nach Schwalbach/Schwerk/Smuda.....	23
Abbildung 7:	Anpassung des Stadttrenditemodells zur Berechnung der Sozialrendite ...	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Abgrenzung der Komponenten für die Berechnung der Sozialrendite.....	22
Tabelle 2:	Operative Kategorien der Mitglieder- und Sozialrendite.....	26
Tabelle 3:	Zusammenfassung Kategorie I.....	34
Tabelle 4:	Zusammenfassung Kategorie II.....	36
Tabelle 5:	Zusammenfassung Kategorie III.....	38
Tabelle 6:	Zusammenfassung Kategorie IV.....	39
Tabelle 7:	Zusammenfassung der Berechnung von Mitglieder- und Sozialrendite....	40
Tabelle 8:	Zusammenfassung der Renditen.....	41
Tabelle 9:	Volumen der Auftragsvergabe im Raum Leipzig.....	42
Tabelle 10:	Beschäftigungseffekt im Raum Leipzig.....	43

1 Einleitung

Die Mietwohnungswirtschaft ist ein Markt mit heterogenen Charakteristika. In breiten Bereichen handelt es sich bei Mietwohnraum um ein privates Gut, das nach marktlichen Gesichtspunkten behandelt wird. Dies ist im breiten Sektor der Vermietung durch privatwirtschaftliche Unternehmen und Privatpersonen der Fall. Auf der anderen Seite sind insbesondere in Ostdeutschland vielfach kommunale Wohnungsunternehmen am Markt tätig, deren Aktivitäten grundsätzlich der Daseinsvorsorge zugerechnet werden. Wohnungsgenossenschaften vereinen beide Sichtweisen auf den Markt: Mit ihrer privatwirtschaftlichen Rechtsform sind sie im Geschäftsverkehr den „normalen“ privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen gleichgestellt. In ihrer Zielausrichtung spielen jedoch neben der betriebswirtschaftlichen auch die soziale und gemeinnützige Perspektive eine bedeutende Rolle, woraus eine große Schnittmenge mit öffentlichen Wohnungsunternehmen entsteht.

Wenngleich es sich bei der Bereitstellung von Wohnraum nicht um ein Netzgut mit dem Charakter eines natürlichen Monopols und entsprechender Regulierungsnotwendigkeit handelt, und Wohnraum kein öffentliches Gut darstellt, deckt sie dennoch ein nicht substituierbares Grundbedürfnis. Mit Blick auf diese Charakteristika beinhaltet die Bereitstellung des Gutes Wohnraum nicht nur eine wirtschaftliche, sondern ebenfalls eine soziale Komponente. Im Rahmen einer sozialen Komponente spielen neben der Wohnungsbereitstellung für bspw. Geringverdiener, Arbeitslose und (andere) sozial schwache Gruppen ebenfalls über die originäre Wohnraumversorgung hinausgehende Leistungen eine Rolle. Diese Rolle wird in der öffentlichen Diskussion und der wissenschaftlichen Reflexion vor allem den öffentlichen (kommunalen), nicht zuletzt aber auch den genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen zugerechnet.

Wohnungsgenossenschaften schaffen vor diesem Hintergrund eine „Sozialrendite“ für die Kommune/den Bürger sowie für ihre Mitglieder. Im finanzwissenschaftlichen Sinne handelt es sich bei der „Sozialrendite“ um einen positiven externen Effekt, d. h., durch die Geschäftstätigkeit der Wohnungsgenossenschaften entstehen positive Effekte auf das Wohnumfeld oder die gesamte Kommune, die nicht unmittelbar Bestandteil des genossenschaftlichen „Kerngeschäfts“ (Vermietung von Wohnraum) sind. Die Mitglieder einer Wohnungsgenossenschaft sind als Anteilseigner zwar an einer Wertsteigerung ihrer Einlagen interessiert, besitzen aber andererseits auch ein Interesse an der dauerhaften Nutzung ihrer Wohnverhältnisse sowie einer nachhaltigen Nutzung und Substanzerhaltung/-erweiterung des Wohnumfeldes. Diese Grundidee ist die Basis eines genossenschaftlich organisierten Wohnungsunternehmens. Wohnungsgenossenschaften stellen vor diesem Hintergrund betriebswirtschaftlich kalkulierende Wirtschaftsunternehmen dar, die allerdings zusätzlich einen Mehrwert für die örtliche Gemeinschaft generieren. Erwirtschaftete Überschüsse aus den Einlagen werden in der Regel nicht aus dem Unternehmen entnommen,¹ sondern in die Entwicklung der Wohnobjekte und der Quartiere reinvestiert, was wiederum auch positive soziale Implikationen zur Folge hat. Beispielhaft sind in diesem Kontext die bedarfsgerechten Angebote im Umfeld der Wohnungsvermietung (beispielsweise für ältere Menschen oder einkommensschwächere Bevölkerungsschichten) die Schaffung von Spielplätzen, Sportangebote, aber auch Nachbarschaftstreffs aufzuführen. Inhärent ist der genossenschaftlichen Wohnraumbereitstellung ein nachhaltiger Ansatz, welcher weniger eine kurz- oder mittelfristige Rendite zugrunde liegt, sondern eine langfristige Anlagestrategie und ein hohes Gewicht sozialer Zielfaktoren. Darin liegt die wesentliche Differenzierung gegenüber privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen.

1 Die Ausnahme bilden Rückvergütungen und Dividenden für die Mitglieder.

Die Studie hat zum Gegenstand, die „Sozialrendite“ von Wohnungsgenossenschaften zu untersuchen. Es wird herausgearbeitet, welchen sozialen und Mitglieder-Mehrwert Wohnungsgenossenschaften im Rahmen ihres Wirtschaftens generieren. Dabei sollen sowohl die einzelnen Komponenten der „Sozialrendite“ herausgearbeitet werden, als auch eine Quantifizierung der Effekte vorgenommen werden. Die Studie konzentriert sich dabei in Zusammenarbeit mit der Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften „wohnen bei uns“ auf das Praxisbeispiel Leipzig. Die Mitglieder der Plattform „wohnen bei uns“ sind die Baugenossenschaft Leipzig eG, die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG, die Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW) sowie die Wohnungsgenossenschaft Transport eG (Wogetra). Die operative Berechnung der Sozialrendite wurde in enger Abstimmung mit den vier beteiligten Genossenschaften durchgeführt. Des Weiteren wurde die Studie durch den Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) unterstützt. Während der Laufzeit der Studie wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, die regelmäßig tagte. Die Autoren bedanken sich für die konstruktive Zusammenarbeit mit allen Partnern im Projektablauf.



Abbildung 1: Studienbegleitende Arbeitsgruppe (Quelle: Eigene Darstellung).

2 Struktur des Wohnungsmarktes

2.1 Charakteristika des Wohnungsmarktes

Der deutsche Wohnungsmarkt ist strukturell geprägt von privaten Wohnungseigentümern und Unternehmen, öffentlich-rechtlichen Wohnungsunternehmen (von Bund, Land, Gemeinden und sonstige Körperschaften öffentlichen Rechts) sowie Wohnungsgenossenschaften als drei Säulen des Angebots an Mietwohnraum.² Der Wohnungsmarkt zeichnet sich durch Wettbewerb aus. Ein Wohnungswechsel für den Wohnraumnachfrager ist per se grundsätzlich möglich und es existieren breite Auswahlmöglichkeiten hinsichtlich Größe, Ausstattungskriterien und Lage von Mietwohnungen.

Bei Wohnraum handelt es sich um ein privates Gut. Der Wohnungsmarkt ist durch hohen Wettbewerb gekennzeichnet, da sich im Regelfall neben verschiedenen Stadtteilen und Wohnregionen auch unterschiedliche Wohnraumgrößen, -anbieter und ausstattungen zu unterschiedlichen Preisen bewegen. Von vollständigem Wettbewerb aus der ökonomischen Theorie heraus kann dennoch nicht gesprochen werden, da es sich bei Wohnraum nicht um ein homogenes Gut handelt. Des Weiteren herrschen Informationsasymmetrien zwischen dem Eigentümer und dem (potenziellen) Mieter über die Qualität des Wohnraumobjekts. Wohnraumwechsel sind außerdem oftmals mit hohen Transaktionskosten verbunden (Umzug, Ummeldungen etc.). Auch herrscht eine zeitliche Differenz zwischen Planung und Nutzung des Wohnraums. Die Bereitstellung von Wohnraum befriedigt zudem ein nicht substituierbares Grundbedürfnis. Damit sind wiederum soziale Implikationen inhärent. Die Wahl des Wohnraums beeinflussen weitere externe Effekte, wie bspw. das Wohnumfeld (Verkehrsbindung, Einzelhandel), die urbane Infrastruktur, die Entfernung zum Arbeitsort oder zur Schule und einiges mehr.

Das Angebot des Wohnungsmarktes ist durch einen hohen Fixkostenanteil charakterisiert und führt damit zu einem tendenziell unelastischen Angebot.³ Es kann den Anbietern ökonomisch daher die Tendenz unterstellt werden, sich auf einnahmeseicheren Teilmärkten zu bewegen. Da das Angebot relativ preisunelastisch gestaltet ist, zeigen Preissignale die herrschende Knappheit bzw. Überangebote an Wohnraum nicht zügig genug an.⁴

Die kurze Übersicht zeigt, dass auf dem Wohnungsmarkt grundsätzlich ein funktionierender Wettbewerb festzustellen ist, die Qualitäten und Preise auf dem Wohnungsmarkt aber von vielen verschiedenen Faktoren abhängen.

2.2 Status quo und Entwicklung des Wohnungsmarktes in Deutschland

Der Wohnungsmarkt sieht sich mit verschiedenen Einflussfaktoren konfrontiert. Diese Faktoren umgrenzen die demografische Entwicklung (Alterung und Schrumpfung) – welche im interregionalen Vergleich durchaus heterogen ausfällt –, Disparitäten zwischen Angebot und Nachfrage (Leerstand, Nachfrage nach unteren Preissegmenten) sowie die divergierende staatliche Wohnraumförderung (Wohneigentum, kommunaler Mietwohnungsbau, Rückbau).

2 Grosskopf/König (2001), S. 82.

3 Das bedeutet, dass die Anbieterseite das Angebot nicht kurzfristig nach oben oder unten korrigieren können. Einmal errichtete Gebäude erzeugen zudem laufende Folgekosten auch wenn sie nur zum Teil ausgelastet sind. Vgl. Spars u.a. (2008), S. 15.

4 Vgl. ebenda.

Die Bevölkerungszahl in Deutschland wird sich in den nächsten Dekaden je nach Szenario-rechnungen mehr oder weniger stark verringern. Nachfrageseitig können daher mittelbare und unmittelbare quantitative Auswirkungen erwartet werden. Wenngleich negative demografische Faktoren (Alterung und Schrumpfung) bereits jetzt in Teilen Deutschlands sichtbar sind, wachsen in einigen Regionen der Bevölkerungsbestand und damit auch der Wohnungsmarkt. Die Anzahl der Haushalte wird dagegen bis 2025 nur marginal sinken. Laut BBSR lässt die quantitative Haushaltsentwicklung bis 2025 erwarten, dass sich die Anzahl der Haushalte zum Referenzwert 2010 um ca. 60.000 auf 40,5 Mio. verringern wird (Rückgang um 0,1 %).⁵

Zusätzlich zu quantitativen Faktoren spielen qualitative Implikationen im Rahmen der demografischen Entwicklung eine entscheidende Rolle. Beispielhaft lassen sich hierfür Präferenzverschiebungen aufführen wie höhere Wohnflächen, seniorenrechtliches Wohnen, neue Ansprüche an ein familientaugliches Wohnumfeld etc.⁶

Noch vor einigen Jahren lag der Trend im Rahmen der Wohnraumschließung darin, Quartiere in suburbanen oder ländlichen Räumen zu errichten beziehungsweise zu modernisieren. Das Einfamilienhaus am Rande der Stadt oder im Umland bildet dabei das zentrale Umsetzungsbeispiel. Seit einiger Zeit ist jedoch festzustellen, dass sich dieser Trend, zumindest in Richtung einer Renaissance des innerstädtischen Wohnens verlangsamt.⁷ Wohnungsgenossenschaften können in diesem Rahmen einen zentralen Beitrag für ein attraktives Wohnumfeld leisten. Beispielhaft sind eine stabile Sozialstruktur, die Aktivierung sozialen Kapitals aus dem unmittelbaren Wohnumfeld heraus sowie die Förderung bürgerschaftlichen Engagements zu nennen.⁸

Korrespondierend mit den Änderungen in der Bevölkerungsstruktur wird zum Teil ein Übergang von einem Anbieter- zu einem Nachfragermarkt stattfinden, der einen Wettbewerbsanstieg der Wohnraumanbieter um Bewohner erwarten lässt.⁹ Dies ist allerdings von der konkreten Entwicklung vor Ort abhängig. In stark schrumpfenden Räumen wird die „Macht der Nachfrager“ durch ein größeres Überangebot an Wohnraum höher sein als in Regionen, die weniger stark schrumpfen oder gar Bevölkerungszuwächse zu erwarten haben. Leipzig bildet innerhalb Sachsens eine der wenigen Ausnahmen, in denen eine positive Entwicklung der Bevölkerungszahl prognostiziert wird.

Neben dem demografischen Wandel mit den inkludierten Bestandteilen der Alterung und Schrumpfung beeinflussen ferner Disparitäten in der Angebots- und Nachfragestruktur (Leerstand, Rückbau, Nachfrage nach bestimmten Preissegmenten) sowie die staatliche Förderpolitik (Förderung von Wohneigentum, Förderung des kommunalen Mietwohnungsbaus) den Wohnungsmarkt.

Im Allgemeinen zeichnet sich der deutsche Wohnraummarkt durch eine heterogene Struktur aus. Der deutschen Immobilienwirtschaft, welcher 22 % aller Unternehmen und 10 % aller Erwerbstätigen zuzurechnen sind, gehören rund 250.000 Unternehmen an, die einen Umsatz von ca. 127 Mrd. € erwirtschaften.¹⁰ Das Verhältnis Mieten zu Eigentum liegt in Westdeutschland bei 54:46, in Ostdeutschland bei 67:33.

Die Genossenschaftsform bildet die dritte Säule möglicher Wohnraumversorgung neben dem Wohnen zur Miete sowie dem Wohneigentum. In der Bundesrepublik existieren derzeit ca. 2.000 Wohnungsgenossenschaften mit rund drei Millionen Mitgliedern und über zwei

5 Vgl. BBSR (2010), S. 3.

6 Vgl. BBSR (2010), S. 1.

7 Vgl. Difu (2005).

8 Vgl. Jekel (2006), S. 28.

9 Vgl. Röber/Sinning (2010), S. 9.

10 Vgl. Hummel (2009), S. 268.

Millionen Wohnungen.¹¹ Das Investitionsvolumen der Genossenschaftsunternehmen betrug im Jahr 2009 rund 3,6 Mrd. Euro.¹² Das Größenspektrum der Unternehmen erstreckt sich von der kleinsten Genossenschaft mit unter zehn bis zur größten mit über 17.000 Wohnungseinheiten.¹³

In Sachsen werden seitens der im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften organisierten Unternehmen rund 290.000 Wohneinheiten angeboten. Der Marktanteil beträgt damit im Freistaat derzeit ca. 12,6 %.¹⁴

Die über einen längeren Zeitraum stabile Struktur in der deutschen Wohnungswirtschaft kommt seit einigen Jahren durch weltweit agierende Finanzinvestoren in Bewegung (beispielhaft sei an den Verkauf des kommunalen Wohnungsbestands der Stadt Dresden erinnert). Unabhängig von den möglicherweise positiven Wirkungen auf den Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt und die Finanzen der jeweiligen Kommune wurde in der Diskussion um die Veräußerung von Wohnungsgesellschaften das starke Bedürfnis der Mieter nach „stabilen Verhältnissen“ deutlich. Auf diesem Gebiet haben Wohnungsgenossenschaften klare Vorteile, da für Bewohner und zugleich Mitglieder der Genossenschaftswohnungen aufgrund ihrer dualen Struktur als Mieter und Eigentümer ein größerer Schutz vor Veräußerungen gegen den Willen der Eigentümer besteht.¹⁵

2.3 Status quo und Entwicklung des Wohnungsmarktes in Leipzig

Seit der deutschen Wiedervereinigung 1990 stieg der Leipziger Wohnungsbestand durch Neubau, Sanierungen und Eingemeindungen stark an. Betrug er 1992 noch rund 241.000 Einheiten, lag er 2009 bei rund 312.000 Einheiten (Vgl. Abbildung 2).

Die Einwohnerzahl der Stadt Leipzig beträgt derzeit rund 519.000 (Stand 31.12.2009).¹⁶ Damit setzt sich das seit 2002 andauernde Bevölkerungswachstum auf dem Niveau der vergangenen Jahre fort. Die Bevölkerungszahl Leipzigs entwickelt sich weiter entgegen dem sächsischen Trend, der durch ein hohes Maß an Einwohnerrückgang geprägt ist. Das Bevölkerungswachstum beruht wie in den vergangenen Jahren auf einem positiven Wanderungssaldo, der die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung kompensiert (vgl. Abbildung 3).

Der Immobilienmarkt in Leipzig ist dennoch geprägt von massivem Leerstand. Sanierungsprogramme und der Bauboom der 1990er Jahre sowie sinkende Einwohnerzahlen (bis zum Jahr 2001) durch Suburbanisierung und Fortzug in die alten Länder führten zu einem Überangebot an Wohn- und Gewerbeimmobilien. Nach einer Schätzung der Stadt Leipzig standen im Jahr 2001 etwa 69.000 Wohnungen in Leipzig leer.¹⁷

Seit einigen Jahren erfolgte jedoch eine Trendumkehr, womit Leipzig derzeit zu einer der wenigen demografischen Wachstumsregionen Ostdeutschlands zählt und eine positive Bevölkerungsentwicklung aufweist, die sich nachhaltig auf den Immobilienmarkt auswirkt. Der Leerstand hat sich nach der Schätzung der Stadt Leipzig deutlich auf nunmehr rund 38.000 Wohnungen verringert.¹⁸

11 Vgl. Kowalski (2007), S. 108.

12 Vgl. GdW (2009), S. 134.

13 Vgl. Freitag (2006), S. 256.

14 Vgl. VSWG (2009), S. 28ff.

15 Vgl. Röber/Sinning (2010), S. 11.

16 Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen.

17 Vgl. Stadt Leipzig (2010), S. 15.

18 Vgl. ebenda. Dabei spielt auch der Abriss von Wohnungen eine nicht unerhebliche Rolle.

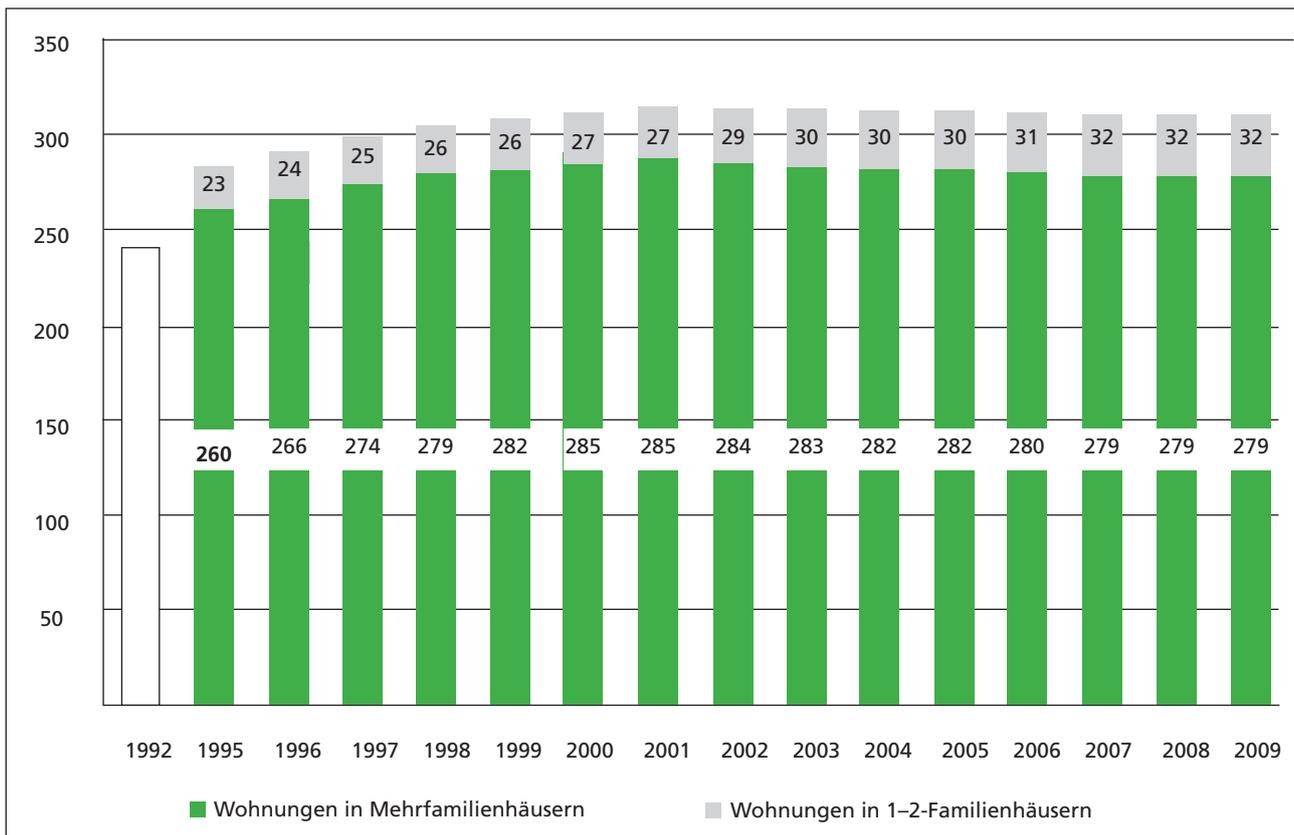


Abbildung 2: Leipziger Wohnungsbestand 1992-2009 (Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, LWB für 1992).

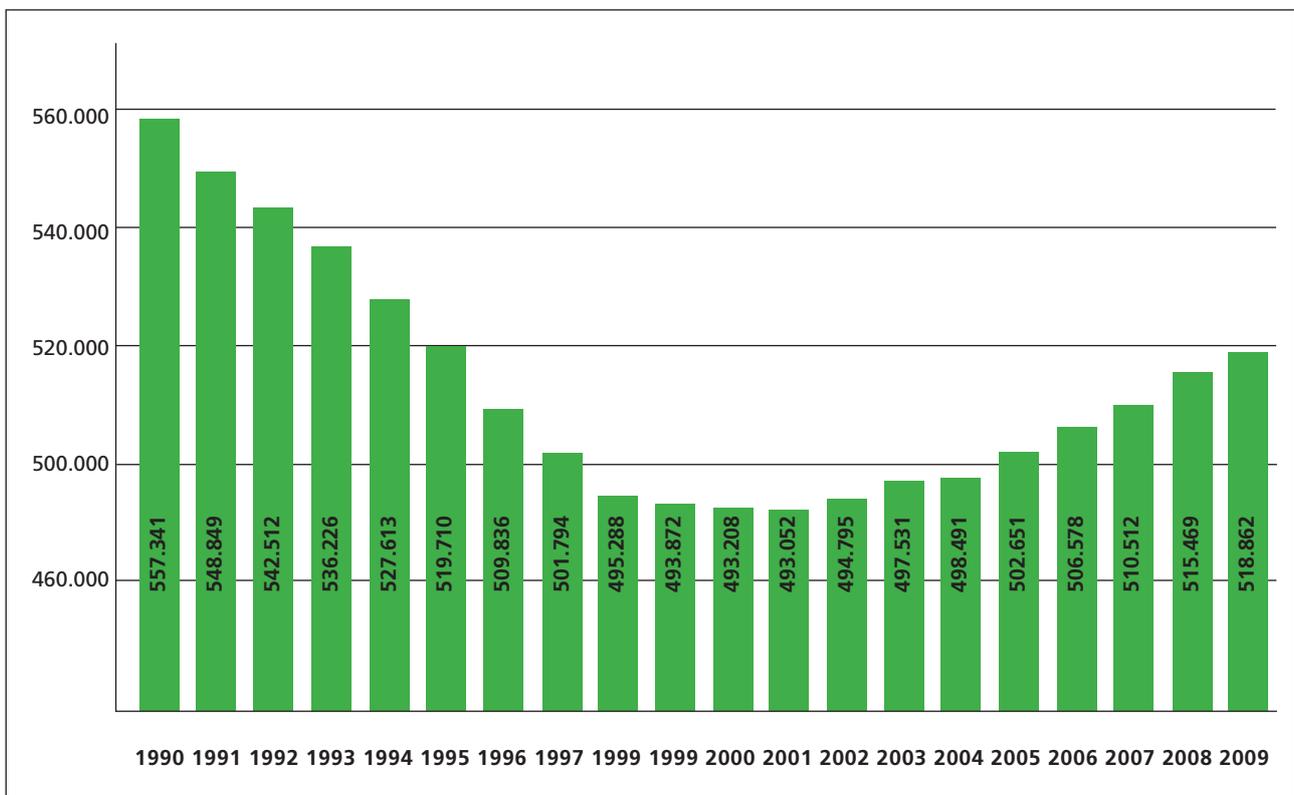


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Stadt Leipzig 1990-2009 (Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen).

2.4 Externe Effekte

Auf dem Wohnungsmarkt entstehen externe Effekte. Diese gilt es im Rahmen der Bestimmung einer Sozialrendite zu berücksichtigen.

Ein idealer Markt impliziert, dass jeder Akteur für die von ihm verursachten Kosten aufkommt. Ist dies nicht der Fall, liegen externe Effekte vor. Als externer Effekt wird die Auswirkung einer wirtschaftlichen Aktivität bezeichnet, die nicht dem Verursacher zugeordnet wird. Zwischen diesem und dem Betroffenen besteht eine nicht über den Preis- bzw. Marktmechanismus vermittelte Beziehung. Vereinfacht ausgedrückt sind externe Effekte alldiejenigen Folgen einer wirtschaftlichen Handlung, die nicht über Verträge und Preise geregelt sind. Gehen von einem Gut ausschließlich externe Effekte aus, so handelt es sich um ein öffentliches Gut. Steigt der Nutzen des Betroffenen infolge des externen Effektes, handelt es sich um einen positiven externen Effekt, sinkt der Nutzen mit dem Niveau des Effektes, so wird ein negativer externer Effekt unterstellt. Des Weiteren erfolgt im Rahmen der Abgrenzung der für Marktversagen relevanten Fälle eine Unterteilung in drei Arten externer Effekte:¹⁹ Technologische Externalitäten unterstellen einen direkten Zusammenhang zwischen den Gewinn- und Nutzenfunktionen der Akteure, welcher nicht durch den Marktmechanismus erfasst wird. Pekuniäre externe Effekte weisen einen indirekten Charakter auf und implizieren eine Folge von Marktbeziehungen, da durch das Angebots- und Nachfrageverhalten der Wirtschaftssubjekte die Preise auf den Güter- und Faktormärkten verändert werden. Pekuniäre Externalitäten illustrieren Veränderungen der Knappheitsrelationen; sie steuern damit die Allokation über den Markt. Unter Effizienzgesichtspunkten sind sie somit erwünscht und kommen als Ursache für Marktversagen nicht in Betracht.²⁰ Nicht zuletzt kann das Nutzenniveau eines Wirtschaftssubjektes durch das Konsum- oder Nutzenniveau eines Dritten beeinflusst werden, ohne dass ein direkter Zusammenhang besteht. Hierbei wird von psychologischen externen Effekten gesprochen (z. B. Neidaspekte). Diese können zu einer Form des Marktversagens führen, die verteilungspolitische Maßnahmen des Staates nach sich zieht.²¹

Aus der Marktversagenstheorie wird geschlossen, dass der Staat potentiell in den Marktprozess eingreifen kann bzw. sollte, wenn insbesondere ein Marktversagen durch negative externe Effekte vorliegt. Dies ist beispielsweise im Bereich der Umweltpolitik typisch. Marktversagen lässt sich dabei nicht unproblematisch von staatlicher Seite beheben, da der Staat selbst Unvollkommenheiten aufweist.²² Er handelt bürokratisch, des Öfteren konsens- bzw. kompromissorientiert, kann der Korruption unterliegen und arbeitet häufig mit höheren Kosten. Es kann somit, neben dem Marktversagen, zusätzlich ein Staatsversagen eintreten.²³

Positive externe Effekte sind hingegen deutlich seltener Gegenstand der wissenschaftlichen Betrachtung. Deren Auftreten bedeutet aus wissenschaftlicher Perspektive, dass wirtschaftliches Verhalten zwischen Individuen zusätzlich einen positiven Nutzeneffekt auf Dritte hat. Auf den konkreten Anwendungsfall der Wohnungswirtschaft deduziert wäre zu untersuchen, welche positiven Effekte neben den im Mietvertrag definierten Leistungen durch das Handeln der Akteure induziert werden. Die vorliegende Studie soll an dieser wenig beachteten Stelle anknüpfen und untersuchen, welche positiven Effekte das Handeln von vier Leipziger Wohnungsgenossenschaften auf ihr Umfeld hat.

19 Vgl. Fritsch/Wein/Ewers (2003), S. 91.

20 Vgl. ebenda.

21 Vgl. ebenda.

22 Vgl. Blankart (2006), S. 69.

23 Vgl. Blankart (2006), S. 70.

3 Wohnungsgenossenschaften

3.1 Grundlagen

Das Ziel des Abschnittes liegt darin, deskriptiv herauszustellen, welche Strukturen (Wohnformen, Unternehmensstrukturen, Mieter- und Anteilseignerstruktur) den Wohnungsgenossenschaften zugrunde liegen, welche wirtschaftlichen Ziele verfolgt werden sowie welchen grundlegenden gesellschaftlichen Mehrwert als positiven externen Effekt (Sozialrendite i. w. S.) Wohnungsgenossenschaften generieren. Neben einer Sozialrendite i. w. S. erwirtschaften die Genossenschaften aufgrund ihrer Wirtschaftsform eine Rendite für ihre Mitglieder. Mit den einzelnen Komponenten der Sozialrendite beschäftigen sich vertiefend die Abschnitte 5 und 6.

Wohnungsgenossenschaften stellen Vereinigungen von in der Regel natürlichen Personen dar, deren Betätigung in erster Linie wirtschaftlichen Prämissen folgt. Das Genossenschaftsgesetz (GenG) bezeichnet diese Gesellschaftsform in § 1 als „Gesellschaften von nicht geschlossener Mitgliederzahl, deren Zweck darauf gerichtet ist, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern (...)“. Das GenG impliziert damit den Förderungsauftrag der Mitglieder als Voraussetzung des genossenschaftlichen Handelns.²⁴

Der Unterschied zu anderen Gesellschafterstrukturformen in der Wohnungswirtschaft liegt darin, dass die Selbstnutzung der Genossenschaftsmitglieder und damit die Identität von Eigentümern und Mietern dem Modell inhärent ist. Es besteht somit aus ökonomischer Sicht eine Strukturidentität zwischen Kapitalgeber und Leistungsempfänger.²⁵ Mitglieder der Genossenschaft haben in der Regel die Möglichkeit, ihren Wohnraum lebenslang zu nutzen. Sie erlangen beim Eintritt in die Genossenschaft ein gemeinschaftliches (Teil-)Eigentum, was sich in der Erhöhung des Eigenkapitals der Genossenschaft niederschlägt.

Die Gründung von Wohnungsgenossenschaften erfolgte in der Vergangenheit zumeist aus Gründen von Wohnungsnot und Kapitalmangel mit einem Schwerpunkt zwischen Ende des 19. Jahrhunderts und Mitte der 1950er Jahre.²⁶ Im Rahmen einer Genossenschaftsgründung bestand die oftmals einzige Möglichkeit, den Erwerb von Wohnraum durch die Bewohner zu organisieren. Die Grundlage des wohnungsgenossenschaftlichen Anspruchs bildeten die Prinzipien Identität, Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung (vgl. Abbildung 4).

Grundsätzlich impliziert eine Genossenschaft einen privatwirtschaftlichen Charakter. Die Zielausrichtung kann allerdings differieren. Die grundsätzliche Ausrichtung orientiert sich an den Eigentümern, von daher betrachtet besteht kein Unterschied zu privaten Unternehmen. Positive externe Effekte sind von den Eigentümern der Wohnungsgenossenschaft gewollt, in dem diese durch Eintritt in die Genossenschaft zustimmen.

Durch den Zusammenschluss der Mitglieder ergeben sich sowohl Synergien und Größenvorteile, mit denen eine Effizienzsteigerung im Erwerb, in der Produktion und in der Bewirtschaftung korrespondieren kann; andererseits kann ein hohes Maß an Selbsthilfe durch Nachbarschaftshilfe ermöglicht werden.²⁷ Das Identitätsprinzip resultiert aus der dualen Struktur der Genossenschaftsmitglieder: Sie fungieren sowohl als Kapitalanleger als auch als Kunden/Mieter des Wohnraums. Der übliche Gegensatz zwischen Eigentümer-

24 Vgl. Mändle (2005), S. 7.

25 Vgl. Mändle/Galonska (1997), S. 845.

26 Vgl. Jekel (2006), S. 29.

27 Vgl. BMVBS (2002), S. 3.

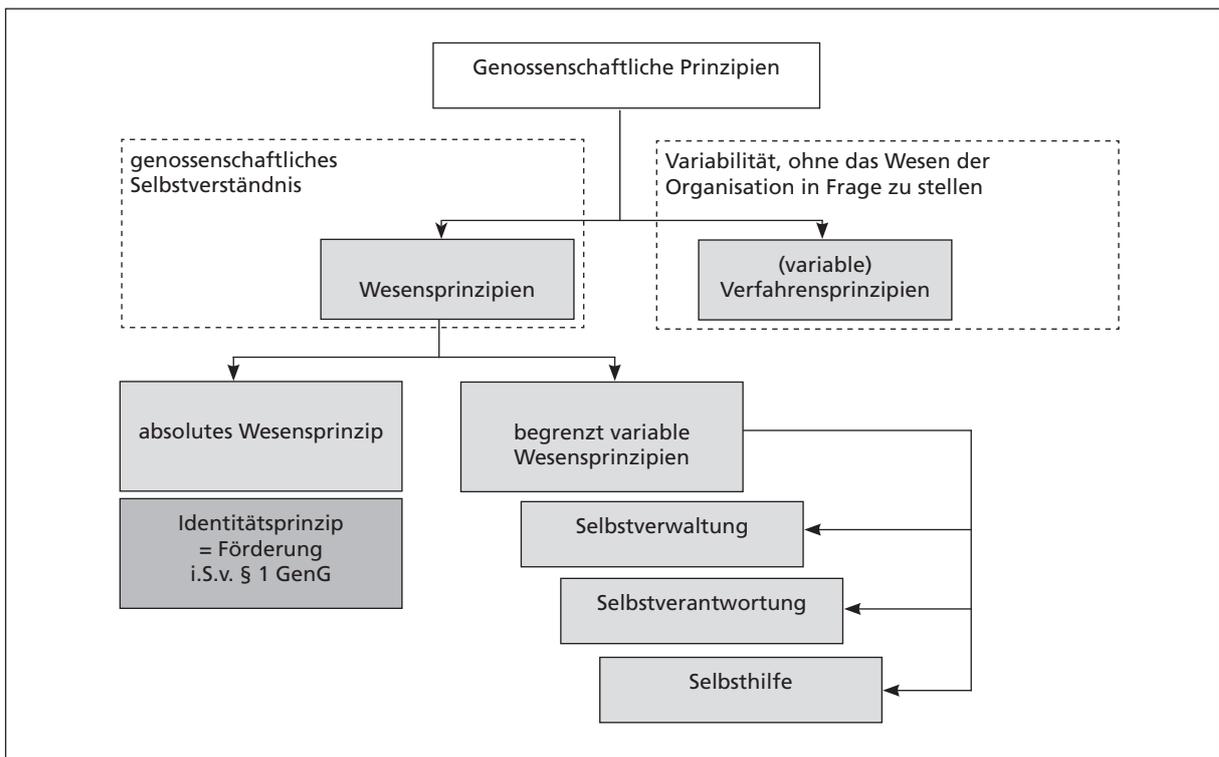


Abbildung 4: Genossenschaftliche Prinzipien (Quelle: BMVBS (2002)).

und Nutzerinteressen entfällt damit bzw. schwächt sich ab.²⁸ Da das Ziel der Wohnungsgenossenschaft in der kostendeckenden Bereitstellung des Wohnraums liegt, entfallen nutzerfremde Kapitalinteressen.²⁹ Damit bilden ebenso das spekulationsfreie, langfristige ökonomisch nachhaltige Interesse sowie die regionale Verankerung den zentralen Pfeiler des wohnungsgenossenschaftlichen Ansatzes.

In der Nutzenerbringung für die Mitglieder liegt folglich das Charakteristikum der Genossenschaft. Der gemeinschaftliche Geschäftsbetrieb hat vor diesem Hintergrund das Ziel, die technische, rechtliche und finanzielle Struktur des Wohnraumbestandes zu erhalten bzw. zu verbessern.³⁰ Damit stehen für Wohnungsgenossenschaften wirtschaftliche Interessen im Vordergrund, die sich allerdings nicht in hohen Renditeansprüchen kanalisieren, sondern in der Möglichkeit der Versorgung mit günstigem Wohnraum für die eigenen Mitglieder.³¹ Hinzu kommen soziale Implikationen, wie der Gemeinschaftsgedanke, nachbarschaftliche Unterstützung, Mitsprachemöglichkeiten sowie die Generierung eines Mehrwertes für das Wohnumfeld. Diesen Grundsätzen folgende Aktivitäten generieren im Rahmen ihres Wirtschaftens einen Mehrwert für die bürgergesellschaftliche Entwicklung. Da die Wohnraumversorgung der Mitglieder das Primärziel bildet, sind die evidenten sozialen Grundsätze den wirtschaftlichen allerdings subordinativ, wengleich das Sozialmanagement und das nachbarschaftliche Miteinander bewusst gelebt werden.³² Die Operationalisierung der Mitgliederförderung liegt vor allem in der wirtschaftlichen Förderung (Kostensenkung, Nutzensteigerung), aber auch in einer individuellen Förderung. Darin liegt die Abgrenzung zu gemeinwirtschaftlichen (kommunalen)

28 Vgl. ebenda.

29 Vgl. ebenda.

30 Vgl. Pfnür (2006), S. 4.

31 Vgl. Pfnür (2006), S. 6.

32 Vgl. Kowalski (2007), S. 106.

Unternehmen, die aufgrund ihrer Sachzieldominanz einen Nutzen für die Allgemeinheit direkt intendieren. Der Nutzen der Genossenschaftsmitglieder steht im Rahmen der Leistungsbeziehung zwischen Genossenschaftsbetrieb und Mitgliedern im Vordergrund, die Kapitalbeteiligung bildet eine nachrangige Komponente.

Wohnungsgenossenschaften handeln zwar in erster Linie zum Wohle ihrer Mitglieder, wirken aber über ihre wirtschaftliche Betätigung „in die Gesellschaft hinein“. Sie unterliegen zu einem Teil einer ethisch-moralischen Verpflichtung,³³ die sich allerdings langfristig für das Unternehmen auszahlt, indem es sich stärker in der Gesellschaft verankert. Sie generieren damit nicht nur für die Genossenschaftsmitglieder einen Mehrwert, sondern ebenfalls für die Gesellschaft: Sie ermöglichen Menschen ein lebenslanges Wohnrecht im solidarischen Eigentum mit hoher Wohnqualität.³⁴ Zusätzliche Vorteile ergeben sich im Rahmen des nachhaltigen Wirtschaftens für das Wohnumfeld, und damit für die Kommune und deren Bürger.

3.2 Wohnstruktur und Finanzierung

Wohnungsgenossenschaften offerieren ihren Mitgliedern das lebenslange Recht, ihren Wohnraum zu nutzen. Darüber hinaus spielen auch intergenerationale Angebote eine bedeutende Rolle. Da Mitglieder und Mieter von Wohnungsgenossenschaften überwiegend eine Strukturidentität aufweisen, ist die Entscheidungs- und Organisationskompetenz über die Generalversammlung demokratisch legitimiert.³⁵

Im Rahmen des genossenschaftlichen Wohnens bilden ferner generationsübergreifendes Wohnen mit ihren inkludierten Bestandteilen Wohnraumangebot, Wohnumfeldgestaltung sowie wohnbegleitende Dienstleistungen zentrale Bestandteile. Das Service- und Dienstleistungsspektrum, das häufig in Kooperation mit entsprechend qualifizierten Dienstleistern angeboten wird, reicht dabei vom Angebot an Kinderbetreuung bis zum Hospiz.³⁶

Die durchschnittliche Altersstruktur der Mitglieder liegt bei vielen Wohnungsgenossenschaften höher als bei der gesamten Bevölkerungsstruktur. Freitag argumentiert, dass die Mitglieder- und Nutzerstruktur der Wohnungsgenossenschaften derzeit in etwa der Bevölkerungsstruktur von 2020 bis 2030 entspricht.³⁷ Eine intergenerativ differenzierte künftige Wohnstruktur bildet daher ein zentrales Element der Genossenschaftsunternehmen. Die Genossenschaften sind auf diesem Gebiet gewissermaßen „Pioniere“, da sich die demografischen Veränderungen bereits kurz- bis mittelfristig auf den gesamten Wohnungsmarkt niederschlagen werden. Allerdings sind auch Gegenteilstendenzen erkennbar. In jüngster Vergangenheit sind Neugründungen von Wohnungsgenossenschaften zu beobachten.³⁸ Gerade für junge Menschen und Familien sind die vielfach als „angestaubt“ wahrgenommenen Grundsätze der demokratischen Mitwirkung und Solidarität sehr attraktiv.

Da die Mitglieder häufig nicht den einkommensstarken Bevölkerungsgruppen zuzurechnen sind, spielen Finanzierungsaspekte eine wichtige Rolle im Rahmen des Wirt-

33 Vgl. Bielka (2007), S. 63.

34 Vgl. Freitag (2006), S. 255.

35 Dies ist in der Regel die Mitgliederversammlung. Nach § 43a GenG besteht für Genossenschaften mit mehr als 1.500 Mitgliedern die Möglichkeit der Wahl von Vertretern, sodass die Generalversammlung zu einer Vertreterversammlung wird.

36 Vgl. Freitag (2006), S. 256 f.

37 Vgl. Freitag (2006), S. 257.

38 Vgl. Jekel (2006), S. 28f.

schaftens von Wohnungsgenossenschaften.³⁹ Aufgrund der unter finanziellen Aspekten betrachteten Mitgliederstruktur kann eine an privatwirtschaftlichen Prämissen entlehnte Gewinnmaximierung keine Monokausalität besitzen. Der Gewinnanspruch ist demnach derart zu fixieren, dass eine nachhaltige Existenz der Genossenschaft gesichert wird. Das Eigenkapital korreliert dabei mit der Mitgliederzahl.

3.3 Übersicht über die beteiligten Leipziger Wohnungsgenossenschaften

Vier Leipziger Wohnungsgenossenschaften – die Baugenossenschaft Leipzig eG (BGL), die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG, die Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW) und die Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig (WOGETRA) – haben sich Anfang 2009 zur Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften zusammengeschlossen. Hinter dem größten unabhängigen Wohnraumanbieter Leipzigs verbergen sich 50.000 Mieter in rund 31.000 Wohnungen. Jeder zehnte Leipziger lebt somit in einer Wohnung der Plattform. Der Zusammenschluss bildet die in Sachsen größte Genossenschaftsplattform und den zweitstärksten Genossenschaftsstandort. Mit Wohnraumangeboten in nahezu allen Stadtteilen und über die Grenzen Leipzigs hinaus, besitzt die Genossenschaftsplattform eine enorme Reichweite in der öffentlichen Wahrnehmung. Das Ziel der Vereinigung lautet, die soziale Verantwortung gegenüber den Mietern umzusetzen, was im Motto „wohnen bei uns“ deutlich wird.

Die Baugenossenschaft Leipzig eG (BGL), deren historische Wurzeln bis ins Jahr 1898 zurückgehen, hat etwa 9.000 Wohneinheiten in ihrem Bestand. Die 1922 gegründete Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW) trägt mit mehr als 8.000 Wohneinheiten zur Plattform bei. Nur unwesentlich „kleiner“ ist die 1954 gegründete Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig (WOGETRA), die über etwa 7.400 Wohneinheiten verfügt. Zusammen mit der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG, die seit 1957 aktiv ist und nochmals rund 6.100 Wohneinheiten zur Plattform beiträgt, bildet die Plattform einen wichtigen Faktor für die Entwicklung von Straßenzügen und ganzen Stadtteilen in Leipzig. Die lange Historie der Unternehmen ist zudem ein Ausweis der Verbundenheit mit und des Engagements der zusammen rund 160 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Stadt Leipzig und ihr Umland.

39 Vgl. Mändle (2005), S. 12.

4 Sozialrendite von Wohnungsgenossenschaften

4.1 Konzept der Sozialrendite und Stadtrendite

Den theoretischen Hintergrund des Sozialrenditebegriffs bildet der Themenbereich der externen Effekte (vgl. Abschnitt 2.4). Dabei geht es im Kern um die Induzierung positiver sowie die Vermeidung negativer externer Effekte. Im Zentrum des Sozialrenditebegriffs im Wohnungsmarkt steht weiterhin das Konzept der nachhaltigen Entwicklung als Grundidee unternehmerischen Handelns. Der relativ neue Forschungszweig, der sich mit der unternehmerischen Verantwortung – Corporate Social Responsibility – beschäftigt, fasst dies im Drei-Säulen-Modell der nachhaltigen Entwicklung (auch „Triple Bottom Line“) zusammen.⁴⁰ Der unternehmerische Erfolg setzt sich aus dieser Perspektive nicht nur aus den betriebswirtschaftlichen Kennzahlen (Gewinn, Renditekennziffern) zusammen, sondern betrachtet auch soziale und ökologische Aspekte. In diesen beiden Bereichen führen Aktivitäten in der Regel zur Schmälerung des betriebswirtschaftlichen Ergebnisses, sodass sie zur Bestimmung des gesamten Unternehmenserfolges wieder zum Unternehmensgewinn addiert werden müssen (Abbildung 5). Somit ergibt sich die erstmals von SCHWALBACH/SCHWERK/SMUDA für die Berliner Wohnungsgesellschaft DEGEWO berechnete „Stadtrendite“



Abbildung 5: Der Unternehmenserfolg nach der „Triple Bottom Line“ (Quelle: Eigene Darstellung.)

Im Rahmen vorangegangener Untersuchungen wurde das Themengebiet vorrangig für kommunale Wohnungsunternehmen als Elemente der Daseinsvorsorge untersucht,⁴¹ wobei bei diesem Ansatz sozialstaatliche Prinzipien durch staatliche Aktivitäten die dominierende Rolle spielen. Die Berechnungen für kommunale Unternehmen hatten zum Gegenstand, den tatsächlichen Nutzen der Wohnungsunternehmen für die Kommune unabhängig vom betriebswirtschaftlichen Ergebnis zu illustrieren.

Damit wird deutlich, dass die bisherige Diskussion der Sozialrendite verstärkt öffentliche Unternehmen fokussiert, die in daseinsvorsorge- und sozialstaatsrelevante Diskussionen eingebettet sind. Häufig findet ferner eine Vermischung der Begrifflichkeiten statt,

⁴⁰ Mit dem Thema unternehmerische Verantwortung befassen sich ausführlich Schwalbach/Schwerk/Smuda (2006), S. 14-24.

⁴¹ Vgl. Schwalbach/Schwerk/Smuda (2006) und (2009); Spars u.a. (2008). Eine Untersuchung für eine Wohnungsgenossenschaft wurde beispielsweise von F+B (2007) durchgeführt.

was sich in der Synonymverwendung der Begriffe Stadtrendite und Sozialrendite manifestiert. Sozialrendite wird von den Verfassern dieser Studie als Teilmenge der Stadtrendite betrachtet, welche wiederum betriebswirtschaftliche, soziale und ökologische Aspekte beinhaltet. Unter Sozialrendite werden Vorteilsüberschüsse subsumiert, die über rein betriebswirtschaftliche Komponenten hinausgehen und damit vor allem durch einen Willen zur Gemeinnützigkeit motiviert sind.

Welche Implikationen der Begriff für Wohnungsgenossenschaften mit sich bringt, wird in den folgenden Abschnitten dargelegt.

4.2 Positive Effekte von Wohnungsgenossenschaften

4.2.1 Warum ist es sinnvoll, die Sozialrendite einer Wohnungsgenossenschaft zu berechnen?

Wohnungsgenossenschaften stiften einen Nutzen für die Allgemeinheit.⁴² Obwohl sie wirtschaftlich zum Wohl ihrer Mitglieder tätig werden, und ihnen kein gemeinwirtschaftlicher Ansatz inhärent ist, haben sie dennoch gegenüber privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen erweiterte Unternehmensziele und erzeugen positive externe Effekte (vgl. Abschnitt 2.4). Diese resultieren aus ihrer originären Tätigkeit – der Versorgung ihrer Mitglieder mit Wohnraum – und werden bei der Allgemeinheit wirksam. Diesem Charakter folgend spiegeln die betriebswirtschaftlichen Erfolgskennzahlen nur einen Teil des gesamten unternehmerischen Erfolgs wider. Die Berechnung einer Sozial- oder Stadrendite fasst die vielfältigen Aktivitäten der Genossenschaften besonders im sozialen Bereich zusammen und ermöglicht eine griffige Kommunikation nach innen (gegenüber den Mitgliedern) und außen (gegenüber der Stadt und der Öffentlichkeit).

Im Gegensatz zu kommunalen Wohnungsunternehmen werden unmittelbare Erträge der Genossenschaften (Unternehmensergebnis) aufgrund ihres privatwirtschaftlichen Charakters nicht direkt bei der Kommune wirksam. Ebenfalls spielen mittelbare Erträge, wie bspw. reduzierte öffentliche Ausgaben durch den Aufgabentransfer, auf das Unternehmen im Gegensatz zu öffentlichen Unternehmen eine untergeordnete Rolle.⁴³ Allerdings können externe Effekte, die aus dem Wirtschaften von Wohnungsgenossenschaften bei Dritten anfallen, „Renditen“ für die öffentliche Hand und die Bürger resultieren. Solche Externalitäten liegen in erster Linie in der verbesserten Standortqualität. Ferner sind folgende theseartig aufgestellten externen Effekte von Wohnungsgenossenschaften zu nennen:

- Gründung einer Wohnungsgenossenschaft als Alternativoption zur Veräußerung an private (Finanz-)Investoren. Im Rahmen dieser Lösung können bisherige Bewohnerstrukturen gesichert und die Verantwortung für das unmittelbare Wohnumfeld durch höhere Identifikation erhöht werden.⁴⁴
- Der preisgünstig bereitgestellte Wohnraum ermöglicht auch einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen, ihren Wohnraum langfristig nutzen zu können. Die soziale Segregation der Wohngebiete wird damit durch Wohnungsgenossenschaften eingedämmt.
- Durch die personelle Identität von Eigentümern und Mietern generieren Genossenschaften Leistungen für ihre Mieter, die privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen nicht bereitstellen.

42 Vgl. Mändle (2005), S. 11.

43 Vgl. zu Sozialrendite bei kommunalen Unternehmen Schwalbach/Schwerk/Smuda (2006).

44 Vgl. BMVBS (2002), S. 17.

- Aus demografischer Perspektive bieten Wohnungsgenossenschaften sowohl jungen Familien als auch älteren Bürgern bezahlbaren Wohnraum sowie familien- und seniorenahe Dienstleistungen.
- Die Entwicklung des unmittelbaren und weiteren Wohnumfeldes wird durch Wohnungsgenossenschaften positiv beeinflusst.

4.2.2 Verantwortung für das Wohnumfeld im Zuge der Gründung einer Wohnungsgenossenschaft

Mit der Gründung einer Wohnungsgenossenschaft kann ein stabiler integrativer Ansatz für das unmittelbare Wohnquartier korrespondieren. Die aggregierte Verantwortung der Mitgliedschaft kann sowohl das Maß an Identifikation erhöhen als auch das soziale Engagement fördern. Im Rahmen der Gründung einer Wohnungsgenossenschaft kann das Quartier optisch und baulich aufgewertet werden. Dies impliziert einen positiven Effekt für die Entwicklung des Stadtteils. Zusätzlich können Stärkungseffekte der lokalen Ökonomie resultieren. Des Weiteren führen Beratungs- und Betreuungsanstrengungen der Genossenschaften zu positiven externen Effekten bei der Allgemeinheit.

- Im Einzelnen liegen die positiven Effekte, die dem Wohnumfeld aus dem Wirtschaften der Wohnungsgenossenschaften entstehen, in folgenden Bereichen:
- Verbesserung des Wohnumfelds/Aufwertung des Wohnquartiers durch Neuerstellung, Sanierung und Grundstückerwerb,
- Unterstützung, Betreuung und Beratung der Bewohner,
- Teilkontingente an günstigen Mieten, Mietnachlässe für quartiersspezifische Nutzung, Sicherung der örtlichen Arbeitsplätze.

4.2.3 Wohnraumbereitstellung für sozial benachteiligte Bürger

Für die ausgewogene Wohnumfeldstruktur sowie im Hinblick auf eine Verhinderung einer sozialen Segregation des Quartiers können Wohnungsgenossenschaften einen Beitrag leisten, sozial benachteiligte Nachfrager von Wohnraum zu integrieren. Dies kann mitunter in Kooperation mit den Kommunen erfolgen.⁴⁵

Auch kann mit Blick auf eine nachhaltige Alterssicherung festgehalten werden, dass Wohnungsgenossenschaften adäquate Voraussetzungen bieten, aufgrund kalkulierbarer Mieten und des angesparten Kapitals die Nutzung des eigenen Wohnraums im Alter bezahlbar zu halten. Hinzu kommen besonders für ältere Menschen Vorteile, die aus dem Gemeinschaftsgefühl und den wohnangebotsbegleitenden Serviceleistungen resultieren.

45 Vgl. BMVBS (2002), S. 18.

5 Berechnungsgrundsätze für die Sozialrendite

5.1 Kriterien für die Auswahl der Komponenten

Um die Sozialrendite zu berechnen, sind die Komponenten anhand sachlich nachvollziehbarer Kriterien auszuwählen und in einem zweiten Schritt mit Wertansätzen zu verknüpfen. Je belastbarer die Auswahl und Bewertung der einzelnen Indikatoren ist, desto belastbarer ist auch das Gesamtergebnis. Die erforderliche Abgrenzung muss dabei aus drei Perspektiven erfolgen:

- der temporalen (zeitlichen) Perspektive,
- der lokalen (räumlichen) Perspektive sowie
- der materiellen (sachlichen) Perspektive.

Die temporale Eingrenzung kann unkompliziert erfolgen: genau so, wie die Sozialrendite auf der Basis des betriebswirtschaftlichen Ergebnisses hergeleitet wird, orientiert sich die konkrete Berechnung am betriebswirtschaftlichen Geschäftsjahr. In den beteiligten Unternehmen entspricht das Geschäftsjahr jeweils dem Kalenderjahr. Das letzte abgeschlossene Geschäftsjahr ist das Jahr 2009, weshalb auch die Sozialrendite für das Jahr 2009 berechnet wird.

Die lokale Eingrenzung ergibt sich aus den konkret betrachteten Unternehmen und umfasst den Raum Leipzig. Hierbei ergibt sich eine erste Schwierigkeit: Aufgrund der engen siedlungsräumlichen Verflechtung der Stadt Leipzig mit einigen umliegenden Städten und Gemeinden (Taucha, Schkeuditz, Markranstädt) haben einige der vier beteiligten Unternehmen auch Wohneinheiten außerhalb des Leipziger Stadtgebietes in ihrem Bestand. Da diese allerdings einen geringen Anteil am Gesamtbestand ausmachen, werden sie nicht separat betrachtet. Auch das betriebswirtschaftliche Betätigungsfeld der beteiligten Genossenschaften (ökonomische Umfeldwirkung) lässt sich nicht streng an den Stadtgrenzen Leipzigs festmachen. Daher bezieht sich die räumliche Abgrenzung in der vorliegenden Studie auf den Tätigkeitsbereich der Genossenschaften und damit auf den „Raum Leipzig“. Dieser umfasst neben der Kreisfreien Stadt Leipzig auch die Landkreise Leipzig und Nordsachsen.

Die sachliche Abgrenzung besteht in der Auswahl der Komponenten für die Berechnung der Sozialrendite und hat damit einen wesentlichen Einfluss auf das Gesamtergebnis der Untersuchung. Für die Studie wurde Wert auf die Auswahl (a) sachlich nachvollziehbarer, (b) belastbarer und (c) messbarer Komponenten gelegt.

(a) Sachliche Nachvollziehbarkeit bedeutet in diesem Zusammenhang, dass keine oder nur geringe Zweifel daran bestehen können, dass die ausgewählte Komponente tatsächlich einen positiven Beitrag (externen Effekt) leistet, der über die im Mietvertrag vereinbarten Leistungen hinaus geht. Dafür ist insbesondere die Freiwilligkeit der Leistung erforderlich. Das unterscheidet sozialrenditerelevante Komponenten von der so genannten Compliance, die auf die Einhaltung von Gesetzen und/oder branchenbezogenen Richtlinien und Kodizes achtet.⁴⁶ Die Erfüllung einer Aufgabe, die zwar positiv zur Qualität des Wohnumfelds beiträgt, aber aufgrund einer gesetzlichen oder vertraglichen Bestimmung erbracht wird, zählt demnach nicht zur Sozialrendite.

(b) Die Belastbarkeit der Komponenten bezieht sich auf die wissenschaftliche Neutralität der Auswahl. Die Berechnung soll nicht nur für Angehörige der jeweiligen Unternehmen sondern auch für Außenstehende in ihren wesentlichen Schritten nachvollziehbar sein. Daher werden nur solche Komponenten ausgewählt, die einen nennenswerten

⁴⁶ Ein Verstoß gegen Gesetze, Richtlinien und branchenspezifische Kodizes hat in der Regel unmittelbare Rechts- oder andere juristische und betriebswirtschaftliche Folgen.

Beitrag zur Sozialrendite erbringen und sich nicht auf subjektive Schwerpunktsetzungen beschränken. Methodisch wurde daher im Gegensatz zu anderen Studien dieses jungen Forschungsgebiets auf die Ausgabe von Effekten bezüglich der Wirtschaftskraft oder des Steueraufkommens in der Region verzichtet. Auch szenariobasierte Rechnungen (welche Lasten hätten andere tragen müssen, wenn die Genossenschaft nicht gehandelt hätte) wurden ausgeklammert. Trotz des interessanten Ansatzes erschien die Unterstellung von Handlungsalternativen Dritter als (noch) zu wenig belastbar.⁴⁷

(c) Messbar sind Komponenten im Sinne der vorliegenden Studie dann, wenn ihnen konkrete Kosten- oder Nutzenwerte zugeordnet werden können, die sich auch in monetären Größen ausdrücken lassen. Im Sinne der Grundidee der Sozialrendite wurden schwerpunktmäßig Aufwendungen und entgangene Erträge ermittelt, die den Genossenschaften aus freiwilligen Aktivitäten entstehen und die folglich das betriebswirtschaftliche Ergebnis belasten. Daneben wurden Aktivitäten identifiziert, die konkrete finanzielle Zusatznutzen für die Mitglieder erbringen, sich aber nicht in der Ergebnisrechnung der Unternehmen widerspiegeln. Im Gegensatz zu anderen Studien auf diesem Forschungsgebiet wurde weitestgehend auf Schätzungen verzichtet. Im Ergebnis lassen sich die berechneten Effekte sehr eng mit tatsächlichen betriebswirtschaftlichen Indikatoren der beteiligten Genossenschaften verbinden.

Im Kern wird mit den beschriebenen Abgrenzungen das Ziel verfolgt, die direkt zurechenbaren positiven externen Effekte der genossenschaftlichen Handlungen auf ihr lokales Umfeld zutage zu fördern. Die nachfolgende Tabelle 1 fasst die Abgrenzungsperspektiven zusammen.

zeitlich	räumlich	sachlich
1 Jahr 2009	Vier Mitgliedsunternehmen „Raum Leipzig“ Stadt Leipzig, Landkreise Leipzig und Nordsachsen	sachlich nachvollziehbare, belastbare und messbare Kom- ponenten

Tabelle 1: Abgrenzung der Komponenten für die Berechnung der Sozialrendite (Quelle: Eigene Darstellung).

5.2 Übertragung des Sozialrendite-Modells auf die Genossenschaften

5.2.1 Modifikation des Stadtrendite-Modells

Die in bisherigen Studien zum Thema Sozialrendite in der Wohnungswirtschaft angewendeten Grundmodelle ähneln sich strukturell stark. Auch in der vorliegenden Studie soll an diese Grundstruktur angeknüpft werden. Als Basis dient das bereits mehrfach in der Praxis (am Beispiel der städtischen Wohnungsgesellschaft DEGEWO in Berlin)

⁴⁷ Die ökonomischen Umfeldwirkungen wurden in den Studien von Schwalbach u.a. (2006) und 2009) detailliert betrachtet. Auch die Untersuchung von F+B (2007) arbeitet mit szenariogestützten Methoden. Für die vorliegende Studie wurde aufgrund einiger offener Fragen bezüglich der konkreten Methoden umsetzung dennoch ein methodisch einfacherer Ansatz verwendet.

erprobte Grundmodell der Stadttrenditeberechnung von SCHWALBACH/SCHWERK/SMUDA.⁴⁸ In diesem Modell werden neben dem betriebswirtschaftlichen Erfolg auch mittelbare Erträge und gesellschaftliche Folgeerträge berücksichtigt und in der Summe ins Verhältnis zum bilanziellen bzw. wirtschaftlichen Eigenkapital gesetzt. Die mittelbaren Erträge, die gemeinsam mit dem betriebswirtschaftlichen Ergebnis zur sog. *Stadttrendite 1* führen, beinhalten Aktivitäten im Wohnumfeld, die Kosteneinsparungen für die Stadt Berlin für gleichlautende Aufgaben bedeuten, beispielsweise für die Pflege von Grünflächen. Die in der *Stadttrendite 2* gebündelten Positionen umfassen durch Förderung gesellschaftlicher Zielsetzungen generierte „Folge-Erträge“, wie etwa eine höhere Stadtortattraktivität, die Beförderung städtischer Steuereinnahmen oder erhöhte Zuzüge. In Abbildung 6 ist die Wirkung insofern systematisiert, als sich die intendierten Wirkungen und Erträge mehr und mehr vom eigentlichen betriebswirtschaftlichen Zweck der Wohnungsgesellschaft – die Bereitstellung und Instandhaltung von Mietwohnraum – entfernen und sich zunehmend gesellschaftlichen Problemstellungen widmen.

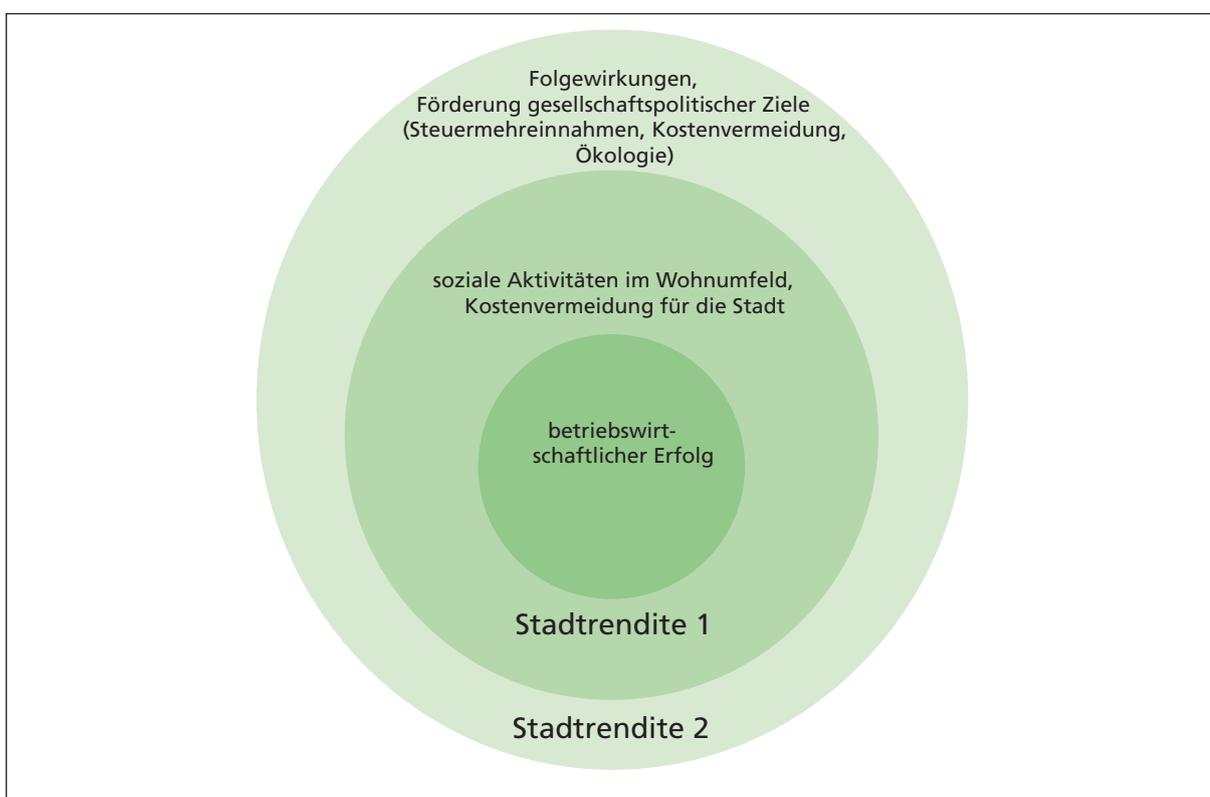


Abbildung 6: Grundmodell der Stadttrenditeberechnung nach SCHWALBACH/SCHWERK/SMUDA (Quelle: Eigene Darstellung).

48 Schwalbach/Schwerk/Smuda (2006); in folgenden Studien verfeinert: Schwalbach/Schwerk/Smuda (2009) und (2010).

Ohne die inhaltlichen und methodischen Grundsätze und Instrumente im einzelnen einer kritischen Betrachtung zu unterziehen, muss festgestellt werden, dass dieses Modell aus verschiedenen Gründen in seiner ursprünglichen Form nicht für die Berechnung einer Sozialrendite für genossenschaftlich organisierte Wohnungsanbieter in Leipzig geeignet ist:

- Die DEGEWO ist ein öffentliches Unternehmen.⁴⁹ Daher sind Kongruenzen in den Zielsetzungen der Stadt Berlin⁵⁰ und der DEGEWO zu erwarten, d. h. die Wohnungsgesellschaft kann von der Stadt aktiv als Instrument für die Erreichung ihrer (gesellschafts-) politischen Ziele genutzt werden. Bei einer Genossenschaft ist dies nicht der Fall.
- Viele Effekte kommen nur deswegen zum Tragen, da Berlin als Stadtstaat gleichzeitig *kommunale* und *Landesaufgaben* wahrnimmt. Damit können die Aktivitäten der Berliner Gesellschaft sowohl auf Politikbereiche der *Stadt* Berlin als auch des *Landes* Berlin einwirken. Die Berechnung eines Effektes der genossenschaftlichen Tätigkeit auf die Aufgabenerfüllung des Freistaates Sachsen ist aber in der vorliegenden Studie nicht intendiert. Gerade im Bereich der staatlichen Einnahmen werden rechnerische Effekte erzielt, die auf der städtischen Ebene Leipzig nicht nachvollziehbar wären.⁵¹
- Bei einigen Folgewirkungen (v.a. Zuzüge, Steigerung der Touristenzahlen) herrschen trotz detaillierter Berechnungen Vorbehalte hinsichtlich der Dimension der monetären Wirkungen. Insbesondere ist fragwürdig, ob es tatsächlich die Aktivitäten der Wohnungsgesellschaft sind, die diese Effekte primär hervorrufen.

Aufgrund dieser Erwägungen wurde eine Modifikation des Grundmodells vorgenommen, um eine sachgerechte Lösung für die Sozialrenditeberechnung bei den vier beteiligten Leipziger Wohnungsgenossenschaften zu erhalten. Ausgehend von der Grundausrichtung der genossenschaftlichen Organisationsform, die die Förderung der Mitglieder neben betriebswirtschaftlichen Zielen in den Fokus stellt, wurden Leistungen erfasst, die den Mitgliedern zu Gute kommen, jedoch über die im Mietvertrag vereinbarten Pflichten hinausgehen. Diese werden als „Mitgliederrendite“ angegeben. Des Weiteren werden, der in den vorangegangenen Abschnitten erläuterten Idee der Sozialrendite folgend, die Aktivitäten erfasst, die positive externe Umfeldwirkungen (positive externe Effekte) entfalten. Dazu gehören vor allem Initiativen, die das Wohnumfeld und die sozialen Strukturen darin fördern. Diese werden als „Sozialrendite“ angegeben. Abbildung 7 fasst diese Systematik grafisch zusammen.

Der Mitglieder- und Sozialrendite ist gemeinsam, dass die betreffenden Aktivitäten in der Regel das betriebswirtschaftliche Ergebnis belasten und nicht aufgrund von vertraglichen oder gesetzlichen Regelungen erfolgen. Damit erfüllen sie die grundsätzliche Idee der aus gesellschaftlicher Verantwortung erwachsenden Tätigkeiten im Sinne der „Triple Bottom Line“ unternehmerischen Handelns.

49 Die Gesellschafter der DEGEWO AG ist das Land Berlin.

50 Eine Differenzierung der Ebene der Stadt und des Landes Berlin wird an dieser Stelle nicht vorgenommen. Beide werden im Folgenden synonym verwendet.

51 Dies betrifft besonders die Einkommensteuer (Gemeindeanteil: 15 %, Landesanteil 42,5 % des Aufkommens am Wohnort des Steuerpflichtigen) und die Umsatzsteuer (Gemeindeanteil: ca. 2 %, Landesanteil ca. 44 % des Aufkommens) aber auch Einnahmen aus dem bundesstaatlichen Finanzausgleich (Länderfinanzausgleich, Bundesergänzungszuweisungen).

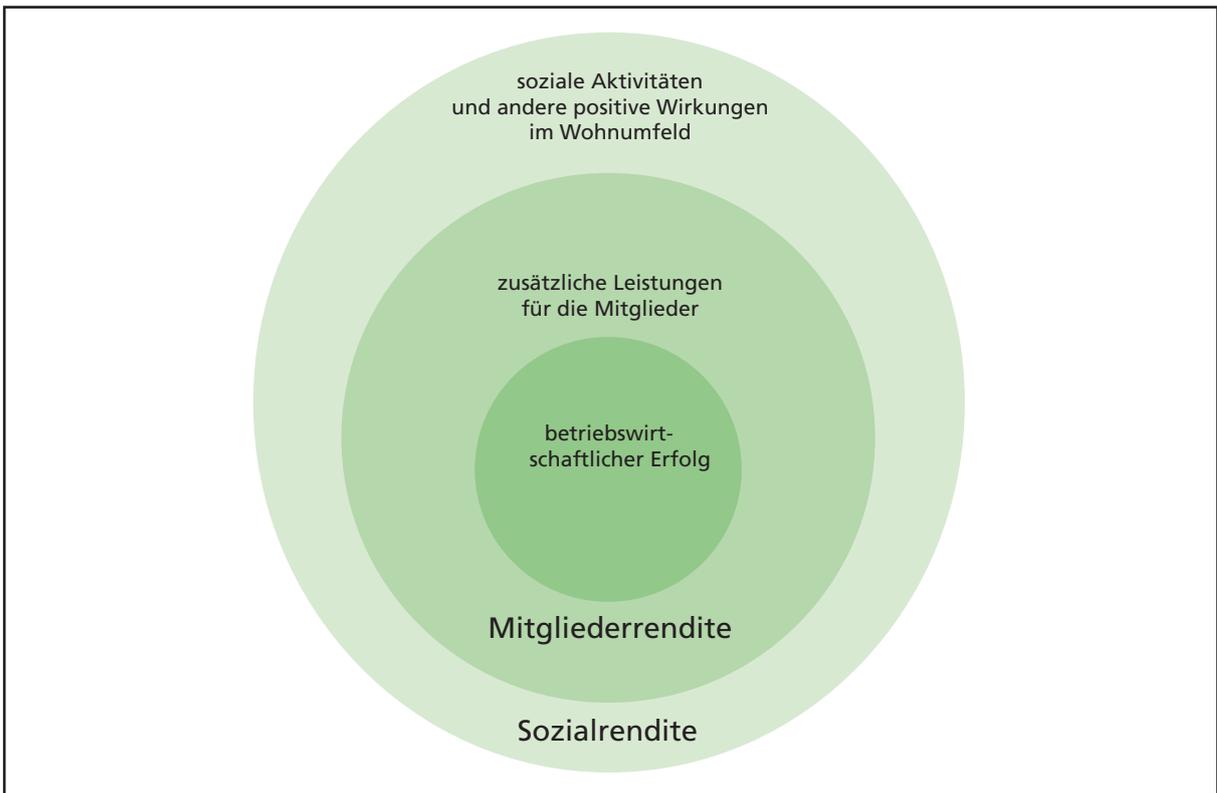


Abbildung 7: Anpassung des Stadtrenditemodells zur Berechnung der Sozialrendite (Quelle: Eigene Darstellung.)

Zur zielgenaueren operativen Handhabung wurden die zu bewertenden Komponenten in vier Kategorien eingeteilt (siehe Tabelle 2). Die Kategorie I bezieht sich auf direkte Mehrleistungen für Mieter bzw. Mitglieder der Genossenschaften, die in einem engen Zusammenhang zum Mietvertrag stehen. Die Aktivitäten in dieser Kategorie stehen daher den betriebswirtschaftlichen Zielen der Genossenschaften noch am nächsten. In der Kategorie II werden dann soziale Mehrleistungen für Mieter bzw. Mitglieder subsumiert. Diese beziehen sich auf freiwillige Betätigungsfelder, in denen sich das besondere Verantwortungsgefühl für die Mieter bzw. Mitglieder widerspiegelt. Beide zusammen bilden die Mitgliederrendite.

Kategorie III bündelt die Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfelds, die sonst von einem öffentlichen Träger oder – angesichts der angespannten fiskalischen Lage der Stadt Leipzig – gar nicht erbracht würden. Die Genossenschaften nehmen in diesem Bereich die Rolle des aktiven Gestalters ein, ohne die Wirkungen auf ihre Mitglieder zu beschränken. Die positiven externen Effekte sind vielmehr für alle Anwohner bzw. alle Leipziger offen. In der Kategorie IV werden schließlich Aktivitäten zusammengefasst, die das städtische Leben in Leipzig insgesamt aufwerten und damit ausschließlich auf den Willen zu gesellschaftlichem Engagement der beteiligten Unternehmen zurückzuführen sind. Die Kategorien III und IV bilden zusammen die Sozialrendite.

I	Direkte mieterbezogene Mehrleistungen im Kerngeschäft	Mitgliederrendite
II	Soziale Mehrleistungen für Mitglieder/ Mieter	
III	Gestaltung des Wohnumfelds	Sozialrendite
IV	Förderung des gesellschaftlichen Umfelds	

Tabelle 2: Operative Kategorien der Mitglieder- und Sozialrendite (Quelle: Eigene Darstellung.)

Zusätzlich zu diesen Renditen wurde näherungsweise ermittelt, inwiefern die vier beteiligten Unternehmen regionalökonomische Effekte im Raum Leipzig entfalten. Da der Schwerpunkt dieser Studie auf der Berechnung der Sozialrendite liegt, wurde auf eine umfangreiche Input-Output-Analyse verzichtet, die die Basis solcher Berechnungsschemata bildet.⁵² Stattdessen wurde die Nachfrage bestimmt, welche vonseiten der beteiligten Unternehmen im Raum Leipzig wirkt. Auf der Grundlage des im Raum Leipzig (Stadt Leipzig, Landkreise Leipzig und Nordsachsen) vergebenen Auftragsvolumens wurden Beschäftigungseffekte abgeleitet.

5.2.2 Mitgliederrendite

Die Mitgliederrendite stellt im Vergleich zu bisherigen Untersuchungen in der Wohnungswirtschaft ein Novum dar. Teile der Mitgliederrendite wurden gleichwohl in ähnlich gelagerten Studien herausgearbeitet, jedoch nicht zusammengefasst ausgegeben. Gerade für die genossenschaftliche Organisationsform, die besondere Anforderungen an die Vereinbarkeit von betriebswirtschaftlichen (Rendite-)Zielen und sozialen Zielen stellt, erscheint es besonders zielführend, die Mehrleistungen für die Mitglieder der Genossenschaft herauszuarbeiten. Die Mitgliederrendite ist dabei keinesfalls „besser“ oder „schlechter“ als die Sozialrendite. Die beiden Konstrukte unterscheiden sich lediglich hinsichtlich ihres personellen Wirkungskreises.

Die Mitgliederrendite wirkt gegenüber den Mitgliedern und Mietern, die sich in einem direkten vertraglichen Verhältnis mit der Genossenschaft befinden und sich mehr oder weniger bewusst für diese Form der Anmietung und das dahinter stehende soziale Verständnis entschieden haben. Die Mitglieder sind zugleich Eigentümer der Genossenschaft sodass die ergebniswirksamen Aktivitäten in einem engen Zusammenhang mit dieser Rolle stehen. Ein Mieter in einem rein privatwirtschaftlichen Mietverhältnis kann hingegen nur ein begrenztes Interesse am wirtschaftlichen Wohlergehen seines Vermieters haben.

⁵² Beispielsweise wird von Prof. Lenk eine Wirkungsanalyse zu den Wirkungen der Ansiedlung des BMW-Werks in Leipzig auf die regionale Ökonomie im Raum Leipzig/Halle begleitet, die einen solchen Ansatz verfolgt. Zu den regionalwirtschaftlichen Wirkungen siehe außerdem beispielsweise Prognos AG (2009) oder DIW econ (2008).

Die Sozialrendite geht über diesen Wirkungskreis hinaus und „betrifft“ alle Anwohner im räumlichen Einwirkungsgebiet der Genossenschaften. Die darin zusammengefassten Aktivitäten haben vereinfacht gesagt für alle Leipziger eine positive Wirkung, unabhängig davon, ob sie Mitglied in einer der vier Genossenschaften sind oder nicht.

5.2.3 Zum Renditebegriff

In der betriebswirtschaftlichen Betrachtung sind Renditen einfache finanzmathematische Kennzahlen, um den Erfolg eines Unternehmens zu messen und zu bewerten. Dabei wird in der Regel eine Erfolgsgröße (Jahresüberschuss, EBIT o.ä.) ins Verhältnis zu einer anderen unternehmerischen Größe (Umsatz oder Kapitalkennziffer) ins Verhältnis gesetzt. Das Ergebnis wird in Prozent angegeben und ermöglicht damit den Vergleich der betriebswirtschaftlichen Leistungsfähigkeit mit anderen Unternehmen und den Vergleich desselben Unternehmens im Zeitablauf. Bekannte und regelmäßig in der unternehmerischen Praxis verwendete Beispiele sind die Umsatzrendite (Gewinn im Verhältnis zum Umsatzvolumen) und die Eigenkapitalrendite (Gewinn im Verhältnis zum Eigenkapital).⁵³ Da es sich bei der Wohnungswirtschaft um einen eher kapitalintensiven Wirtschaftszweig handelt, ist die Eigenkapitalrendite das zweckmäßige Instrument für die Messung.⁵⁴

Die bisherigen Diskussionsbeiträge zum Thema lassen allerdings erkennen, dass ein „lockerer“ Umgang mit dieser Begrifflichkeit gepflegt wird. Sozialrendite oder Stadrendite nehmen zwar auch Bezug zu der benannten finanzmathematischen Verwendung, umfassen aber ebenso als Sammelbegriff alle positiven Wirkungen im Sinne positiver externer Effekte.⁵⁵ Auch in der vorliegenden Studie werden die Effekte zunächst in ihrer absoluten Wirkung angegeben (in Euro), damit Transparenz bezüglich der Herkunft der Mitglieder- und Sozialrendite hergestellt werden kann. Als zweiter Schritt wird die Summe der absoluten Effekte dann ins Verhältnis zum Eigenkapital gesetzt, um die Renditekennziffer im engeren Sinne zu erhalten.⁵⁶

5.3 Bewertung der Komponenten

Die Bewertung der Komponenten kann nach idealtypischer Vorstellung anhand des geschaffenen Nutzens erfolgen. Dies ist grundsätzlich dann denkbar, wenn es sich um marktorientierte Produkte handelt – dann entspricht der Preis, den ein Nachfrager zu zahlen bereit ist, dem Nutzen. Bereits bei der Abgrenzung der Kategorien ist aber klar, dass dies in vielen der zu untersuchenden Teilbereiche nicht der Fall ist. Für freiwillige und sozial orientierte Aktivitäten ist es geradezu charakteristisch, dass ein funktionierender Markt nicht vorhanden ist oder Marktaktivitäten (Kauf und Verkauf auf Basis von Verträgen mit definierten Rechten und Pflichten) bewusst außer Kraft gesetzt werden sollen. Wie bereits ausgeführt, soll es bei der Sozialrenditeberechnung um diejenigen unternehmerischen Tätigkeiten gehen, die nicht auf der Basis des zugrunde liegenden (Miet-)Vertrages ergriffen werden.

53 Zu Renditekennziffern und deren Verwendung siehe Heesen/Gruber (2008) oder Weber (2006).

54 Vgl. Dazu auch Schwalbach/Schwerk/Smuda (2006).

55 Vgl. Spars u.a. (2008), S. 8f.

56 Die Studie von F+B (2007) für eine Wohnungsgenossenschaft in Trier verzichtet gar komplett auf die Angabe dieses Schrittes und gibt ausschließlich den absoluten Euro-Wert der positiven Effekte aus.

Wo sich ein Zusatznutzen quantifizieren lässt, wird er dennoch zur Bewertung herangezogen. Für den überwiegenden Teil, für den dies nicht der Fall ist, wird eine Bewertung auf der Basis der entstandenen Kosten bzw. der entgangenen Leistungen vorgenommen. Hinter der kostenorientierten Bewertung steht die Annahme, dass sich das betriebswirtschaftliche Ergebnis der Genossenschaft entsprechend erhöht hätte, wenn die entsprechende Aktivität nicht durchgeführt worden wäre. Der Vorteil einer solchen Bewertung liegt vor allem in der vergleichsweise einfachen Erfassung der relevanten Kosten. Neben diesem praktischen Grund spricht auch der Blick auf die Bewertung ähnlicher Vorgänge in der amtlichen Statistik für das Vorgehen. Dort wird die nicht am Markt handelbare Wertschöpfung (v.a. für die staatlichen Bereiche) ebenfalls auf Basis der entstandenen Kosten bewertet.⁵⁷

Bei der kostenorientierten Bewertung wurde besonders darauf geachtet, zum einen erhaltene Subventionen u. ä. aus den Kosten herauszurechnen und zum anderen all diejenigen kostenwirksamen Bestandteile zu bereinigen, die primär aus betriebswirtschaftlichen Zielsetzungen heraus entstehen. Um ein möglichst nachvollziehbares und valides Ergebnis zu erzielen, liegt der Schwerpunkt auf tatsächlich angefallenen (pagatorischen) Kosten. Auf kalkulatorische Kosten wurde im Ausnahmefall nur dann zurückgegriffen, wenn dies aus dem inhaltlichen Kontext zwingend erscheint. Die erfassten Kosten beinhalten insbesondere:

- Personalkosten (eigene und externe),
- Laufende Sachkosten,
- Mietkosten,
- Investitionsausgaben.

Für die Berechnung der Personalkosten wurde in einem ersten Schritt die Summe der Arbeitsstunden für spezifische der Sozialrendite zuzurechnende Aktivitäten ermittelt. In einem zweiten Schritt wurde die Summe der geleisteten Stunden mit einem gewichteten Stundensatz multipliziert. Das gewonnene Ergebnis ging in die Berechnung der Mitglieder- und Sozialrendite ein. Da beim Einsatz von Personal in der Regel zusätzliche Sach- und Gemeinkosten anfallen, wurde der Stundensatz anhand der Verwaltungskosten je Verwaltungseinheit berechnet. Dieser Wert ist von den vier teilnehmenden Genossenschaften in ihren Prüfberichten 2009 dokumentiert, sodass von einer einheitlichen Bewertungsbasis ausgegangen werden konnte. Die Gewichtung erfolgte anhand der Anzahl der Mitarbeiter. Der daraus berechnete durchschnittliche Stundensatz beträgt 31,11 €.

Die Erfassung von Investitionsausgaben ist aus betriebswirtschaftlicher Perspektive nicht unproblematisch, da Investitionen ihre Ergebniswirksamkeit erst im Zeitablauf – in Form von Abschreibungen – entfalten. In der vorliegenden Studie sollten aber explizit diejenigen Investitionen herausgestellt werden, die im Jahr 2009 angestoßen wurden. Zudem werden nur diejenigen Investitionen erfasst, die die oben genannten Kriterien der Mitglieder- bzw. Sozialrendite erfüllen. „Normale“ Investitionen in Ausbau und Instandhaltung gehen demnach nicht in diese Position ein. Langfristig sollten sich zudem die Investitionszahlungen und die Abschreibungsbeträge angleichen (wird ein gleichmäßiges Investitionsverhalten im Zeitablauf unterstellt). Aus den genannten Gründen erscheint die Erfassung der Investitionsausgaben des betrachteten Jahres 2009 als Näherungswert daher zweckmäßig und sachlich gerechtfertigt.

57 Es gibt Stimmen, die eine rein kostenorientierte Bewertung kritisch sehen und die Kosten eher Obergrenze der Bewertung anerkennen. Dennoch sprechen auch aus der Sicht von Kritikern Praktikabilität Gründe für dieses Vorgehen, z. B. Spars u. a. (2008), S. 13, 44.

Im Sinne von Opportunitätskosten werden auch entgangene Mieten erfasst, die durch konkrete Aktivitäten das Ergebnis belasten. Dies ist möglich, da die beteiligten Unternehmen diese Kosten sehr genau quantifizieren konnten. Andere Opportunitätskosten gehen in das Berechnungsmodell nicht ein.

Auf eine Bewertung von „Zweitrundeneffekten“, folglich ökonomischen Multiplikatorwirkungen, wurde verzichtet. Dafür wären zum einen spezielle Input-Output-Rechnungen zu erstellen, die auf einer regionalen Ebene wirtschaftliche Verflechtungen nachbilden und damit Wertschöpfungsimpulse simulieren und zum anderen regionale Multiplikatoren zu berechnen, die die Nachwirkung eines einmaligen oder dauerhaften Impulses bestimmen. Die Zielrichtung dieser Studie ist dagegen eine andere: hier sollen positive externe Effekte gemessen werden, die direkt auf das unmittelbare und mittelbare Umfeld der Genossenschaften wirken. Die Rolle des „Kerngeschäfts“ wird hingegen nicht näher untersucht. Daher wird in der Studie auf die Angabe von Wertschöpfungsgrößen verzichtet.

Wenn der Zähler der Renditekenngroße bestimmt ist, stellt sich die Frage nach der geeigneten Bewertung des Nenners. Aufbauend auf der Idee der Rendite ist es zweckmäßig, die in Euro bewerteten Aktivitäten auf das Eigenkapital des Unternehmens zu beziehen (siehe Abschnitt 5.2.3). Andere Studien haben zusätzlich eine marktorientierte Bewertung anhand von Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF) vorgenommen.⁵⁸ Der Marktwert des Unternehmens ergibt sich demnach – vereinfacht ausgedrückt – als Barwert der zu erwartenden zukünftigen Auszahlungen aus dem Unternehmen. Diese Bewertung beruht allerdings auf der theoretischen Grundvorstellung der Veräußerung des Unternehmens am Markt. DCF-basierte Unternehmensbewertungen geben den „fairen Wert“ („fair value“) des Unternehmens an, der als Kaufpreis am Markt fließen sollte.⁵⁹ Da bei den betrachteten Genossenschaften die Fortführung des Unternehmens absolut vorrangig ist und eine Veräußerungs- oder Auflösungsabsicht nicht besteht,⁶⁰ wird in der vorliegenden Studie keine marktorientierte Bewertung vorgenommen, sondern das bilanzielle Eigenkapital als Basis herangezogen.

Dabei ist eine Bereinigung des bilanziellen Eigenkapitals notwendig. Es enthält neben den Geschäftsguthaben und der Kapitalrücklage, die als Einlagen bzw. materielle Anteile der Mitglieder zu interpretieren sind auch andere Rücklagen, die aus besonderen geschäftlichen Vorfällen und langfristigen Entwicklungen speisen. Hierbei ist besonders die Sonderrücklage nach § 27 Abs. 2 DMBilG zu nennen, die im Rahmen der Umstellung der Bilanzsysteme nach dem Beitritt der neuen Länder zur Bundesrepublik 1990 gebildet wurden. Diese bilanziellen Größen stehen nicht in einem engen Verhältnis zu den Mitgliedern und bleiben daher bei der Berechnung unberücksichtigt. Das Eigenkapital im Sinne der Mitglieder- und Sozialrendite umfasst daher die in der Bilanz ausgewiesenen Geschäftsguthaben und die Kapitalrücklage am 31.12.2009.

58 Insbesondere die Studien von Schwalbach/Schwerk/Smuda (2006) und (2009).

59 Zur marktorientierten Unternehmensbewertung beispielhaft Hering (2006), S. 153ff.

60 Die entsprechende Bewertung bei Schwalbach/Schwerk/Smuda (2006) ist aber ausdrücklich zu begrüßen, da kommunale Wohnungsgesellschaften als Teil des Landesvermögens durchaus für einen (Teil-) Verkauf bzw. eine (Teil-)Privatisierung in Frage kommen. Auch wenn keine konkrete Privatisierungsdiskussion zu erkennen ist – so wie im Falle der DEGEWO – so richten sich doch fiskalische Begehrlichkeiten in vielen Kommunen auf die Wohnungswirtschaft. Nicht zuletzt das Beispiel der sächsischen Landeshauptstadt Dresden zeigt, dass Wohnungsgesellschaften eine wichtige Rolle für finanzpolitische Weichenstellungen spielen können.

6 Berechnung der Mitglieder- und Sozialrendite

Nachfolgend werden die Komponenten einzeln beleuchtet, die in die Berechnung der Mitglieder- und der Sozialrendite eingeflossen sind. Die Auswahl der Komponenten erfolgte in einem strukturierten Prozess. Auf der Basis der oben ausgeführten Kriterien, vergleichbarer Studien und einführenden Gesprächen mit den beteiligten Genossenschaften wurde ein Set von 39 Einzelkomponenten erarbeitet. Im nachfolgenden Schritt wurden diese Komponenten eingehend danach geprüft, ob sie den formulierten Kriterien standhalten, ob sie für die vier beteiligten Unternehmen von praktischer Bedeutung sind und ob Wertansätze mit zumutbarem Aufwand zu ermitteln sind. Am Ende dieses Prozesses, der durch intensive Gruppen- und Einzelgespräche begleitet wurde, standen 23 bewertete Komponenten, die in den nachfolgenden Abschnitten dargestellt werden.

6.1 Kategorie I – Direkte mieterbezogene Mehrleistungen im Kerngeschäft

6.1.1 Mieten unterhalb des ausschöpfbaren Niveaus

Die vier beteiligten Genossenschaften beteiligen sich grundsätzlich als „normale“ Teilnehmer am Markt für Wohnraum. Daher liegt es – durchaus im Gegensatz zu kommunalen Wohnungsunternehmen – nicht im originären Interesse einer Genossenschaft, Mieten unterhalb des ortsüblichen Niveaus zu verlangen. Das Gleiche gilt auch für die Versorgung von Mietern mit Marktzugangsschwierigkeiten.

In einigen Fällen wurden jedoch Mietminderungen für Mitglieder gewährt, die Empfänger von Grundsicherung für Arbeitsuchende (Arbeitslosengeld II) darstellen. Im Rahmen dieser Leistungsgewährung erhalten diese Mitglieder die Kosten für Miete und Heizung erstattet, insofern diese angemessen sind.⁶¹ Um den Mitgliedern entsprechend entgegenzukommen, wurden im Jahr 2009 geringfügige Mietnachlässe in Höhe von insgesamt 6,4 T€ gewährt. Dazu kommen aus einer auslaufenden Maßnahme einer einzelnen Genossenschaft 0,8 T€ für Mietnachlässe für Studenten.

6.1.2 Kosten für sozial auffälliges Wohnverhalten

Dieser Block beinhaltet Kosten der Genossenschaften, die durch sozial auffälliges Wohnverhalten entstehen. Die Abbildung über Sachkosten stellt eine Schwierigkeit dar, da sich auffälliges Wohnverhalten in Form von Mietausfällen und besondere Kosten für Instandhaltung und Renovierung bei allen Typen von Wohnungsunternehmen („normal“ privatwirtschaftlich, genossenschaftlich, öffentlich) zeigt. Die Genossenschaften unterscheiden sich von anderen Vermietern allerdings dahin gehend, dass sie sich diesen besonderen Problemen annehmen und soziale Beratungsleistungen für ihre Mitglieder aktiv anbieten oder vermitteln, beispielsweise für Mietschuldner, ältere Menschen oder psychisch Kranke. Dies erzeugt vorrangig zusätzliche Personalkosten. Die Bewertung erfolgt anhand der Zeitstunden, die die Mitarbeiter der vier beteiligten Genossenschaften dezidiert für die beschriebenen Beratungs- und Betreuungsleistungen aufgewendet haben. Dies waren 2009 rund 3.200 Stunden. Durch die Multiplikation mit dem durchschnittlichen Stundensatz (31,11 €) ergibt sich ein Wertansatz von 101,5 T€. Weitere Sachkosten, die bei diesen Leistungen anfallen, wurden aus Praktikabilitätsgründen nicht berücksichtigt.

61 § 22 Abs. 1 SBG II.

6.1.3 Mietverzichte und -stundungen

Bei den Mietverzichten und Mietstundungen wurde nicht der Gesamtbestand erfasst, sondern nur diejenigen Anteile, die die Unternehmen zum Wohle ihrer Mitglieder angepasst haben. Dazu gehören insbesondere Mietverzichte durch die kostenfreie Bereitstellung von PKW-Stellplätzen. Des Weiteren wurden Stundungen der Genossenschaftsanteile erfasst – allerdings nicht in ihrer vollen Höhe, da die Genossenschaft bilanziell eine Forderung gegen das Mitglied hat. Vielmehr wurden, wenn die Stundungen zinslos gewährt wurden, die entgangenen Zinseinnahmen bei der Berechnung der Mitgliederrendite angesetzt. Die Forderungen selbst blieben unberücksichtigt. Auch bei Ratenzahlungsvereinbarungen, die zur Auflösung von aufgelaufenen Mietschulden getroffen wurden, erfolgte die Erfassung der entgangenen Zinseinnahmen, wenn die Ratenzahlungen zinslos gewährt wurden.⁶² Die entgangenen Zinsen wurden von jedem Unternehmen selbst auf der Grundlage ihrer durchschnittlichen Fremdfinanzierungskosten berechnet. Für die vier beteiligten Genossenschaften ergibt sich eine Summe aus Mietverzichten und Zinsverlusten aus Stundungen in Höhe von 145,5 T€.

6.1.4 Kosten für Wohnungsräumungen

Als besondere Belastung durch auffälliges Wohnverhalten gelten die Kosten für Wohnungsräumungen. Im Sinne der Mitgliederrendite wurden diejenigen Kosten für (Zwangs-)Räumungen nicht berücksichtigt, die nachträglich – unter anderen durch den Weg der Klage – wieder abgegolten werden. Es verbleiben jene Kosten, die die Genossenschaften selbst tragen, um für die übrigen Mitglieder stabile und angenehme Wohnumfeldverhältnisse zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Eine wachsende Bedeutung gewinnen Räumungen, die von der Genossenschaft durchgeführt werden, wenn ältere Menschen versterben und keine Nachkommen haben oder diese nicht für die Räumung der bisher bewohnten Einheiten aufkommen wollen. Für die beschriebenen Formen von Wohnungsräumungen fielen bei den untersuchten Genossenschaften im Jahr 2009 Gesamtkosten in Höhe von 110,9 T€ an.

6.1.5 Bereitstellung von altersgerechtem/barrierefreiem Wohnraum

Die demografischen Veränderungen in Deutschland im Allgemeinen und in Sachsen und Leipzig im Besonderen (vgl. Abschnitt 2.3) bringen es mit sich, dass ein wachsender Anteil der Bevölkerung, und damit auch der Mieter und Genossenschaftsmitglieder, zu den Älteren zählt. Der Genuss eines verlängerten Lebens bringt es aber vielfach mit sich, dass ältere Menschen in ihrer Mobilität eingeschränkt sind und sich auch in den eigenen vier Wänden mit Hindernissen konfrontiert sehen.

62 Es muss dabei angemerkt werden, dass eine zinslose Gewährung von Stundungen und Ratenzahlungen keineswegs selbstverständlich ist. Für das Unternehmen entstehen zum Teil erhebliche Kapitalkosten für die Vorfinanzierung. Daher werden in vielen Fällen auch Lösungen angestrebt, die Zinszahlungen enthalten.

Bisher stecken Bemühungen zur altersgerechten bzw. barriere-reduzierten Aufwertung von Wohnungen vielerorts noch in den Anfängen. Die Genossenschaften leisten hier in vielen Fällen Pionierarbeit.⁶³ Dies ist in vielen Fällen nicht mit umfassenden Renovierungsarbeiten, sondern oft mit kleineren Arbeiten verbunden, beispielsweise dem Anbringen von Einstiegshilfen in die Badewanne, dem nachträglichen Einbau von Duschen oder die Angleichung von nicht rollstuhlgerechten Stufen und Schwellen in der Wohnung.

Im Sinne der Mitgliederrendite sind dabei nur solche Maßnahmen aufzunehmen, die nicht über eine Erhöhung der Miete oder eine anderweitige direkte Kostenbeteiligung des Mitglieds abgewälzt werden. Zudem darf keine vertragliche oder rechtliche Verpflichtung zu diesen Umrüstungen bestehen. Im Jahr 2009 wurden in diesem Sinne Mittel in Höhe von 186,3 T€ aufgewendet.

6.1.6 Kooperationen mit Ver- und Entsorgungsunternehmen

Wohnungsgenossenschaften können aufgrund ihrer Größe besondere Konditionen für ihre Mitglieder verhandeln, wenn es um Versorgungsleistungen, wie Fernwärme, Gas, Elektrizität oder Telekommunikation geht. Eine Arbeitsgruppe der Plattform hat parallel zur Erstellung dieser Studie ermittelt, inwieweit Sonderkonditionen der städtischen Versorger im Jahr 2009 genutzt wurden und berechnete eine Summe von 490,2 T€. Diese Einsparungen wurden anderen Kunden nicht gewährt, so dass es sich um einen positiven externen Effekt handelt, der den Mitgliedern der Genossenschaft zu Gute kommt. Die Genossenschaft ist in diesem Feld als Vermittler günstigerer Konditionen aufgetreten. Die Summe von 490,2 T€ kann in voller Höhe bei der Mitgliederrendite berücksichtigt werden, da es sich um einen konkreten finanziellen Vorteil handelt, der bei Passivität der Genossenschaften nicht entstanden wäre. Eine zusätzliche Berücksichtigung von dadurch entstandenen Kosten ist nicht notwendig.⁶⁴

6.1.7 Modernisierungsmaßnahmen mit dem Ziel niedrigerer Betriebskosten

Ein weiterer positiver Effekt wird generiert, wenn die Genossenschaften Modernisierungsmaßnahmen ergreifen, die für die Mieter zu geringeren Nebenkosten führen, ohne dass ihnen die Kosten für die Maßnahmen auferlegt werden (z. B. durch eine höhere Kaltmiete). Dazu gehören insbesondere Kostenvermeidungen im Abfallbereich. Durch Fehleinwürfe wurden dort in den vergangenen Jahren erhebliche Mehrkosten erzeugt, wenn Wohngebietsfremde ihre Abfälle in den Behältern der Genossenschaften entsorgten bzw. ungetrennt einwarfen. Die Kosten hatten die Mitglieder im Rahmen ihrer Betriebskosten zu tragen. Daher gehören Maßnahmen zur Einzäunung von Containerplätzen zu einem großen Einzelposten dieses Unterpunktes. Auch energetische Einsparungen wurden teilweise durch die Genossenschaften gefördert. Wenn die Genossenschaft als Mediator in solchen Prozessen aktiv war, wurden auch die daraus erwachsenen Kosten hier subsumiert. Im gesamten Jahr 2009 wurden so Gesamtkosten in Höhe von 442,0 T€ erzeugt.

63 Ein Beispiel für diese Pioniertätigkeit ist das Projekt „Alter leben“ des VSWG. Das Projekt entwickelt Lösungen für ein selbstbestimmtes Wohnen in den „eigenen vier Wänden“ auch im Alter. Zu diesem Zweck werden Konzepte in Form von persönlichen Dienstleistungen, technischen Assistenzsystemen und bautechnischen Maßnahmen entworfen, miteinander verbunden und pilothaft umgesetzt. Mehr Informationen zum Projekt sind im Internet unter <http://www.vswg-alterleben.de> zu finden.

64 Wie in Abschnitt 5.3 ausgeführt wurde, ist die Heranziehung der Kosten „nur“ die Hilfslösung, da sich für die meisten anderen Effekte ähnliche direkte finanzielle Effekte nicht feststellen lassen.

6.1.8 Ehrenamtliche Tätigkeit

Ein wichtiges Element genossenschaftlichen Engagements besteht in der Ausführung eines Ehrenamtes. Die Mitwirkung der Mitglieder ist sehr unterschiedlich ausgeprägt, allerdings sind ehrenamtliche Aktivitäten deutlich verbreiteter als in privatwirtschaftlichen oder kommunalen Wohnanlagen. Zum Teil handelt es sich jedoch um rechtsformspezifische Gegebenheiten. So finanzieren die Wohnungsgenossenschaften die satzungsmäßige Durchführung von Vertreterversammlungen. Diese sind jedoch aufgrund ihres pflichtigen Charakters nicht der Mitgliederrendite zuzurechnen. Anders verhält es sich mit den zusätzlichen Aktivitäten von Mitgliedervertretern oder Mitgliedern, die finanziell durch die Genossenschaft unterstützt werden, obgleich keine rechtliche oder vertragliche Verpflichtung dazu vorliegt. Insofern handelt es sich um eine freiwillige Förderung gesellschaftlichen Engagements für das jeweilige Wohngebiet. Neben Sachkosten, die hierbei berücksichtigt werden, ist die Ansetzung kalkulatorischer Personalkosten als Ausnahme zweckmäßig. Müssten beispielsweise die regelmäßigen Begehungen mit eigenem Personal durchgeführt werden, würden Personalkosten entstehen. Einschränkend ist jedoch festzustellen, dass zwischen der qualifizierten Verwaltungstätigkeit der Angestellten und der ehrenamtlichen Tätigkeit der Mitgliedervertreter durchaus ein qualitativer Unterschied besteht. Der Stundensatz für ehrenamtlich Tätige wurde daher pauschal auf 33 % des durchschnittlichen Stundensatzes für das eigene Personal geschätzt. Die Gewichtung zwischen den einzelnen Genossenschaften erfolgte dabei gemäß der Verwaltungseinheiten, sodass sich ein gewichteter Stundensatz von 10,41 € ergibt. Die Genossenschaften schätzten den Zeitaufwand ihrer Mitgliedervertreter für Aktivitäten außerhalb der gesellschaftsspezifischen Verpflichtungen in der Summe auf rund 3.300 Stunden für das gesamte Jahr 2009. In die Berechnung der Mitgliederrendite gehen demnach 35,7 T€ ein.

6.1.9 Zusammenfassung Kategorie I

In der Kategorie I ergibt sich für direkte mieterbezogene Mehrleistungen im Kerngeschäft eine Summe von rund 1,5 Mio. €, die auf freiwillige Aktivitäten bzw. die aktive Förderung der Mitglieder entfällt. In der Tabelle 3 sind die Berechnungsergebnisse als Teilsummen jeweils über alle vier beteiligten Genossenschaften angegeben.

Pos.	Beschreibung	Wertansatz
6.1.1	Mieten unterhalb des ausschöpfbaren Niveaus	7.167 €
6.1.2	Kosten für sozial auffälliges Wohnverhalten	101.460 €
6.1.3	Mietverzichte/-stundungen	145.535 €
6.1.4	Kosten für Wohnungsräumungen	110.922 €
6.1.5	Bereitstellung von altersgerechtem/barrierefreiem Wohnraum	186.336 €
6.1.6	Kooperationen mit Ver- und Entsorgungsunternehmen zum Vorteil der Mitglieder	490.243 €
6.1.7	Modernisierungsmaßnahmen mit dem Ziel niedrigerer Betriebskosten	441.994 €
6.1.8	Ehrenamtliche Tätigkeit	35.663 €
Summe	Direkte mieterbezogene Mehrleistungen im Kerngeschäft	1.519.319 €

Tabelle 3: Zusammenfassung Kategorie I (Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung).

6.2 Kategorie II – Soziale Mehrleistungen für Mitglieder/ Mieter

6.2.1 Überlassung von Flächen für quartier- oder gruppenspezifische Nutzung

Vielfach überlassen die beteiligten Genossenschaften Mieträume an ausgewählte Mieter zur gruppen- oder quartierspezifischen Nutzung zu einem ermäßigten Mietzins. Dazu gehören Mitgliedertreffs, Nachbarschaftszentren oder Jugend- und Seniorenvereine. Damit leisten die Genossenschaften einen Beitrag zur aktiven Gestaltung des Quartiers und nehmen Ertragseinbußen in Kauf. Diese Mindereinnahmen werden der Mitgliederrendite zugerechnet.

Des Weiteren werden spezielle Raumangebote für Mitglieder vorgehalten, dies betrifft Veranstaltungsräume und Gästewohnungen. Diese können von Mitgliedern je nach Bedarf gegen Entgelt genutzt werden. Die erhobenen Entgelte decken jedoch die Gesamtkosten in der Regel nur zum Teil, da die Auslastung charaktergemäß nicht genauso hoch ist wie bei den üblichen Wohnungen (Veranstaltungsräume werden erfahrungsgemäß vorrangig am Wochenende genutzt). Zur Bewertung im Sinne der Mitgliederrendite werden als Basis die möglichen Erträge aus diesen Räumen ermittelt, wofür die jeweils standorttypische Miete angesetzt wird. Davon werden alle Einnahmen abgezogen, die mit der Vermietung der Räume an Einzelpersonen und Gruppen tatsächlich erzielt werden. Die Differenz aus beiden Größen kann als entgangener Ertrag interpretiert werden, welcher das Ergebnis der der Genossenschaft durch das Vorhalten dieser besonderen Räume belastet. Insbesondere im privatwirtschaftlichen Bereich sind solche Angebote kaum anzutreffen. Für 2009 ergibt sich aus dieser Komponente ein Beitrag zur Mitgliederrendite in Höhe von 96,2 T€.

6.2.2 Seniorenarbeit

Vor dem Hintergrund der Altersstrukturen in Leipzig erscheint es zunehmend bedeutsam, aktive Seniorenarbeit zu betreiben. Auch die Wohnungsgenossenschaften sind in diesem Bereich aktiv.

Im Kern werden eine fachgerechte Beratung, die Vermittlung sozialer Dienste und regelmäßige Hausbesuche angeboten. Mit der Gründung des BGL Nachbarschaftshilfeverein e.V. initiierte die Baugenossenschaft Leipzig zusätzlich ein breites Spektrum an Treffpunkten, regelmäßigen Veranstaltungen sowie ein eigenes Service- und Sorgentelefon.⁶⁵ Auch die UNITAS hat für ihre älteren Mitglieder beispielsweise Seniorensportgruppen, Ausflüge sowie eine Bücherei ins Leben gerufen.

Hier sind es vor allem Personalkosten, die den Löwenanteil an den Gesamtkosten ausmachen. Im Jahr 2009 wurden in der Summe 80,9 T€ in diesem Bereich aufgewendet.

6.2.3 Förderung von Kinderbetreuung

In einem geringeren Umfang wird auch die Betreuung von Kindern durch Tagesmütter gefördert. Hier sind es reduzierte Mieten, die eine Summe von insgesamt 1,8 T€ umfassen.

6.2.4 Schlichtung von Nachbarschaftskonflikten

Nachbarschaftliche Konflikte gehören zu wiederkehrenden Herausforderungen im Wohnen und Leben – ob in der Stadt oder auf dem Land, ob in einer Genossenschaft, einer kommunalen Wohnungsgesellschaft oder im Wohneigentum. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob der Eigentümer bzw. Vermieter eine aktive Rolle in der Schlichtung solcher Konflikte einnimmt oder die Kontrahenten ggf. durch langwierige Auseinandersetzungen negative Auswirkungen auf den Kreis ihrer Nachbarn und des angrenzenden Umfelds haben. Die beteiligten Genossenschaften gehen mit dieser Problematik proaktiv um: sie sorgen durch gezieltes Engagement ihres Personals (und zum Teil spezieller Ansprechpartner) für eine frühzeitige Entschärfung solcher Konflikte. Im Jahr 2009 wurden insgesamt knapp 3.900 Mitarbeiterstunden für diese Zwecke eingesetzt. Als Wertansatz ergibt sich daher eine Summe von 120,8 T€, die in die Berechnung der Mitgliederrendite eingeht.

6.2.5 Initiativfonds

Die Förderung der genossenschaftlichen Mitglieder kann auch dadurch erfolgen, dass das Engagement von Einzelnen und Gruppen finanziell unterstützt wird. So genannte Initiativfonds unterstützen Projektideen der Mitglieder und fördern so das bürgerschaftliche Engagement als Ganzes.

Ein Beispiel ist das Projekt „Nachbar, ich brauch Dich“ als Generationen übergreifende Hilfs- und Verständigungsinitiative zwischen Mitgliedern der Unitas. VLW, Wogetra und

⁶⁵ In die Sozialrenditeberechnung ging dabei ausschließlich der Anteil ein, der direkt den Mitarbeitern der Genossenschaft zuzurechnen ist. Weitere Aktivitäten des Nachbarschaftshilfevereins wurden nicht kostenmäßig erfasst.

Baugenossenschaft Leipzig unterstützen nachbarschaftsfördernde Aktivitäten der Mitglieder wie zum Beispiel Hof- und Wohnanlagenfeste. Zudem werden Räumlichkeiten für Kurse und Veranstaltungen bereit gestellt.

Da der Schwerpunkt solcher Aktivitäten aber vorrangig im direkten Wohnumfeld liegt, werden solche Förderungen der Mitgliederrendite zugerechnet. Im Jahr 2009 wurde auf diese Weise eine Fördersumme von 21,7 T€ ausgereicht.

6.2.6 Zusammenfassung Kategorie II

In der Kategorie II ergibt sich für Soziale Mehrleistungen für Mitglieder/Mieter eine Summe von rund 321,4 T€, die auf freiwilligen Aktivitäten bzw. der aktiven Förderung der Mitglieder entfällt. In der Tabelle 4 sind die Berechnungsergebnisse als Teilsummen jeweils über alle vier beteiligten Genossenschaften angegeben.

Pos.	Beschreibung	Wertansatz
6.2.1	Überlassung von Flächen für quartier- oder gruppenspezifische Nutzung	96.166 €
6.2.2	Seniorenarbeit	80.913 €
6.2.3	Förderung von Kinderbetreuung	1.750 €
6.2.4	Schlichtung von Nachbarschaftskonflikten*	120.848 €
6.2.5	„Initiativfonds“ – Unterstützung von Projektideen der Mitglieder – bürgerschaftliches Engagement	21.700 €
Summe	Soziale Mehrleistungen für Mitglieder/Mieter	321.377 €

Tabelle 4: Zusammenfassung Kategorie II (Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung).

6.3 Kategorie III – Gestaltung des Wohnumfelds

6.3.1 Grünflächenpflege

Die entstehenden Kosten für die Pflege der Grünflächen können in der Regel über die Betriebskosten an die Mieter weitergereicht werden. Teile der Grünflächenpflege entfallen jedoch auf Flächen, die der Allgemeinheit zugänglich sind, d. h., die nicht nur den Mitgliedern zur Nutzung offen stehen. Zusätzlich werden gerade auf Rückbauflächen regelmäßige Pflegearbeiten durchgeführt, die die Attraktivität des Wohnumfelds erhalten bzw. steigern. Diese Kosten lassen sich nicht auf Mieter umlegen, sodass sie für die Berechnung der Sozialrendite in Frage kommen. Im Jahr 2009 sind auf diesem Gebiet Kosten in Höhe von 94,7 T€ entstanden, die die Genossenschaften freiwillig übernehmen.

6.3.2 Spielplätze, Sportplätze, Angebote für Kinder

Für die Instandhaltung und Erweiterung von Spielplätzen, Sportplätzen und ähnlichen Angeboten für Kinder und Jugendliche wurden im Berichtsjahr 2009 Kosten in Höhe von 74,9 T€ erzeugt. Diese erzeugen ohne Zweifel einen positiven Effekt auf die Qualität des Wohnumfelds, ohne dass sie auf die Mieter umgelegt worden sind. Für die Zurechnung zur Sozialrendite ist zudem entscheidend, dass die Genossenschaften diese Mehrausgaben freiwillig tragen. Bei Sportplätzen spielen daneben auch die Sportvereine eine tragende Rolle. Die Genossenschaften unterstützen daher die Aktivitäten dieser Aufgabenträger.

6.3.3 Beseitigung von Vandalismusschäden

Schäden durch Vandalismus gehören zu den Schattenseiten städtischen Wohnens. Die Beseitigung dieser Schäden erfordert nicht selten einen erheblichen finanziellen Aufwand. Das gilt insbesondere für die Entfernung von illegalem Graffiti. Vielfach führen Graffiti zu einer erheblichen optischen Abwertung eines Hauses oder gar eines ganzen Quartiers. Nicht unproblematisch ist ein sachgerechter Wertansatz für die entsprechenden Bemühungen der Genossenschaften, das Erscheinungsbild ihres Wohnumfeldes positiv zu befördern. Teilweise wird die Beseitigung solcher Schäden von Versicherungen übernommen, weitere Teile müssen finanziell direkt von den Genossenschaften getragen werden. In die Berechnung der Sozialrendite gehen daher sowohl die Beiträge zu speziellen Versicherungen ein, zum anderen werden nicht durch Versicherungen gedeckte Schadensbeseitigungen erfasst. Der Gesamtbetrag der Kosten umfasst 43,9 T€. Da nicht in allen beteiligten Genossenschaften ein dezidiertes Anteil aus gepoolten Versicherungsbeiträgen für diese Aufgabe ermittelt werden konnte, unterschätzt dieser Betrag die tatsächlichen Kosten tendenziell.

6.3.4 Steigerung des subjektiven Sicherheitsempfindens

Maßnahmen zur Steigerung des subjektiven Sicherheitsempfindens umfassen beispielsweise die Einzäunung von Wohnanlagen und Spielplätzen, andere sicherheitsrelevante Installationen oder die Einsetzung von Sicherheitsdiensten. Diese Aktivitäten entfalten ihre Wirkung in der Regel nicht nur für die direkt betroffenen Bereiche sondern steigern das Sicherheitsempfinden im gesamten Wohnumfeld. Daher werden sie der Sozialrendite zugerechnet. In diesem Bereich wurden von den vier beteiligten Genossenschaften im Jahr 2009 Ausgaben in Höhe von 43,9 T€ getätigt, die nicht durch entsprechende Mehreinnahmen gedeckt sind.

6.3.5 Zusammenfassung Kategorie III

In der Kategorie III ergibt sich für die Gestaltung des Wohnumfelds eine Summe von rund 257,4 T€, die auf freiwilligen Aktivitäten entfällt. In Tabelle 5 sind die Berechnungsergebnisse als Teilsummen jeweils über alle vier beteiligten Genossenschaften angegeben.

Pos.	Beschreibung	Wertansatz
6.3.1	Grünflächenpflege	94.667 €
6.3.2	Spielplätze, Sportplätze, Angebote für Kinder	74.889 €
6.3.3	Beseitigung von Vandalismusschäden	43.889 €
6.3.4	Steigerung des subjektiven Sicherheitsempfindens	43.925 €
Summe	Soziale Mehrleistungen für Mitglieder/Mieter	257.370 €

Tabelle 5: Zusammenfassung Kategorie III (Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung).

6.4 Kategorie IV – Förderung des gesellschaftlichen Umfelds

6.4.1 Kulturförderung

Die Förderung des kulturellen Lebens in Leipzig stellt sicherlich keine Kernaufgabe einer Wohnungsgenossenschaft dar. Dennoch existieren einige Initiativen zur finanziellen Unterstützung kultureller Einrichtungen. Als zusätzlicher positiver Beitrag zum städtischen Leben können diese Kosten zweifelsfrei der Sozialrendite zugerechnet werden. Diese Komponenten trägt mit einer Summe von 48,0 T€ zur Sozialrendite bei.

6.4.2 Gesundheitsförderung, Förderung von Sportvereinen

Die Unterstützung von Sportvereinen oder gesundheitsfördernden Initiativen stellt ebenfalls eine freiwillige Mehrleistung der Genossenschaften dar, die in der Sozialrenditeberechnung erfasst wird. Hier wurden von den vier beteiligten Genossenschaften im Jahr 2009 finanzielle Leistungen in Höhe von 12,7 T€ gewährt.

6.4.3 Zuwendungen an Vereine, Verbände, Initiativen etc.

Alle finanziellen Unterstützungen an Vereine, Verbände und Initiativen die nicht den beiden vorgenannten Gruppen zugeordnet werden können, werden hier als gebündelte Position angegeben. Das Volumen der Förderung betrug im Berichtsjahr 35,8 T€.

Zu beachten ist, dass oftmals die finanzielle Unterstützung auch in der Bereitstellung von Räumen zu vergünstigten Mieten erfolgt. Diese indirekte finanzielle Förderung ist im Punkt 6.2.1 erfasst.

6.4.4 Zusammenfassung Kategorie IV

In der Kategorie IV ergibt sich für die Gestaltung des gesellschaftlichen Umfelds eine Summe von rund 96,4 T€, die auf freiwilligen Aktivitäten entfällt. In der Tabelle 6 sind die Berechnungsergebnisse als Teilsummen jeweils über alle vier beteiligten Genossenschaften angegeben.

Pos.	Beschreibung	Wertansatz
6.4.1	Kulturförderung	47.956 €
6.4.2	Gesundheitsförderung, Förderung von Sportvereinen	12.700 €
6.4.3	Zuwendungen an Vereine, Verbände, Initiativen etc.	35.777 €
Summe	Soziale Mehrleistungen für Mitglieder/Mieter	96.433 €

Tabelle 6: Zusammenfassung Kategorie IV (Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung).6.5

6.5. Zusammenfassung der Mitglieder- und Sozialrendite

Aus den Kategorien I und II ergibt sich eine Mitgliederrendite in Höhe von rund 1,84 Mio. €. Die aus den Einzelkomponenten der Kategorien III und IV zusammengesetzte Sozialrendite beträgt rund 354 T€. In der Summe wurden durch die vier beteiligten Wohnungsgenossenschaften im Jahr 2009 positive externe Effekte im Umfang von rund 2,2 Mio. € erzeugt.

I	Direkte mieterbezogene Mehrleistungen im Kerngeschäft	1.519.319 €
6.1.1	Mieten unterhalb des ausschöpfbaren Niveaus	7.167 €
6.1.2	Kosten für sozial auffälliges Wohnverhalten	101.460 €
6.1.3	Mietverzichte/-stundungen	145.535 €
6.1.4	Kosten für Wohnungsräumungen	110.922 €
6.1.5	Bereitstellung von altersgerechtem/barrierefreiem Wohnraum	
6.1.6	Kooperationen mit Ver- und Entsorgungsunternehmen zum Vorteil der Mitglieder	490.243 €
6.1.7	Modernisierungsmaßnahmen mit dem Ziel niedrigerer Betriebskosten	441.994 €
6.1.8	Ehrenamtliche Tätigkeit	35.663 €
II	Soziale Mehrleistungen für Mitglieder/Mieter	321.377 €
6.2.1	Überlassung von Flächen für quartier- oder gruppenspezifische Nutzung	96.166 €
6.2.2	Seniorenarbeit	80.913 €
6.2.3	Förderung von Kinderbetreuung	1.750 €
6.2.4	Schlichtung von Nachbarschaftskonflikten*	120.848 €
6.2.5	„Initiativfonds“ – Unterstützung von Projektideen der Mitglieder – bürgerschaftliches Engagement	21.700 €
III	Gestaltung des Wohnumfelds	257.370 €
6.3.1	Grünflächenpflege	94.667 €
6.3.2	Spielplätze, Sportplätze, Angebote für Kinder	74.889 €
6.3.3	Beseitigung von Vandalismusschäden	43.889 €
6.3.4	Steigerung des subjektiven Sicherheitsempfindens	43.925 €
IV	Förderung des gesellschaftlichen Umfelds	96.433 €
6.4.1	Kulturförderung	47.956 €
6.4.2	Gesundheitsförderung, Förderung von Sportvereinen	12.700 €
6.4.3	Zuwendungen an Vereine, Verbände, Initiativen etc.	35.777 €
I + II	Mitgliederrendite	1.840.696 €
III+IV	Sozialrendite	353.803 €
	Mitglieder- und Sozialrendite	2.194.499 €

Tabelle 7: Zusammenfassung der Berechnung von Mitglieder- und Sozialrendite (Quelle: Eigene Darstellung).

Wie in den Abschnitten 5.2.3 und 5.3 dargelegt, wird die Umformung in eine betriebswirtschaftliche Renditekennziffer vorgenommen, in dem die Summe der berechneten Komponenten ins Verhältnis zum Eigenkapital gesetzt wird. Das Eigenkapital im Sinne der Mitglieder- und Sozialrendite umfasst die in der Bilanz ausgewiesenen Geschäftsguthaben und die Kapitalrücklage am 31.12.2009 und damit 36,0 Mio. €.

Die Gesamtrendite aus positiven externen Wirkungen der vier beteiligten Wohnungsgenossenschaften beträgt demnach 6,1 %.

Dem gestuften Aufbau der Renditeberechnung entsprechend kann dieses Ergebnis wiederum in Teilergebnisse aufgegliedert werden. Für die Mitgliederrendite ergibt sich ein Wert von 5,1 %, die Sozialrendite im engeren Sinne beträgt 1,0 % (Tabelle 8).

	Mitgliederrendite	Sozialrendite	zusammen
Bewertungsansatz der Komponenten	1.840.696 €	353.803 €	2.194.499 €
Eigenkapital	36.030.934 €		
Rendite	5,1 %	1,0 %	6,1 %

Tabelle 8: Zusammenfassung der Renditen (Quelle: Eigene Darstellung).

6.6 Lokale Nachfrage und Beschäftigungseffekt

Zusätzlich zur Mitglieder- und Sozialrendite wurde der lokale Nachfrage- und Beschäftigungseffekt der vier beteiligten Wohnungsgenossenschaften berechnet. Dafür wurde zunächst ermittelt, welche Nachfrage die Unternehmen im Raum Leipzig entfalten (Stadt Leipzig, Landkreise Leipzig und Nordsachsen). Operativ wurden dazu die Umsätze herangezogen, die die Unternehmen durch Auftragsvergaben in diesem lokalen Umfeld generieren. Um den Charakter der Nachfrage der Genossenschaftsunternehmen nachzubilden wurde die Unterteilung in vier Untergruppen vorgenommen:

- Bauhaupt- und Nebengewerbe,
- Architekten- und Ingenieurleistungen,
- Facility Management, Hausmeister u.ä. und
- Sonstige.

Insgesamt haben die Genossenschaften im Jahr 2009 mehr als 31,2 Mio. € im Raum Leipzig als Vorleistungen nachgefragt, davon entfielen 26,1 Mio. € auf das Baugewerbe.

Branche	Volumen der Auftragsvergabe (Umsätze)
Bauhaupt- und -nebengewerke	26.093.050 €
Architekten- und Ingenieurleistungen	752.278 €
Facility Management/Hausmeister/u. ä.	3.664.872 €
Sonstige	730.600 €
Summe	31.240.799 €

Tabelle 9: Volumen der Auftragsvergabe im Raum Leipzig (Quelle: Eigene Darstellung).

Um Beschäftigungseffekte von Unternehmen zu erfassen, wird in ähnlichen Studien zunächst die induzierte Bruttowertschöpfung berechnet, die vom Unternehmen aus auf verschiedenen Wirtschaftszweigen wirken.⁶⁶ In einem zweiten Schritt erfolgt dann die Berechnung des Beschäftigungseffekts anhand von branchenspezifischen Produktivitäten, folglich der durchschnittlichen Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen.⁶⁷ Auf einer vergleichbaren Grundlage verläuft die Berechnung des Beschäftigungseffekts der lokalen Nachfrage in der vorliegenden Studie. Abweichend von anderen Studien wird jedoch statt der Bruttowertschöpfung der induzierte Umsatz als Basis herangezogen. Dieser lässt sich aus den Unternehmensdaten einfacher extrahieren als die Bruttowertschöpfung. Da aus den Veröffentlichungen der statistischen Ämter auch Umsatzdaten je Beschäftigten für verschiedene Wirtschaftszweige veröffentlicht werden, kann die Berechnung so auf eine fundierte Grundlage gestellt werden.

Der Beschäftigungseffekt für das Bauhaupt- und Nebengewerbe wurde mittels des durchschnittlichen Umsatzes und der durchschnittlichen Beschäftigtenzahl in den beiden Wirtschaftszweigen „Hoch- und Tiefbau“ sowie „Bauinstallation“ kalkuliert. Beide Wirtschaftszweige gingen dafür jeweils mit einem Gewicht von 50 % ein. Die Datenlage erlaubt es, hierfür einen spezifischen Wert für den Freistaat Sachsen zu berechnen. Datenstand ist 2008.⁶⁸ Diese Berechnung mit relativ aktuellen und länderspezifischen Daten ist insofern wichtig, da rund 84 % des durch die Genossenschaften in der Region vergebenen Umsatzes in diesen Branchen wirkt.

Für Architekten- und Ingenieursdienstleistungen wird der spezifische Durchschnittsumsatz für diesen in der amtlichen Statistik einzeln ausgegebenen Wirtschaftszweig herangezogen. Da es sich um eine recht „tiefe“ statistische Untergruppe handelt, können derzeit nur sächsische Daten des Jahres 2007 in die Berechnung eingehen.⁶⁹

66 Die Basis hierfür bilden statistische Input-Output-Analysen.

67 Siehe beispielsweise Prognos AG (2009) oder DIW econ (2008).

68 Der Datenstand bezieht sich auf die Angaben im Statistischen Jahrbuch 2010 des Statistischen Bundesamtes; Statistisches Bundesamt (2010). Es kann davon ausgegangen werden, dass sich 2009 gegenüber 2008 der durchschnittliche Umsatz je Beschäftigten nur unwesentlich verändert hat, so dass der Wert für die vorliegende Schätzung hinreichend valide ist.

69 Alle angegebenen sächsischen Daten sind dem Statistischen Jahrbuch 2009 des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen entnommen.

Für Hausmeisterdienste und andere Leistungen aus dem Bereich Facility Management wurde ein Mischschlüssel gebildet, um den durchschnittlichen Umsatz je Beschäftigten zu berechnen.⁷⁰ Zu zwei Dritteln geht der durchschnittliche Umsatz je Beschäftigten des Wirtschaftszweiges „Reinigung von Gebäuden, Inventar und Verkehrsmitteln“ ein. Dieser ist eher niedrig, da diese Branche sehr personal- und wenig kapitalintensiv ist. Da dies aber nicht für die gesamte Bandbreite an Vorleistungen charakteristisch ist, sondern sich auch kapitalintensivere Vorleistungen darunter versammeln, geht zu einem Drittel der durchschnittliche Umsatz je Beschäftigten im gesamten Wirtschaftszweig der unternehmensnahen Dienstleistungen ein.⁷¹ Auch in diesem Bereich werden statistische Daten des Jahres 2007 für Sachsen herangezogen.

Für die abschließende Gruppe „Sonstige“ wurde der Beschäftigungseffekt mittels des Durchschnittsumsatzes approximiert, der in den gesamten unternehmensnahen Dienstleistungsbereichen des Wirtschaftszweiges K („Grundstücks- und Wohnungswesen, Vermietung beweglicher Sachen, Erbringung von wirtschaftlichen Dienstleistungen, a. n. g.“) sachsenweit im Jahr 2007 erbracht wurde.

Branche	Umsätze	Durchschnittlicher Umsatz je Beschäftigten	Beschäftigungseffekt
Bauhaupt- und -nebgewerke	26.093.050 €	102.708,6 €	254,0
Architekten- und Ingenieurleistungen	752.278 €	80.579,0 €	9,3
Facility Management/ Hausmeister/u. Ä.	3.664.872 €	37.824,4 €	96,9
Sonstige	730.600 €	99.657,6 €	7,3
Summe	31.240.799 €		367,6

Tabelle 10: Beschäftigungseffekt im Raum Leipzig (Quelle: Eigene Darstellung).

Insgesamt hat die lokale Nachfrage der vier beteiligten Leipziger Wohnungsgenossenschaften im Jahr 2009 einen Beschäftigungseffekt von 367,6 Stellen. Diese Zahl ist mehr als doppelt so groß wie die Anzahl der direkt durch die Genossenschaften beschäftigten Mitarbeiter (rund 160).

70 Die Neufassung der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) sieht eine eigene Gruppierung für diese Teilbranchen vor, bisher ist sie mit im Bereich Grundstücks- und Wohnungswesen erfasst, wo aber der durchschnittliche Umsatz durch die hohen Umsätze in diesem Bereich stark nach oben verzerrt wird nicht repräsentativ für Hausmeisterdienste u. ä. ist (Durchschnittsumsatz von rund 267.000 € je Beschäftigten).

71 Abschnitt K: „Grundstücks- und Wohnungswesen, Vermietung beweglicher Sachen, Erbringung von wirtschaftlichen Dienstleistungen, a.n.g.“ der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

- Fritsch, Michael; Wein, Thomas; Ewers, Hans-Jürgen (2003): Marktversagen und Wirtschaftspolitik. Mikroökonomische Grundlagen staatlichen Handelns. 5., überarb. und erg. Aufl. München: Vahlen (Vahlens Handbücher der Wirtschafts- und Sozialwissenschaften).
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (Hg.) (2009): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2009/2010. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Berlin.
- Großkopf, Werner; König, Petra (2001): Der Wohnungsmarkt, Grundstrukturen und Funktionsweise. 1. Auflage. Herausgegeben von Hanspeter Gondring und Eckard Lammel. Handbuch Immobilienwirtschaft. Wiesbaden.
- Hain, Mathias (2008): Die Performance von öffentlichen Unternehmen am Beispiel von Wohnungsunternehmen in Deutschland. Univ., Diss. Frankfurt(Oder), 2008. 1. Aufl. Wiesbaden: Gabler (Gabler Edition WissenschaftSchriften zum europäischen Management).
- Heesen, Bernd; Gruber, Wolfgang (2008): Bilanzanalyse und Kennzahlen. Fallorientierte Bilanzoptimierung. 1. Aufl. Wiesbaden: Betriebswirtschaftlicher Verl. Gabler.
- Hering, Thomas (2006): Unternehmensbewertung. Univ., Habil.-Schr. Greifswald, 1998. 2., vollst. überarb. und stark erw. Aufl. München: Oldenbourg.
- Hummel, Konrad (2009): Die Wohnungswirtschaft als Akteur der Bürgergesellschaft. Wie sehen Meisterbetriebe der Zukunftsbewältigung aus? In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung (FWS), H. 5, S. 268–272.
- Jekel, Gregor (2006): Wohnungsbaugenossenschaften als Motor der Stadtteilentwicklung. In: Standort – Zeitschrift für angewandte Geographie, H. 1, S. 28–31.
- Kowalski, Holger: Wohnungsgenossenschaft statt Heuschrecke? Der „Flensburger Weg“ – Wohnungsgenossenschaften als reelle Alternative beim Verkauf von kommunalen Wohnungsbeständen. In: Steinert, Jürgen (Hg.): Kommunale Wohnungsunternehmen – Tafelsilber oder Saatkartoffeln? Positionen des Arbeitskreises Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung, S. 105–116.
- Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH: Entwicklung des Leipziger Wohnungsbestandes. Online verfügbar unter <http://www.lwb.de/unternehmen/die-lwb/zahlen-und-fakten/zahlen-fakten-detailan-sicht/> zuletzt geprüft am 15.10.2010.
- Lohse, Moritz (2006): Die wirtschaftliche Situation deutscher Wohnungsunternehmen. Eine empirische Untersuchung. In: Pfnür, Andreas (Hg.): Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis (7).
- Mändle, Eduard; Galonska, Jürgen (1997): Wohnungs- und Immobilien-Lexikon. Hamburg: Hammonia-Verlag.

- Mändle, Markus (2005): Zukunftsaspekte der Mitgliederförderung, der Finanzierung und der Entscheidungsstrukturen in Wohnungsgenossenschaften. Institut für Kooperationswesen an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt (HfWU). Nürtingen. (IfK Arbeitspapiere, 1/2005).
- Pfnür, Andreas (Hg.) (2006): Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis (7).
- Prognos AG (Hg.) (2009): Ökonomische Wirkungseffekte der „Konjunkturoffensive Hamburg“. Endbericht. Hamburg, Bremen, Berlin. Online verfügbar unter http://www.prognos.com/fileadmin/pdf/publikationsdatenbank/OEkonominische_Wirkungen_der_Konjunkturoffensive_Management_Summary_08012010.pdf, zuletzt geprüft am 15.10.2010.
- Röber, Manfred; Sinning, Heidi (2010): Nachfrageorientierte Bestandsentwicklung in der Wohnungswirtschaft. In: Röber, Manfred; Sinning, Heidi (Hg.): Wohnen im Bestand. Nachfrageorientierung als Perspektive ; Anforderungen, Konzepte und Good Practices für Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung. Detmold: Rohn, S. 9–28.
- Röber, Manfred; Sinning, Heidi (Hg.) (2010): Wohnen im Bestand. Nachfrageorientierung als Perspektive ; Anforderungen, Konzepte und Good Practices für Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung. Detmold: Rohn.
- Schwäbisch-Hall-Stiftung; Stürmer, Michael (Hg.) (2006): Kultur des Eigentums. Berlin, Heidelberg: Springer-Verlag Berlin Heidelberg (Bibliothek des Eigentums, 3).
- Schwalbach, Joachim; Schwerk, Anja; Smuda, Daniel (2006): Stadttrendite der öffentlichen Wohnungswirtschaft. Formalisierung und Operationalisierung des Begriffs „Stadttrendite“ und Anwendung am Fallbeispiel DEGEWO. Berlin.
- Schwalbach, Joachim; Schwerk, Anja; Smuda, Daniel (2009): Abschlussbericht: Stadttrendite der degewo 2005 bis 2007. Neubewertung der Stadttrendite 2005 unter Berücksichtigung ökologischer Faktoren und Fortschreibung für die Jahre 2006 und 2007. Berlin.
- Spars, Guido; Ammann, Iris; Heinze, Michael; Mrosek, Holger (2008): Expertise Stadttrendite durch kommunale Wohnungsunternehmen. Abschlussbericht. Herausgegeben von Stadt- und Raumforschung (BBSR) Bundesinstitut für Bau und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). (BBR-Online-Publikation, 01/2008). Online verfügbar unter http://www.bbsr.bund.de/cIn_016/nn_21946/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2008/DL_ON022008,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/DL_ON022008.pdf.
- Stadt Leipzig: Monitoringbericht 2009. Online verfügbar unter http://www.leipzig.de/imperia/md/content/61_stadtplanungsamt/raumbeobachtung/monitoringbericht_2009_leipzig.pdf.
- Statistisches Bundesamt (Hg.) (2010): Statistisches Jahrbuch 2010 Für die Bundesrepublik Deutschland. Wiesbaden.

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (Hg.) (2009): Statistisches Jahrbuch 2009. Kamenz. Online verfügbar unter http://www.statistik.sachsen.de/11/02b__info.asp, zuletzt geprüft am 15.10.2010.

Steinert, Jürgen (Hg.): Kommunale Wohnungsunternehmen – Tafelsilber oder Saatkartoffeln? Positionen des Arbeitskreises Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung.

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) (Hg.) (2009): Geschäftsbericht 2008. Dresden.

Weber, Manfred (2006): Schnelleinstieg Kennzahlen. [Schritt für Schritt zu den wichtigsten Kennzahlen; auf CD-ROM: Excel-Rechner zur Finanzplanung, Kosten- und Erfolgskontrolle]. 1. Aufl. Freiburg: Haufe (Haufe-Schnelleinstieg).

Impressum

Herausgeber:
Verband Sächsischer Wohnungs-
genossenschaften e. V. (VSWG)

Plattform von Leipziger Wohnungs-
genossenschaften „wohnen bei uns“

Redaktion:
Universität Leipzig
Kompetenzzentrum Öffentliche Wirtschaft
und Daseinsvorsorge

Gestaltung, Satz:
W & R Media KG, Leipzig



Druck:
Verband Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e. V.

Herausgeber- und Redaktionsanschrift:
Verband Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG)
Antonstraße 37
01097 Dresden
Tel.: 0351 80701-22
www.vswg.de