



Universität Leipzig

Kompetenzzentrum Öffentliche Wirtschaft und Daseinsvorsorge

Sozialrendite von Wohnungsgenossenschaften

Prof. Dr. Thomas Lenk

Dr. Oliver Rottmann

Dipl.-Vw./Dipl.-Kfm. Mario Hesse

Studie im Auftrag des

Verbands Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG)

und der

Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften „Wohnen bei uns“



E-Mail:

kompetenzzentrum@wifa.uni-leipzig.de

Webseite:

<http://www.uni-leipzig.de/fiwi/Kompetenzzentrum/Kompetenzzentrum.php>

1 Einleitung

Die Mietwohnungswirtschaft ist ein Markt mit heterogenen Charakteristika. In breiten Bereichen der Vermietung durch privatwirtschaftliche Unternehmen und Privatpersonen handelt es sich bei Mietwohnraum um ein privates Gut, das nach marktlichen Gesichtspunkten behandelt wird. 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.

Wohnungsgenossenschaften schaffen vor diesem Hintergrund positive Effekte auf ihr Wohnumfeld oder die gesamte Kommune, die nicht unmittelbar Bestandteil des genossenschaftlichen „Kerngeschäfts“ (Vermietung von Wohnraum) sind. In Studie wird herausgearbeitet, welchen sozialen und Mitglieder-Mehrwert Wohnungsgenossenschaften im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit generieren. Dabei wurden 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.¹

2 Die Besonderheit von Wohnungsgenossenschaften

Die Gründung von Wohnungsgenossenschaften erfolgte in der Vergangenheit zumeist aus Gründen von Wohnungsnot und Kapitalmangel. Im Rahmen einer Genossenschaftsgründung bestand die oftmals einzige Möglichkeit, den Erwerb von Wohnraum durch die Bewohner zu organisieren. Heute sind die Mitglieder einer Wohnungsgenossenschaft 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,

¹ 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.

die allerdings – auf der Basis der genossenschaftlichen Prinzipien Identität, Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung – zusätzlich einen Mehrwert für die örtliche Gemeinschaft generieren. Beispielhaft sind in diesem Kontext die bedarfsgerechten Angebote im Umfeld der Wohnungsvermietung (beispielsweise für ältere Menschen oder einkommensschwächere Bevölkerungsschichten) die Schaffung von Spielplätzen, Sportangeboten, aber auch Nachbarschaftstreffs aufzuführen. Typisch für die genossenschaftliche Wohnraumbereitstellung ist ein nachhaltiger Ansatz, welcher weniger eine kurz- oder mittelfristige Rendite zugrunde liegt, sondern eine langfristige Anlagestrategie und ein hohes Gewicht sozialer Zielfaktoren. Darin liegt heute die wesentliche Differenzierung gegenüber privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen.

3 Was ist Sozialrendite?

Den theoretischen Hintergrund des Sozialrenditebegriffs bildet der Themenbereich der externen Effekte. Als externer Effekt wird die Auswirkung einer wirtschaftlichen Aktivität bezeichnet, die nicht dem Verursacher zugerechnet wird. Vereinfacht ausgedrückt sind externe Effekte all diejenigen Folgen einer wirtschaftlichen Handlung, die nicht über Verträge und Preise geregelt sind. Im Zentrum des Sozialrenditebegriffs im Wohnungsmarkt steht weiterhin das Konzept der nachhaltigen Entwicklung als Grundidee unternehmerischen Handelns (Corporate Social Responsibility). Der unternehmerische Erfolg setzt sich aus dieser Perspektive nicht nur aus den betriebswirtschaftlichen Kennzahlen (Gewinn, Renditekennziffern) zusammen, sondern betrachtet auch soziale und ökologische Aspekte.

Abbildung 1: Der Unternehmenserfolg nach der „Triple Bottom Line“

	betriebswirtschaftlicher Erfolg	betriebswirtschaftliche Rendite
+	sozialer Erfolg	Sozialrendite
+	ökologischer Erfolg	ökologische Rendite
=	Unternehmenserfolg	„Stadtrendite“

Quelle: Eigene Darstellung.

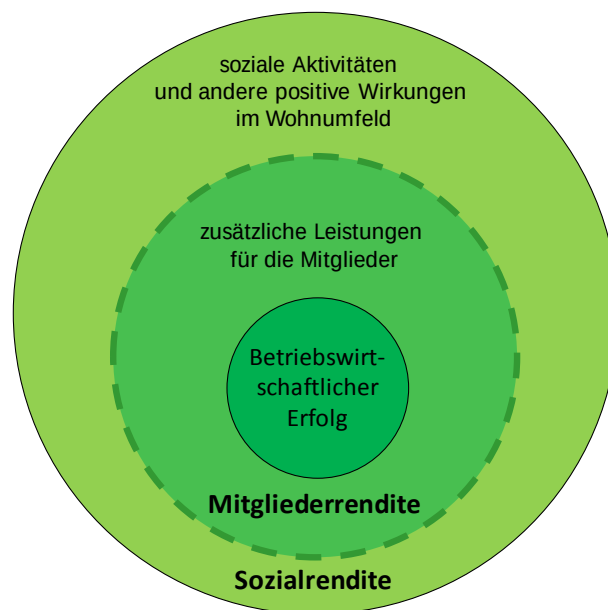
Unter Sozialrendite werden demnach Vorteilsüberschüsse subsumiert, die über rein betriebswirtschaftliche Komponenten hinausgehen und damit vor allem durch einen Willen zur Gemeinnützigkeit motiviert sind. Wohnungsgenossenschaften erzeugen aufgrund ihrer gegenüber privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen erweiterten Unternehmensziele positive externe Effekte. Die Berechnung einer Sozial- oder Stadtrendite fasst die vielfältigen Aktivitäten der Genossenschaften besonders im sozialen

Bereich zusammen und ermöglicht die Widerspiegelung Ihres unternehmerischen Erfolgs, der sich nicht in den betriebswirtschaftlichen Renditekennziffern zeigt.

4 Mitglieder- und Sozialrendite von Wohnungsgenossenschaften

Für den besonderen Untersuchungsgegenstand der Genossenschaft wurde das Sozialrenditemodell modifiziert. Ausgehend von der Grundausrichtung der genossenschaftlichen Organisationsform, die die Förderung der Mitglieder neben betriebswirtschaftlichen Zielen in den Fokus stellt, werden Leistungen, die vorrangig den Mitgliedern zu Gute kommen, als „Mitgliederrendite“ erfasst. Des Weiteren werden, der ursprünglichen Idee der Sozialrendite folgend, die Aktivitäten erfasst, die positive externe Umfeldwirkungen entfalten. Dazu gehören vor allem Initiativen, die das Wohnumfeld und die sozialen Strukturen darin fördern. Diese werden als „Sozialrendite“ erfasst.

Abbildung 2: Anpassung des Stadtrenditemodells zur Berechnung der Sozialrendite



Quelle: Eigene Darstellung.

Zusätzlich zu diesen Renditen wurde näherungsweise ermittelt, inwiefern die vier beteiligten Unternehmen regionalökonomische Effekte im Raum Leipzig entfalten. Dazu 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 Berechnungsgrundsätze für die Sozialrendite

Um die Sozialrendite zu berechnen, waren Komponenten anhand sachlich nachvollziehbarer Kriterien auszuwählen und mit Wertansätzen zu verknüpfen. Die erforderliche Abgrenzung erfolgte dabei aus drei Perspektiven:

Tabelle 1: Abgrenzung der Komponenten für die Berechnung der Sozialrendite

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

Quelle: Eigene Darstellung.

Zeitlich wurde sich am betriebswirtschaftlichen Geschäftsjahr und damit am Jahr 2009 orientiert. Das lokale Betätigungsfeld der beteiligten Genossenschaften 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 Einzelkomponenten für die Berechnung der Sozialrendite und hat damit einen wesentlichen Einfluss auf das Gesamtergebnis der Untersuchung. Für die Studie wurde Wert auf die Auswahl sachlich nachvollziehbarer, belastbarer und gut messbarer Komponenten gelegt. Der neutrale wissenschaftliche Ansatz schloss unfreiwillige Leistungen der Genossenschaften (gesetzliche Verpflichtungen u. ä.) von der Berechnung aus und verzichtete weitestgehend auf rein kalkulatorische Schätzungen.

Die Auswahl der Komponenten erfolgte in einem strukturierten Prozess. Auf der Basis der genannten Kriterien, vergleichbarer Studien und regelmäßiger Arbeitsgruppentreffen mit den beteiligten Genossenschaften wurde ein Set von 23 Einzelkomponenten erarbeitet und bewertet.

6 Ergebnisse der Mitglieder- und Sozialrenditeberechnung

In der Summe wurden durch die vier beteiligten Wohnungsgenossenschaften im Jahr 2009 positive externe Effekte im Umfang von rund 2,2 Mio. € erzeugt.

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 2: Zusammenfassung der Berechnung von Mitglieder- und Sozialrendite

I	Direkte mieterbezogene Mehrleistungen im Kerngeschäft	1.519.319 €
II	Soziale Mehrleistungen für Mitglieder/ Mieter	321.377 €
III	Gestaltung des Wohnumfelds	257.370 €
IV	Förderung des gesellschaftlichen Umfelds	96.433 €
I + II	Mitgliederrendite	1.840.696 €
III+IV	Sozialrendite	353.803 €
	Mitglieder- und Sozialrendite	2.194.499 €

Quelle: Eigene Darstellung.

Tabelle 3: Zusammenfassung der Renditen

	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 %

Quelle: Eigene Darstellung.

6.1 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). 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.

Die Berechnung des Beschäftigungseffekts erfolgte in einem zweiten Schritt anhand von branchenspezifischen Durchschnittsumsätzen je Erwerbstätigen.

Insgesamt hat die lokale Nachfrage der vier beteiligten Leipziger Wohnungsgenossenschaften im Jahr 2008 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).

Tabelle 4: Beschäftigungseffekt im Raum Leipzig

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

Quelle: Eigene Darstellung.

7 Angebotskalkulation für Wohnungsgenossenschaften

Die Berechnungen der Sozial- und Mitgliederrendite und des Beschäftigungseffektes am Beispiel der Leipziger Plattform lassen sich für andere Wohnungsgenossenschaftsunternehmen ebenfalls ermitteln.

Das notwendige Berechnungs-Know-How wurde vom Kompetenzzentrum für Öffentliche Wirtschaft und Daseinsvorsorge entwickelt. Bei entsprechender Datenbereitstellung durch die Genossenschaften und Modifizierung des Berechnungsmodells durch das Kompetenzzentrum bietet das Zentrum den Unternehmen die Möglichkeit, Ihre Sozial- und Mitgliederrendite sowie den Beschäftigungseffekt in einer individuellen Studie zu erstellen.

Die Kosten einer Studie für ein Genossenschaftsunternehmen (inkl. Berechnung, Berichtserstellung und bilateraler Konkretisierungen) belaufen sich auf 5.000,00 Euro zzgl. MwSt.

Ansprechpartner:

Herr Dipl.-Vw./Dipl.-Kfm. Mario Hesse, hesse@wifa.uni-leipzig.de, Tel.: 0341-9733582

Herr Dr. Oliver Rottmann, rottmann@wifa.uni-leipzig.de, Tel.: 0341-9733583