

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser! Kapital-Rendite, Stadt-Rendite, Wertschöpfungs-Rendite – nur wer sie alle DREI kennt, kennt den Wert unserer Branche!

Wenn das IW Köln den Verkauf der kommunalen Wohnungen im Land einfordert, übrigens gebetsmühlenartig alle Jahre wieder, und dies unter Renditedenken, dann frage ich die Macher der „Studie“: Wann verlassen Sie endlich ihren Rendite-Tunnel und weiten den Blick. Kapital-Rendite ist nicht alles, besonders im Wohnen. Natürlich sehen die Eigner der kommunalen Wohnungsunternehmen ihren Teil am Gewinn -Jahr für Jahr. Fragen Sie die Kämmerer, die sich freuen.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

Jahr und bis heute sind die Wasserpreise stabil, die Abwasserpreise sogar noch weiter gesunken. <http://www.bwb.de/content/language1/html/204.php> Hier der Link zu den Berliner Wasserbetrieben mit einem Vergleich der Preise seit 2006. Sie werden staunen.

Aber neben der millionenschweren Ausschüttung Jahr für Jahr, schlägt auch die sogenannte Stadt-Rendite zubuche. Wer das nicht kennt, sollte es sich in Hamburg von der Saga/GWG erklären lassen.

Kapital-Rendite ist im Gemeinwohldenken, dem die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen immer noch verpflichtet sind, nicht alles. Stadt-Rendite wird schon vielerorts gelebt und ist dort anerkannt. Aber lassen wir das erst einmal und schauen uns zwei Beispiele des renditegetriebenen Verkaufs kommunaler Unternehmen an.

Beispiel 1:

1999 hat das Land Berlin renditegetriebe 49,9 Prozent der Wasserbetriebe an RWE und Veolia für knapp 1,7 Milliarden Euro verkauft - hauptsächlich um das Haushaltsdefizit des Vorjahres auszugleichen. Nach jahrelangem Kampf wegen ständig steigender Wasserpreise und nach einem Volksentscheid der BerlinerInnen mußte das Land die Anteile zurückkaufen. Die Folge: Frischwasserpreise sanken um 14 Prozent, Abwasserpreise um 6 Prozent. Für jeden Berliner macht das jetzt 22 Euro weniger Wasserkosten im

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft. Unser nächstes Heft 86 erscheint am 25. April 2018

Beispiel 2:

1999 hat die Stadt Kiel ihre rund 11.000 Wohnungen für 250 Millionen Mark plus Schulden und 100 Millionen Mark Invest in den Bestand verkauft. Aus heutiger Sicht ein Fehlschuss. Der Markt, der regeln sollte, hat nichts geregelt. Das Stadtsäckel wurde nur kurzfristig entlastet, das Problem der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung ist nicht gelöst. Gab es noch 2005 rund 13.700 Wohnungen mit sozialer Förderung, waren es 2016 gerade mal noch 6.271. Nun will die Stadt einen Gut-

| | Wassertarif pro m ³ bzw. 1000 l | Schmutzwasserentgelt pro m ³ bzw. 1000 l | Niederschlagswasserentgelt je m ² /Jahr* | Tarifblätter |
|------------|--|---|---|----------------------------------|
| 01.01.2018 | 1,694 € | 2,210 € | 1,840 € | Tarifblatt ab 1. Januar 2018 |
| 01.01.2016 | 1,694 € | 2,303 € | 1,804 € | Tarifblatt ab 1. Januar 2016 |
| 01.01.2015 | 1,694 € | 2,307 € | 1,744 € | Tarifblatt ab 1. Januar 2015 |
| 01.01.2014 | 1,694 € | 2,464 € | 1,825 € | Tarifblatt ab 1. Januar 2014 |
| 01.01.2013 | 2,027 € | 2,464 € | 1,825 € | Tarifblatt ab 1. Januar 2013 |
| 01.01.2012 | 2,027 € | 2,464 € | 1,897 € | Tarifblatt bis 31. Dezember 2012 |
| 01.04.2010 | 2,027 € | 2,464 € | 1,897 € | Tarifblatt bis 31. Dezember 2011 |
| 01.01.2009 | 2,038 € | 2,543 € | 1,840 € | Tarifblatt bis 31. März 2010 |
| 01.01.2008 | 2,071 € | 2,567 € | 1,717 € | Tarifblatt bis 31. Dezember 2008 |

Entwicklung der Trinkwasser- und Abwassertarife in Berlin seit 1. Januar 2006

* Rundungsdifferenzen können auftreten

achter fragen, ob sie in dieser Situation wirklich eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft braucht??!! Da wundert sich der Laie. Baut doch die Stadt schon, auch ohne Gesellschaft. Die ersten bezahlbaren 15 Wohnungen sind schon fertig.

Wertschöpfungs-Rendite

Aber nun noch einmal zurück zu den „Renditen“. Was in der Diskussion immer schnell übersehen wird, ist die Wertschöpfungs-Rendite. Nie gehört? Dann wird es aber Zeit. Denn hier wird geschaut, welchen Nutzen Sie mit Ihrem Unternehmen für das Gemeinwohl im Umkreis erbringen.

Beispiel:

Wer hat während der renditengetriebenen Finanzkrise, ab August 2007 und in den Folgejahren, als die Banken sich drückten, dem Mittelstand und Handwerk das Überleben erleichtert?

Wer hat im Gegensatz zu vielen öffentlichen Auftraggebern, ich meine hier Städte und Gemeinden, wie vereinbart Rechnungen beglichen und nicht gewartet, bis die Auftragnehmer finanziell das Handtuch werfen mussten? Wer hat durch stetige Aufträge Land auf und Land ab dafür gesorgt, dass Arbeitsplätze und besonders Ausbildungsplätze gesichert wurden? Ja, das waren die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Die haben in die Gebäude investiert und modernisiert, zum Wohl ihrer Mieter und Nutzer. Und heute machen sie es auch noch so. Und was das Beste daran ist: Wir können es messen. Und ich nenne das mal Wertschöpfungs-Rendite. Viele haben es schon gemacht. Lesen Sie hier ein Beispiel aus Leipzig von der Wohnungsbaugenossenschaft Kontakt e. G. Klicken Sie auf den Link zum PDF: <http://wohnungswirtschaft-heute.de/wp-content/uploads/2017/06/BaBe-Wertschoepfungseffekte-Kontakt-e-G-Leipzig-Technik-AG78.pdf>

Und zum guten Schluss noch einen Appell: Lesen Sie auch den Beitrag Stabilitätsanker der Städte in Deutschland sind die kommunalen Wohnungsunternehmen – GdW-Präsident Gedaschko erklärt warum (ab Seite 18)

März 2018. Eine neue Technik-Ausgabe, mit neuen Inhalten. Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda