



## MCKINSEY-STUDIE WIRFT KOMMUNALEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN INEFFIZIENZ VOR

21.05.2004      Fachinformation

GdW-Präsident Lutz Freitag hat die kürzlich im Handelsblatt veröffentlichten Ergebnisse einer McKinsey-Studie zur angeblichen Ineffizienz kommunaler und öffentlicher Wohnungsunternehmen als "unsachlich und vermutlich auf einer unzureichenden Datenbasis beruhend" zurückgewiesen. Nach eigenen Renditeberechnungen des GdW auf Grundlage einer Vollerhebung unter 740 kommunalen und öffentlichen Wohnungsgesellschaften ergäbe sich ein durchschnittlicher EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern) im Verhältnis zum Anlagevermögen von 4,8 Prozent bei den Unternehmen aus den alten und von 4,0 Prozent bei den Wohnungsunternehmen der neuen Länder, im Gegensatz zu dem von McKinsey ermittelten Satz von 2,6 Prozent. "Damit stehen unsere Unternehmen im Vergleich zu anderen Marktteilnehmern recht gut da", sagte Freitag. Entscheidend sei jedoch, dass von McKinsey Wohnungsunternehmen mit unterschiedlichen Unternehmenszielen verglichen wurden. Die meisten kommunalen Wohnungsunternehmen hätten den kommunalen Wohnraumversorgungsauftrag zu erfüllen. Für sie stehe gegenwärtig die Erzielung von Privatisierungserlösen nicht im Vordergrund, so dass Erlöse aus Wohnungsverkäufen auch in den Renditeberechnungen fehlten. Dafür erwirtschafteten diese Wohnungsunternehmen durch Stadtentwicklung, Stabilisierung von Nachbarschaften und Wohnquartieren sowie die Wohnraumversorgung auch für Haushalte mit Marktzugangsbeschränkungen eine hohe soziale Rendite für die Städte. Diese Aufgabenstellung werde vor dem Hintergrund zunehmender Stadtumbauerfordernisse sowie durch die Übernahme der Wohnkosten für die Transfereinkommensbezieher nach Hartz IV durch die Kommunen weiter an Bedeutung gewinnen. "Die kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen werden hoch professionell und wirtschaftlich erfolgreich geführt. Sie realisieren sehr komplexe Zielvorgaben der Anteilseigner, was häufig viel höhere Anforderungen an das Management stellt, als wenn nur das Ziel der Gewinnmaximierung verfolgt werden müsste", sagte Freitag. Kommunale Wohnungsunternehmen seien stark der sozialen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit verpflichtet und erbrächten dadurch eine hohe gesellschaftliche Wertschöpfung.

<https://bbu.de/beitraege/mckinsey-studie-wirft-kommunalen-wohnungsunternehmen-ineffizienz-vor>