

Wohnungsgenossenschaften und Umwelt – Kein Gegensatz, sondern Ergänzung

Univ.-Prof. Dr. Theresia Theurl
*Institut für Genossenschaftswesen
Westfälische Wilhelms-Universität
Münster*

1 Warum ist Umwelt ein Thema für die Wohnungswirtschaft?

2 Warum ist Umwelt wichtig für Wohnungsgenossenschaften?

3 Umweltstrategien für Wohnungsgenossenschaften

1 Warum ist Umwelt ein Thema für die Wohnungswirtschaft?

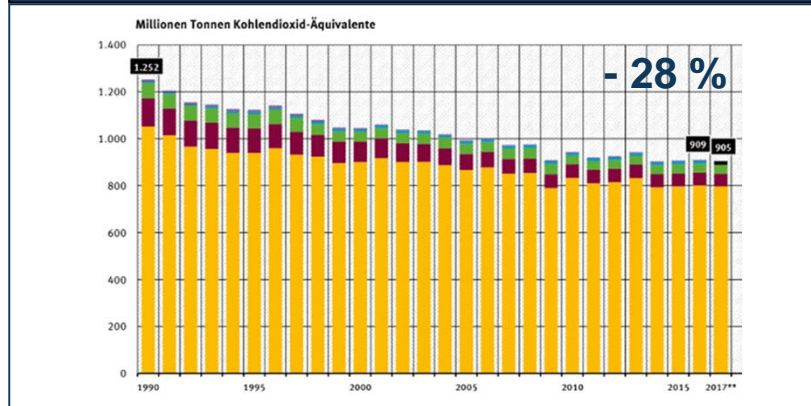
2 Warum ist Umwelt wichtig für Wohnungsgenossenschaften?

3 Umweltstrategien für Wohnungsgenossenschaften

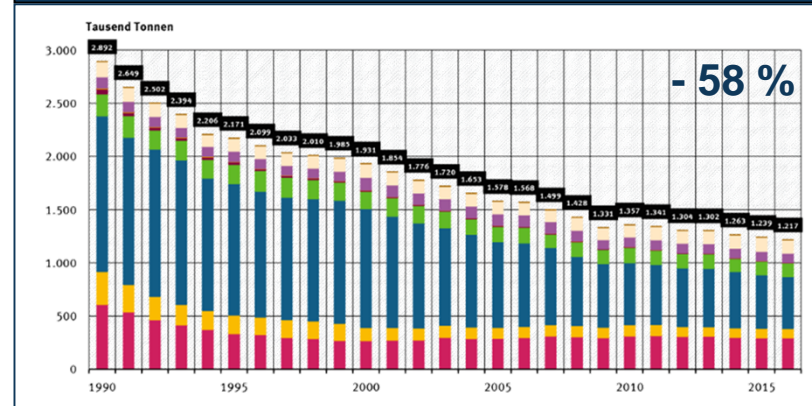
Jammern auf hohem Niveau?

Ausgewählte Indikatoren (Deutschland)

Sinkende CO₂-Emissionen



Sinkende Stickoxid-Emissionen



Rückkehr von Tierarten

DÜSSELDORF GUTE WASSERQUALITÄT

Zander und Lachs schwimmen wieder im Rhein



Bessere Wasserqualität

SCHWERIN

Gute Wasserqualität zum Baden



Quellen: Umweltbundesamt (Daten), Welt, SVZ

Umweltpolitische Trends

Ausgewählte Indikatoren

Emissionen von Treibhausgasen	↘	Grünlandflächen	↗
Energieeffizienz	↗	Energieverbrauch des Verkehrs	→
Luftqualität in Ballungsräumen	↗	Plastikmüll in der Nordsee	→
Nitrat im Grundwasser	→	Anteil Mischwälder	↗
Badewasserqualität	↗	Zuwachs Siedlungs-/Verkehrsflächen	↘
Rohstoffproduktivität	↗	Abfallmenge	→

**Deutliche positive Trends in sehr vielen Indikatoren und nur wenige negative Trends
ABER: Defizite bei der Erfüllung (politisch gewollter) Ziele**

Quelle: Umweltbundesamt: Daten zur Umwelt 2017, S. 13-19.

Relevanz von Umweltthemen für die Wohnungswirtschaft

Klimawandel

- Schäden durch Überschwemmung
- Sturmschäden
- Städtisches Mikroklima
- Neue Mobilitätslösungen
- Energieverbrauch von Gebäuden
- Kommunale Klimaschutzziele
→ Wohnungswirtschaft als Partner der Kommune

Flächenverbrauch

- Versiegelung von Flächen
- Widerspruch zum Ziel, mehr Wohnraum zu schaffen

Ressourcenschonung

- Energieverbrauch
- Wiederverwendung von (Regen-)Wasser
- Neue Baumaterialien (Holz?)

Umfeldgestaltung

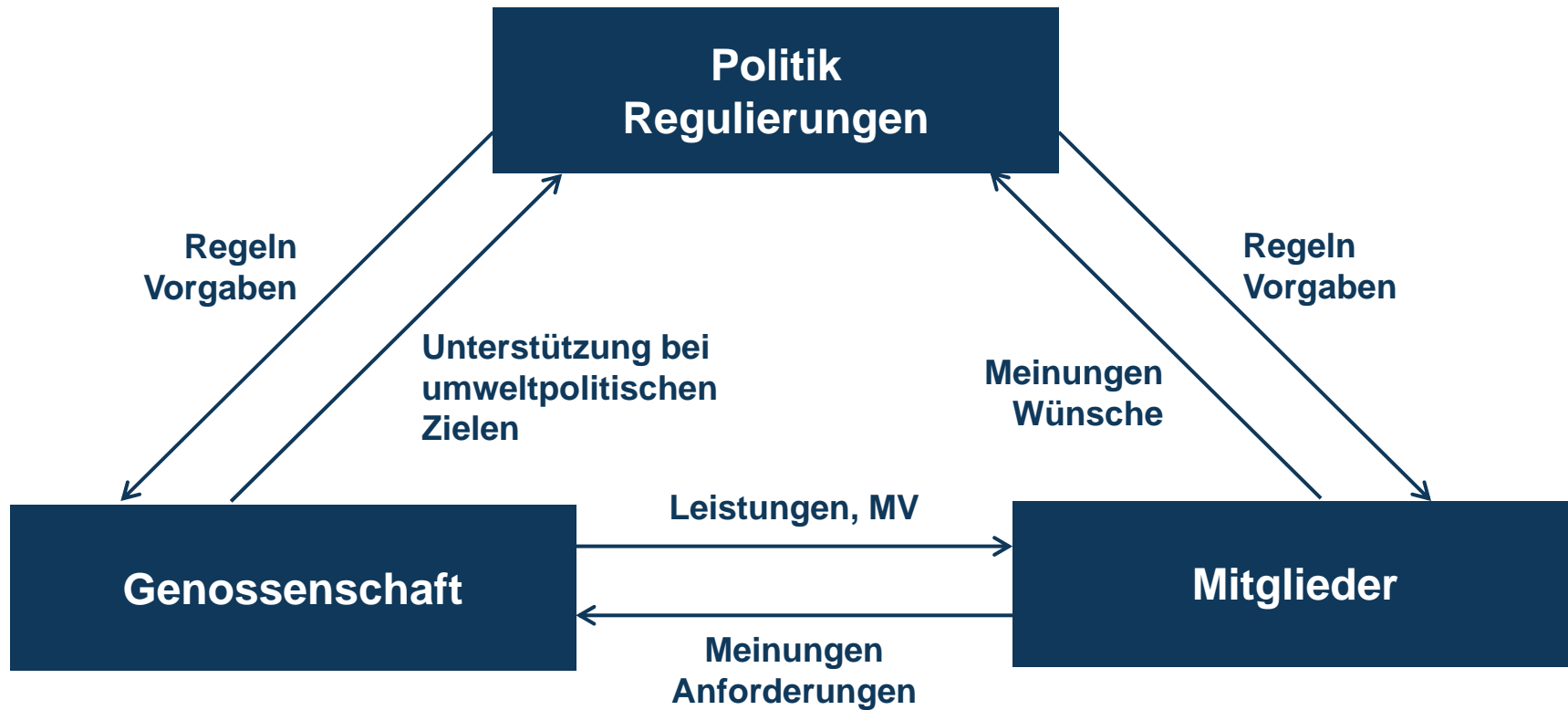
- „Grün statt grau“

1 Warum ist Umwelt ein Thema für die Wohnungswirtschaft?

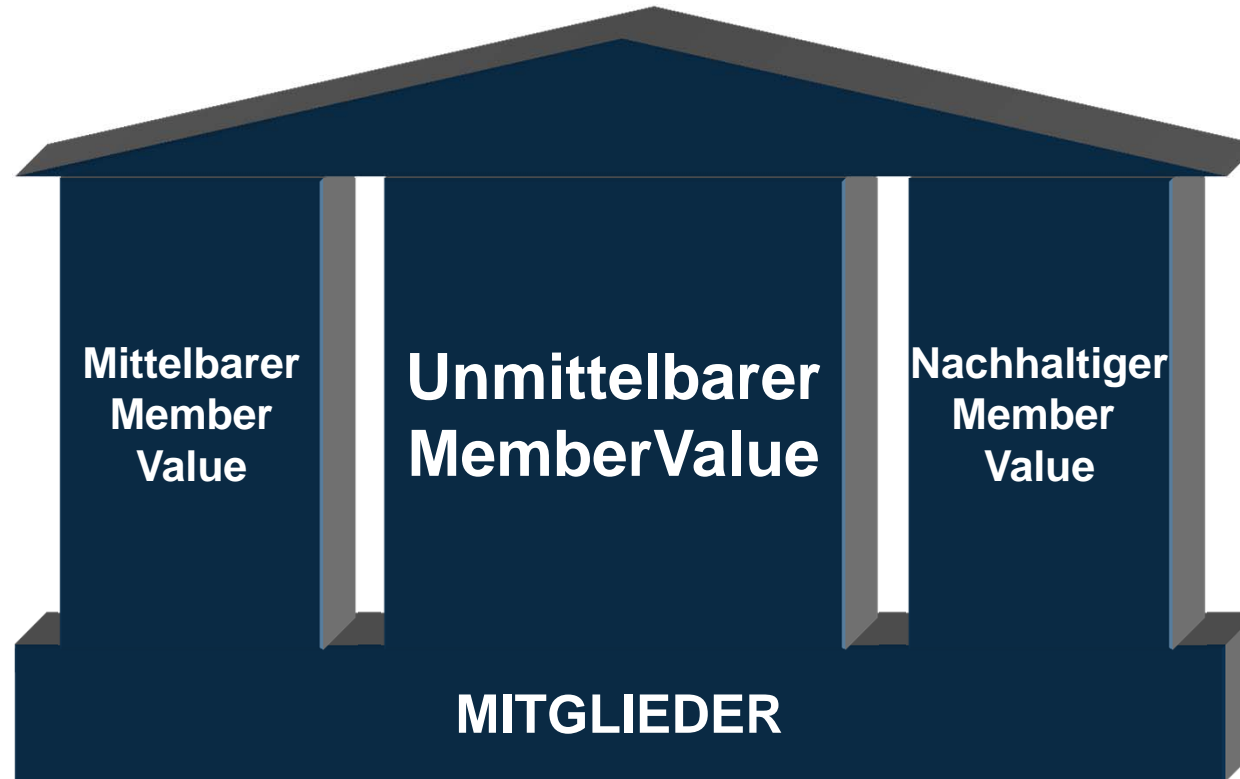
2 Warum ist Umwelt wichtig für Wohnungsgenossenschaften?

3 Umweltstrategien für Wohnungsgenossenschaften

Wechselseitige Einflüsse



Grundlage



Wie beeinflussen die Umwelt und Maßnahmen zur Umweltschonung den MemberValue?

Umwelt und MemberValue

Mittelbarer MemberValue

- Mitwirkung
- Meinungsbildung zu Umweltmaßnahmen

Unmittelbarer MemberValue

- Energiekosten einsparen
- Natürliches Umfeld wird wichtiger
- Nachfrage nach umweltschonendem Leben/Wohnen
- Unterstützung für umweltgerechtes Wohnen (z.B. durch Kooperation)
- Mobilitätsangebote
- ABER: Abhängig von Maßnahmen auch Kosten

Nachhaltiger MemberValue

- Sicherung eines nachhaltigen Wohnungsbestandes
- Nachhaltigkeit hinsichtlich Energie- und Ressourcennutzung

**Mitgliedernachfrage, Mitgliedervorteile
ABER auch differenzierte Wünsche und Zahlungsbereitschaften!**

1 Warum ist Umwelt ein Thema für die Wohnungswirtschaft?

2 Warum ist Umwelt wichtig für Wohnungsgenossenschaften?

3 Umweltstrategien für Wohnungsgenossenschaften

Umwelt – zwei Perspektiven

Risiko

Umweltschutz kostet

- Höhere bauliche Anforderungen
- Erforderliche Investitionen
- Kosten entstehen
- Höhere Verwaltungsaufwendungen
- Abläufe müssen angepasst werden
- Verknappung (z.B. von Flächen)

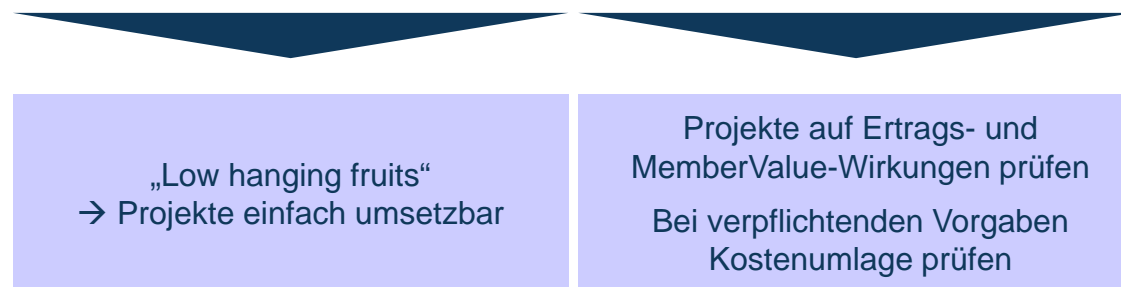
Chance

Umweltschutz produktiv nutzen

- Effizientere Nutzung von Ressourcen (z.B. Energie, Wasser)
- Kosteneinsparungen (z.B. bei Schutz vor Klimafolgen)
- Höhere Erträge/ höherer MemberValue durch höhere Qualität des Wohnens
- Prozessverbesserungen
- Vorreiterimage der Wohnungsgenossenschaften

Umweltmaßnahmen

		Wirkungen	
		kostenneutral/-senkend	kostenerhöhend
Mitglieder- nachfrage	freiwillig	<ul style="list-style-type: none"> • Grundlegende energetische Wünsche • Mieterstrom • Nachhaltigeres Wirtschaften 	<ul style="list-style-type: none"> • Besseres Wohnumfeld • „Grün statt grau“ • Weitreichendere Energievorgaben • Begrünungen • Wasserlösungen
Regulierungs- vorgaben	verpflichtend	<ul style="list-style-type: none"> • Grundlegende energetische Vorgaben 	<ul style="list-style-type: none"> • Weitreichendere Energievorgaben • Flächenbeschränkungen • Abwasservorgaben



1. Beispiel

Nachhaltigkeitsberichterstattung

Wohnungsgenossenschaften sind in ihrer Natur nachhaltige Unternehmen

Langfrist-orientierung	Regeln, die auf kurzfristige Gewinnmaximierung verzichten
Beziehungs-orientierung	Regeln, die auf eine Aufeinanderfolge schneller Transaktionen ohne Verbindlichkeit verzichten
Bestands-orientierung	Regeln, die eine Ausrichtung an Beständen fördern: Vermögensbestände (Realkapital, Humankapital, Sozialkapital, Umweltkapital)
Verantwortungs-orientierung	Regeln, die Verantwortung fördern: gegenüber Eigentümern, Unternehmen, Region, Standort, Gesellschaft, Mitarbeitern

1. Beispiel

Nachhaltigkeitsberichterstattung

Dimensionen der Nachhaltigkeit



1. Beispiel

Nachhaltigkeitsberichterstattung

Aufgaben

- Entscheidung über „Tiefe“ des Berichts (Zertifiziert oder nach Unternehmensbedarf)
- Systematische Erfassung von Kennzahlen und Wirkungszusammenhängen (Daten sind häufig vorhanden, aber nicht entsprechend aufbereitet)
- Erfassung von langfristigen Wirkungen
- Erfassung und Aufbereitung von Unternehmensprozessen

Vorteile

- Bessere Information über Langfristwirkungen
- Effizientere Prozesse
- Zukunftsperspektiven

Kosten

- Insb. zu Beginn erheblicher Projektaufwand
- Umsetzungsimplicationen

2. Beispiel: Energieeinsparungen

Aktivitäten

- Sanierungen (Heizkessel, Decken-/Kellerdämmung)
- Energiesparender Neubau
- Passivhaus
- Innovative Wärmelösungen (Eisspeicher)
- Stromerzeugung
→ Mieterstromlösungen

Vorteile

- Einsparungen bei laufenden Kosten:
→ Wärme
→ Strom

Kosten

- Fixkosten für die Errichtung der Anlagen bzw. für Sanierung und Neubau
- Verlagerung NK zu Miete

3. Beispiel: Gestaltung des Umfeldes





Wohnungsgenossenschaften und Umwelt

Kein Gegensatz, sondern eine
Kombination, die passt.