

# 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?

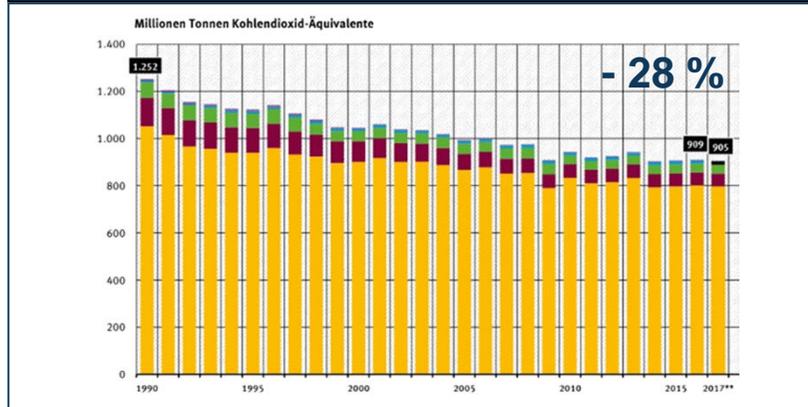
**2** Warum ist Umwelt wichtig für Wohnungsgenossenschaften?

**3** Umweltstrategien für Wohnungsgenossenschaften

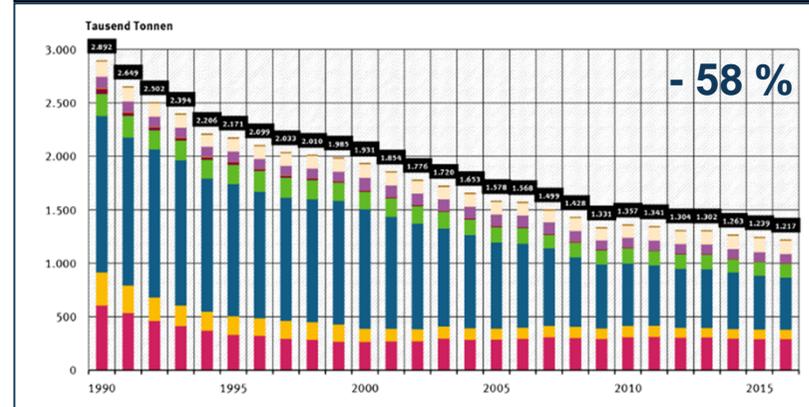
# Jammern auf hohem Niveau?

Ausgewählte Indikatoren (Deutschland)

## Sinkende CO<sub>2</sub>-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

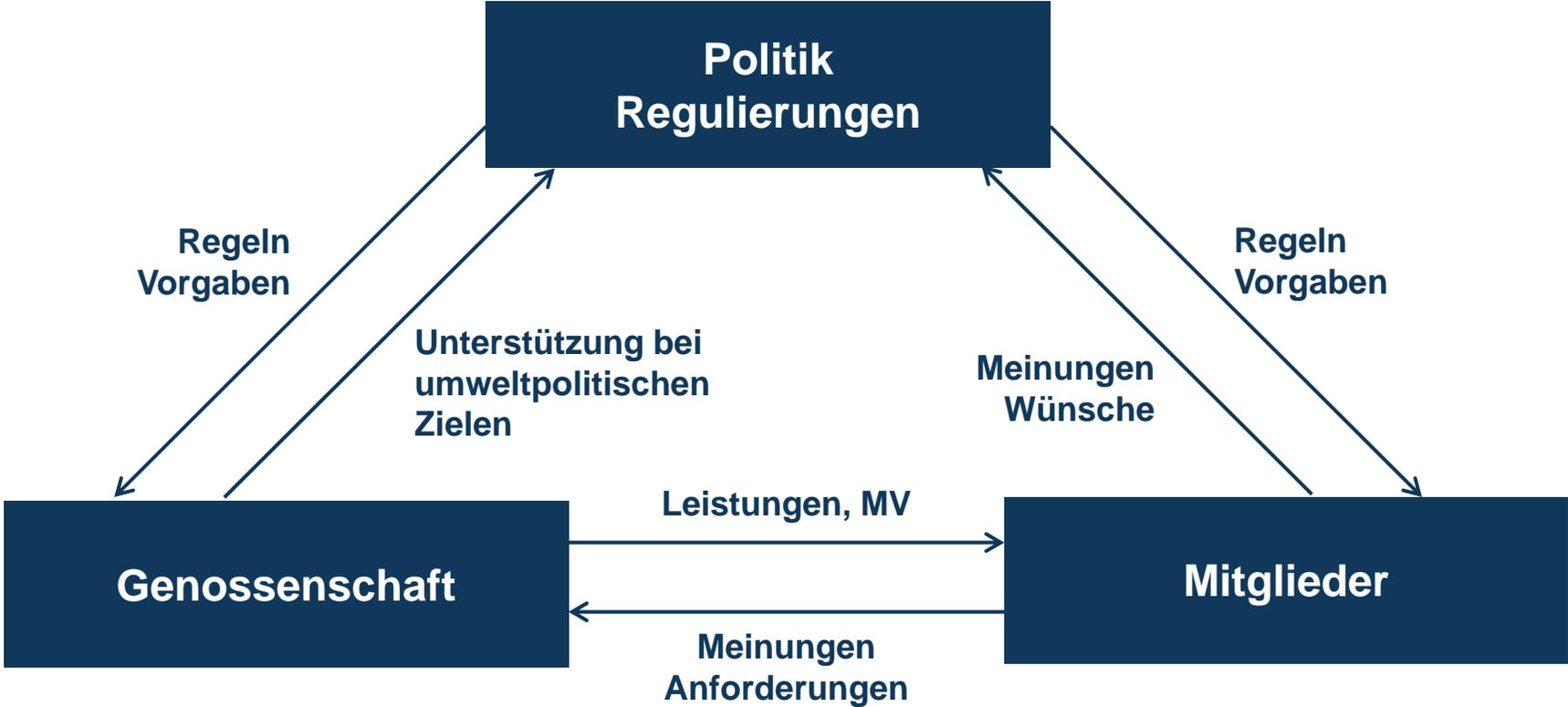
- „Grün statt grau“

**1** Warum ist Umwelt ein Thema für die Wohnungswirtschaft?

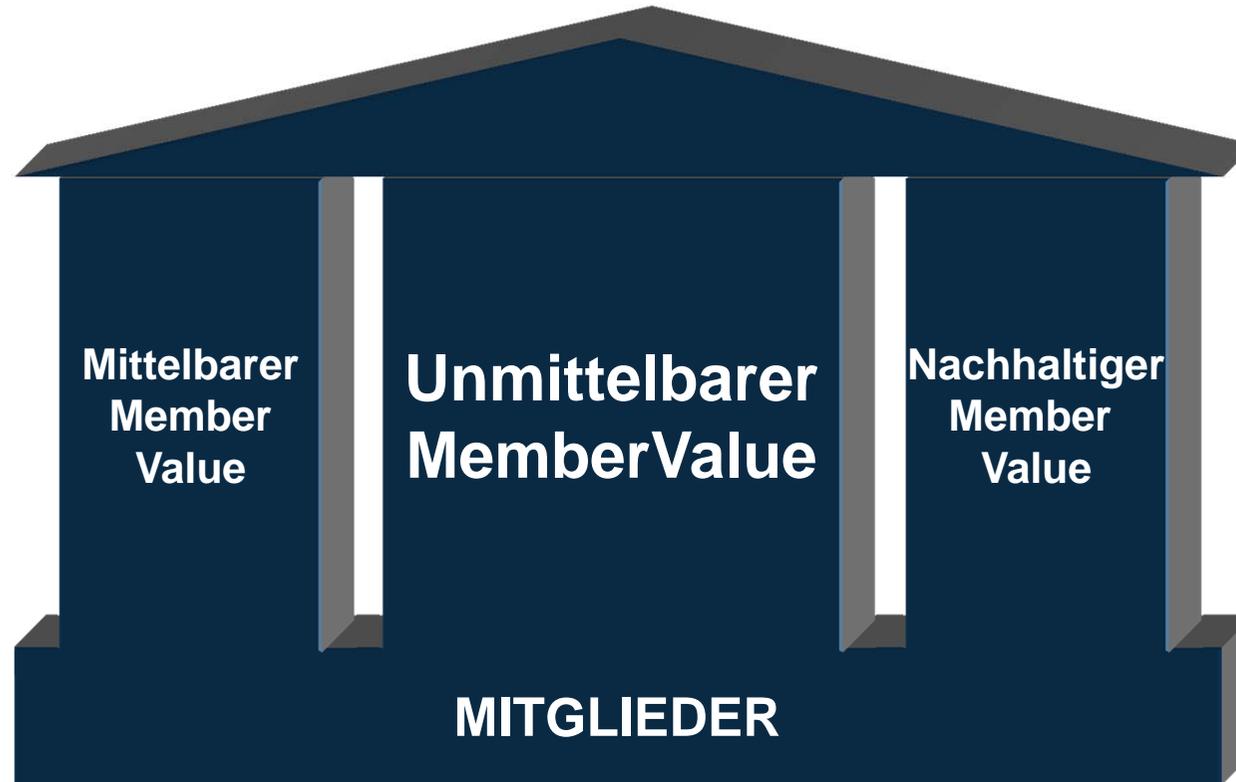
**2** Warum ist Umwelt wichtig für Wohnungsgenossenschaften?

**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)

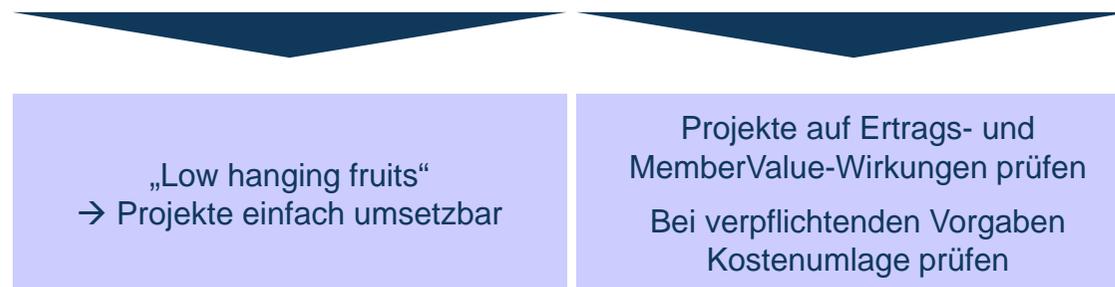
## Chance

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



# 1. Beispiel

## Nachhaltigkeitsberichterstattung

**Wohnungsgenossenschaften sind in ihrer Natur nachhaltige Unternehmen**

<b>Langfrist-orientierung</b>	Regeln, die auf kurzfristige Gewinnmaximierung verzichten
<b>Beziehungs-orientierung</b>	Regeln, die auf eine Aufeinanderfolge schneller Transaktionen ohne Verbindlichkeit verzichten
<b>Bestands-orientierung</b>	Regeln, die eine Ausrichtung an Beständen fördern: Vermögensbestände (Realkapital, Humankapital, Sozialkapital, Umweltkapital)
<b>Verantwortungs-orientierung</b>	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.**