



Wohnungsgenossenschaften und Nachhaltigkeit

Widerspruch oder Selbstverständlichkeit?

Friedhelm Deuter
Vorstandsvorsitzender Bauverein zu Lünen

Bauverein zu Lünen

Anschrift Lange Straße 99
44532 Lünen
Telefon 02306/202 11-0
Telefax 02306/202 11-31
E-Mail info@bauverein.de
Internet www.bauverein.de

Agenda

- Vorstellung der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen
- Was bedeutet Nachhaltigkeit?
- Ökonomische Nachhaltigkeit
- Ökologische Nachhaltigkeit
- Soziale Nachhaltigkeit
- Umsetzung in der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen
- Fazit

Genossenschaftliche Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen



Wir gestalten Lebensräume

- Bauverein zu Lünen eG
(Vermietungsgenossenschaft)
- Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs- GmbH
(100 %ige Tochter der Vermietungsgenossenschaft)
- Bauverein zu Lünen Bewirtschaftungs- GmbH
(Enkelin der Vermietungsgenossenschaft durch eine 100 %ige
Beteiligung der Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs-GmbH)
- Bauverein zu Lünen Beteiligungs- GmbH
(Enkelin der Vermietungsgenossenschaft durch eine 100 %ige Beteiligung der
Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs- GmbH)
- Bauverein zu Lünen FAZ-GmbH

Verschiedene Projektgesellschaften

Tätigkeitsfelder

- Bewirtschaftung eigener Bestände
- Neubau und Modernisierung
- Grundstücks- und Projektentwicklung
- Bauträgermaßnahmen
- Baubetreuung
- Betreuung fremder Objekte
- wohnbegleitende Dienstleistungen
- begleitetes Wohnen im Alter
- Bürgerstiftung
- Inhaberschuldverschreibungen (Sparen „light“)

Bestandsverwaltung

(Stand: 31.12.2011)

- 5.061 Genossenschaftswohnungen
- 3.601 Garagen / Einstellplätze
- 114 gewerbliche Einheiten
- 2 Facharztzentren
- 1 Kindergarten
- 2 Pflegeheime
- 1 Polizeiinspektion
- 1 Verwaltungsgebäude
- 1 Bauhof
- 3 Parkhäuser
- 3 Jobcenter

Kennzahlen JA 2011

(konsolidiert)

Bilanzsumme:	262.960.903 €
Anlagevermögen:	239.177.419 €
Eigenkapital:	68.685.374 €
Umsatzerlöse:	35.022.663 €

Mitarbeiter:	33 Mitarbeiter Verwaltung
	29 Mitarbeiter Regiebetrieb
	6 Auszubildende

Was ist eine Genossenschaft?

- Ein Zusammenschluss von Personen mit gleichen oder ähnlichen wirtschaftlichen Interessen zur gemeinsamen Zielverfolgung und Selbsthilfe
- Genossenschaftsgedanke hat lange Historie
- Insbesondere Wohnungsgenossenschaften wurden verstärkt zu Beginn des 20. Jh. gegründet um die extreme Wohnungsnot und unzumutbare Wohnbedingungen zu bekämpfen

Förderauftrag in der Praxis

§ 2 (1) Zweck der Genossenschaft:

„Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.“ *

* Satzung Bauverein zu Lünen

Förderauftrag

- Bereitstellung von überdurchschnittlich gutem Wohnraum incl. Serviceleistungen zu fairen Preisen
- keine Vermieterwillkür durch Dauernutzungsverträge
- stattdessen Mitbestimmungsrechte:
Mitglieder = Anteilsinhaber am Unternehmen
- Mitglied steht im Mittelpunkt des Handelns nicht Gewinnmaximierung

Förderauftrag damals wie heute

Oberste Maxime von Genossenschaften:

Gesetzlich vorgegebene Förderung der Mitglieder, die primär über Leistungsbeziehungen erfolgt:

„guten und bezahlbaren Wohnraum“

wird durch Bestandspflege, Modernisierung, Neubau und auch bestandersetzenden Neubau nachhaltig gewährleistet.

zeitgemäße Bestandspflege



zielgruppenorientiertes Wohnen

- demografischer Faktor
- Wohnansprüche differenzieren sich
- wir werden „weniger, bunter, grauer“

Wohnen im Alter

Wohnen im Reihenhaus

Wohnen mit gehobenem Standard

Wohnen für Singles und Paare

Wohnen für Familien

Wohnen im Alter




DAMIT NICHT ALLES
BEIM ALTEN BLEIBT

SENIOREN LADEN



gehobenes Wohnen



Wohnen für Familien und Paare



Der Förderauftrag: Ein dynamischer Prozess?



Wir gestalten Lebensräume

Genossenschaften haben sich zunehmend zu einer vielschichtigen und wirtschaftlich starken Unternehmensform entwickelt, ohne ihr soziales Verantwortungsbewusstsein zu verlieren.

Im gesamtheitlichen Bewusstsein, dass die Förderung der Mitglieder eng mit der Entwicklung der Gemeinde/Stadt/Region verbunden ist, handeln insbesondere Wohnungsgenossenschaften auch in Kooperation mit Kommunen und sonstigen öffentlichen Einrichtungen als verlässlicher Kooperationspartner.

Nachhaltigkeit

etwas „hält lange“, noch nachdem es gebaut oder in Bewegung gesetzt wurde

Nachhaltigkeit als Drei-Säulen-Modell

- Ökonomische Nachhaltigkeit
- Ökologische Nachhaltigkeit
- Soziale Nachhaltigkeit

Ökonomische Nachhaltigkeit



Wir gestalten Lebensräume

Die ökonomische Nachhaltigkeit hat den Anspruch, dass die Wirtschaftsweise so angelegt ist, dass sie dauerhaft eine tragfähige Grundlage für Erwerb und Wohlstand bietet. Von besonderer Bedeutung ist hier der Schutz wirtschaftlicher Ressourcen, damit auch zukünftige Bedürfnisse bedient werden können.

Ökologische Nachhaltigkeit

Die ökologische Nachhaltigkeit umschreibt die Zieldimension, Natur und Umwelt für die nachfolgenden Generationen zu erhalten. Dies umfasst den Erhalt der Artenvielfalt, den Klimaschutz, die Pflege von Kultur- und Landschaftsräumen in ihrer ursprünglichen Gestalt sowie generell einen schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen.

Soziale Nachhaltigkeit



Wir gestalten Lebensräume

Die soziale Nachhaltigkeit versteht die Entwicklung der Gesellschaft als einen Weg, der Partizipation für alle Mitglieder einer Gemeinschaft ermöglicht. Dies umfasst einen Ausgleich sozialer Kräfte mit dem Ziel, eine auf Dauer zukunftsfähige, lebenswerte Gesellschaft zu erreichen.

Umsetzung in der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen



Wir gestalten Lebensräume

Ökonomische Nachhaltigkeit:

- zeitgemäße Bestandspflege
- bestandsersetzender Neubau
- Ausrichtung auf Zielgruppen

Umsetzung in der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen



Bauverein
zu Lünen

Wir gestalten Lebensräume

Ökologische Nachhaltigkeit:

- energetische Sanierung
- Nutzung regenerativer Energie
- Gestaltung der Außenanlagen und Freiräume



Umsetzung in der genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen



Bauverein
zu Lünen

Wir gestalten Lebensräume

Soziale Nachhaltigkeit:

- Mitarbeiterschulung zur sozialen Kompetenz
- durchmischte Belegung der Bestände
- Straßen- und Mieterfeste



Fazit

- Nachhaltigkeit ist für Genossenschaften eine Selbstverständlichkeit
 - Mitglieder sind Kunden und Anteilseigner
 - ökonomische und ökologische Maßnahmen ergänzen sich häufig
 - das Produkt „Wohnen“ ist nicht nur Wirtschaftsgut sondern auch Sozialgut
 - durch den Förderauftrag im Genossenschaftsgesetz verbietet sich Gewinnmaximierung
 - erwirtschaftete Ergebnisse werden reinvestiert
 - Genossenschaften als generationsübergreifendes Modell

Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit