

Leipziger Stadttrendite-Studie ermittelt ökologische Effekte Wohnungsgenossenschaften wirtschaften nachhaltig

Mit der 2010 präsentierten Studie „Sozialrendite von Wohnungsgenossenschaften“ hatten vier Leipziger Wohnungsgenossenschaften erstmals nach einheitlichen Maßstäben eine Mitglieder- und Sozialrendite mit wissenschaftlicher Begleitung berechnen lassen. Das Projekt wurde jetzt fortgeschrieben und um ökologische Aspekte erweitert. Die vorgestellten Ergebnisse belegen eine von den Genossenschaften erbrachte Stadttrendite.



Michaela Kostov
Vorstand VLW,
Leiterin Fachgruppe Sozialrendite
Plattform „wohnen bei uns“,
Leipzig

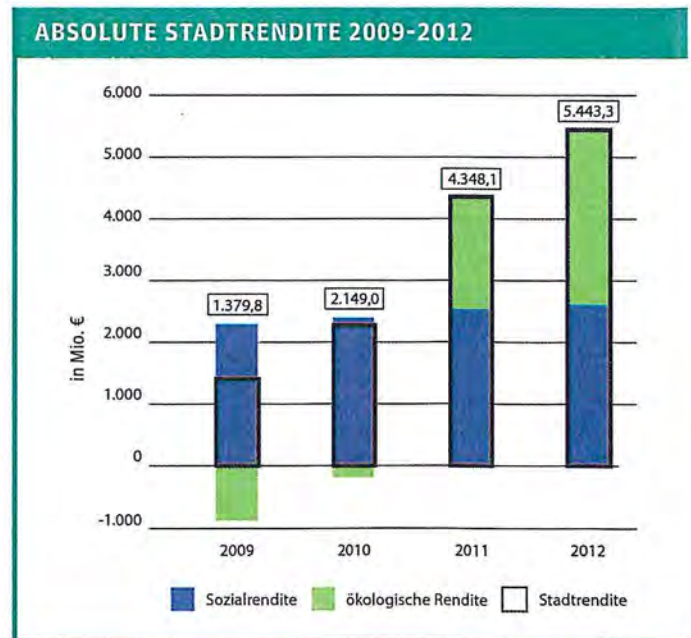
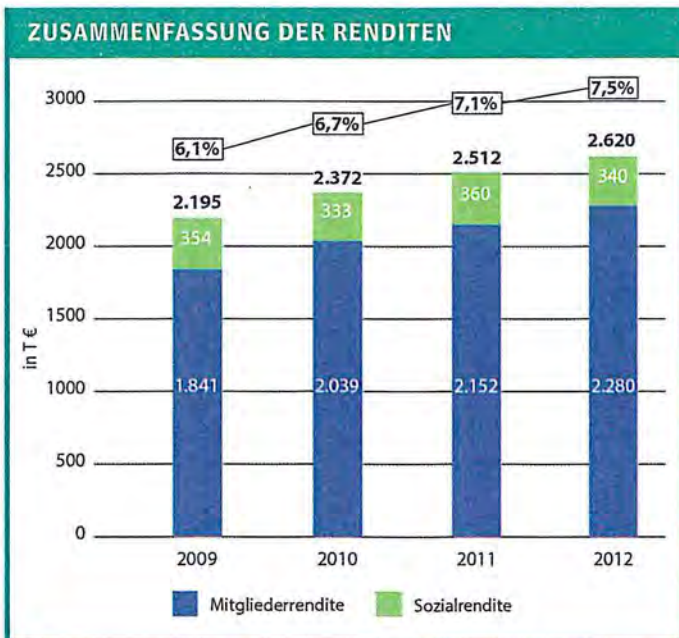
Wohnungsgenossenschaften vereinen mehrere Sichtweisen auf den Wohnungsmarkt: Mit ihrer privatwirtschaftlichen Rechtsform sind sie im Geschäftsverkehr den „normalen“ privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen gleichgestellt. In ihrer Zielausrichtung spielen jedoch neben der betriebswirtschaftlichen auch die soziale und gemeinnützige Perspektive eine bedeutende Rolle. Vor diesem Hintergrund können sie eine „Sozialrendite“ für die Kommune/den Bürger so-

wie für ihre Mitglieder generieren. Diese wird von Gesellschaft und Politik jedoch zu wenig wahrgenommen. Aus diesem Grund präsentierten die Leipziger Plattform von Wohnungsgenossenschaften „wohnen bei uns“, der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) und das Kompetenzzentrum Öffentliche Wirtschaft und Daseinsvorsorge der Universität Leipzig 2010 die Studie „Sozialrendite von Wohnungsgenossenschaften“. Erstmals hatten die vier Wohnungsgenossenschaften Baugenossenschaft Leipzig eG (BGL), Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig (Wogetra), Wohnungsgenossenschaft Unitas eG und Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW) nach einheitlichen Maßstäben eine Mitglieder- und Sozialrendite mit wissenschaftlicher Begleitung berechnen lassen. Das



Heizanlage der WOGETRA in der Hans-Beimler-Straße

Projekt fand bundesweite Beachtung und erhielt 2011 den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft (siehe DW 7/2011, S. 14).



PROJEKT „STADTRENDITE VON WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN“



Stadttrendite von Wohnungsgenossenschaften 2009 - 2012



Betrachtungszeitraum: 2009 bis 2012

Wissenschaftliche Begleitung des Projekts:

Kompetenzzentrum Öffentliche Wirtschaft, Infrastruktur und Daseinsvorsorge e. V. der Universität Leipzig
(www.uni-leipzig.de/fiwi)

Anzahl „wohnen bei uns“-Wohneinheiten: ca. 31.000

Anzahl Mitglieder „wohnen bei uns“: ca. 50.000

Mitglieder- und Sozialrendite gesamt: ca. 9,7 Mio. €

Ökologische Rendite: ca. 3,6 Mio. €

Stadttrendite: ca. 13,3 Mio. €

2013 wurde die Vorgängerstudie fortgeschrieben und um einen bedeutsamen Baustein erweitert: Ökologische Effekte wurden in die Betrachtung mit einbezogen und als „ökologische Rendite“ ermittelt. Die drei Säulen betriebswirtschaftliche, soziale und ökologische Rendite fasst die Untersuchung zu einer Stadttrendite zusammen. Erste Ergebnisse wurden im Dezember 2013 in Leipzig der Öffentlichkeit vorgestellt.

Mitglieder- und Sozialrendite 2009 bis 2012

Wie schon 2010 erfolgte die Berechnung dieser Renditen durch eine Auswahl sachlicher, nachvollziehbarer, belastbarer und messbarer Faktoren. Die Mitgliederrendite beziffert die Leistungen, die über die im Mietvertrag vereinbarten Pflichten hinausgehen. Sie betrug in den Jahren 2009 bis 2012 rund 8,3 Mio. €. Initiativen, die das Wohnumfeld stärken und die sozialen Strukturen fördern, summieren sich unter dem Begriff Sozialrendite. Diese betrug im selben Zeitraum

rund 1,4 Mio. €. Für die eigenen Mitglieder und die Stadtentwicklung in Leipzig hat damit die Plattform „wohnen bei uns“ einen Mehrwert in Höhe von fast 10 Mio. € erbracht.

Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG: „Die Sozialrendite ist über mehrere Jahre ein konstantes Element nicht nur zur Förderung der eigenen Mitglieder, sondern stellt mit wachsender Bedeutung die Steigerung der Wohn- und Lebensqualität der Allgemeinheit dar. Wohnungsgenossenschaften bilden eine wesentliche Säule der lokalen Wohnungsversorgung und sind damit bereits seit Jahrzehnten ein Garant für sicheres, bezahlbares Wohnen. Darüber hinaus sorgen sie für stabile Nachbarschaften, sichern den sozialen Frieden, schaffen lokale Beschäftigung und entlasten damit zunehmend die öffentlichen Haushalte.“

Ökologische Rendite

Neben der betriebswirtschaftlichen und der Sozialrendite bildet die ökologische Rendite erst-

malig die dritte Säule des Stadttrenditekonzepts, das der Studie zugrunde liegt. Dieses Renditekonzept soll vereinfacht ausgedrückt diejenigen Effekte quantifizieren, welche Unternehmen aus ihrer ökologischen Umwelt entfalten. Die Wohnungswirtschaft ist für viele ökologische Aspekte der Lebensqualität prägend. So entscheiden z. B. die Wohnform und deren Einbindungen in örtliche und städtische Strukturen über den Energieverbrauch, die lokale Wasserwirtschaft und die notwendige Qualität von Entsorgungsleistungen.

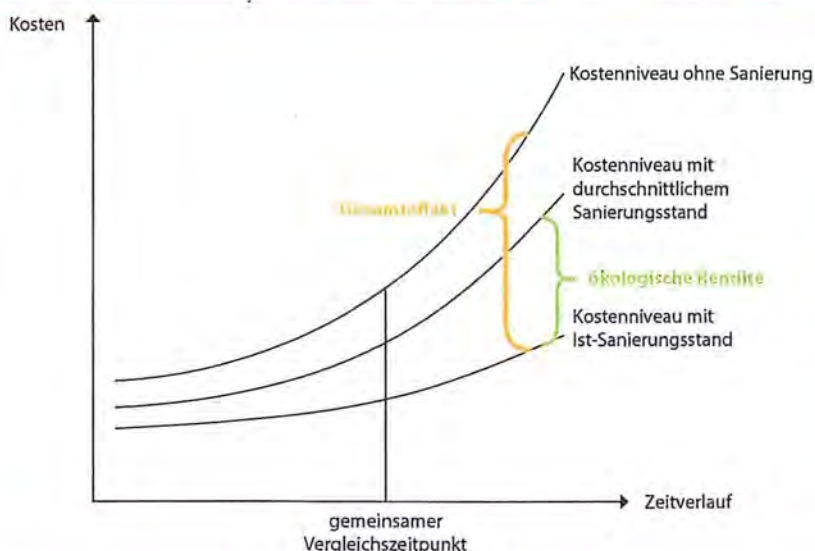
Basis des Konzepts der ökologischen Rendite sind die Effekte, die die in der Vergangenheit durchgeführten energetischen Sanierungen haben. Diese ökologische Komponente kann auch in eingesparten CO₂-Emissionsmengen aufgezeigt werden. Durch die energetischen Sanierungsmaßnahmen der vier Wohnungsgenossenschaften ergibt sich auf Grundlage der Berechnungen der CO₂-Datenbank des VSWG ein eingespartes Volumen von rund 32.800 t CO₂ pro Jahr. Diese CO₂-Menge kann auch in „Wald-Äquivalente“ umgerechnet werden. Daraus ergibt sich für vier Wohnungsgenossenschaften eine Waldfläche von rund 3.000 ha - was knapp der gesamten Verkehrsfläche der Stadt Leipzig entspricht.

Das Engagement der vier Wohnungsgenossenschaften in diesem Bereich bewirkt zudem auch eine finanzielle Entlastung für die Mitglieder und Mieter bei den Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung. Eine zweite Herangehensweise betrachtet daher die Effekte der energetischen Sanierung aus der Perspektive ihrer Kostenwirksamkeit. Prinzipiell sind hierbei in den vergangenen 20 Jahren zwei gegenläufige Effekte zu beobachten gewesen: Einerseits wurden durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen die Energiebedarfe deutlich reduziert, andererseits erhöhten sich die Einzelkosten für die Energieträger dramatisch. Die ökologische Rendite soll deshalb auch die kostendämpfenden Effekte der energetischen Sanierung berücksichtigen.

Erfolg dank energetischer Modernisierungen

Die Berechnung der ökologischen Rendite erfolgt mit der Zielgröße der warmen Nebenkosten, welche für die Mitglieder und Mieter unmittelbar nachvollziehbar sind. Bei der ökologischen Rendite handelt es sich dabei allerdings nicht um den Gesamteffekt, der durch die Sanierungen seit den 1990er Jahren erreicht wurde. Dies würde unterschlagen, dass im gesamten Immobilienmarkt Leipzigs und Sachsens immense Investitionen in die energetische Qualität geflossen sind. Als ökologische Rendite wird nur derjenige Teil aufgefasst, der sich als Vorteil gegenüber dem bundesdurchschnittlichen Sanierungsniveau ergibt.

EINGRENZUNG ÖKOLOGISCHER RENDITE





Quelle: Fraunhofer ITP

Chorprojekt Imagine Europe – die Mitglieder der „wohnen bei uns“-Genossenschaften engagieren sich auch in vielen sozialen und kulturellen Projekten ehrenamtlich

In einem durchschnittlichen Mehrfamilienhaus in Ostdeutschland werden rund 10% mehr Heizenergie/m² und Jahr verbraucht als im Durchschnitt der vier Wohnungsgenossenschaften, bundesweit sind es mit 132,2 kWh sogar rund 14% mehr. Dies illustriert den Vorsprung, den die vier Genossenschaften mit ihren energetischen Sanierungsmaßnahmen der vergangenen rund 20 Jahre gegenüber den größeren Vergleichsmaßstäben erreicht haben.

Gegenüber den 1990er Jahren, vor den umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahmen, entstehen für die Mitglieder aktuell (2012) Vorteile in Höhe von 0,66 €/m² Wohnfläche und Monat. Bei einer Wohnung mit 65 m² entspricht dies einer durchschnittlichen Ersparnis von rund 512 €/a. Die Sanierungen erzeugten bei den Energiekosten allein im Jahr 2012 ein Einsparvolumen in Höhe von 12,8 Mio. € gegenüber 1990. Im Vergleich zum durchschnittlichen Sanierungsstand in Sachsen

entstehen für die Mitglieder von BGL, WOGETRA, Unitas und VLW bei den warmen Nebenkosten Vorteile in Höhe von rund 0,10 €/m² Wohnfläche. Bei einer Wohnung mit 65 m² entspricht dies durchschnittlich rund 77 €/a. Im bundesweiten Vergleich sind die Einspareffekte noch größer: Sie betragen bei den Energiekosten für Heizung und Warmwasser ca. 0,15 €/m² und Monat und damit rund 113 €/a für eine 65-m²-Wohnung. Die ökologische Rendite der Jahre 2009 bis 2012 bemisst sich an der Kostenersparnis der Mitglieder und Mieter gegenüber dem bundesweiten Durchschnitt, wobei das spezifische Baualter des Gebäudebestands der vier Genossenschaften berücksichtigt wurde. Die ökologische Rendite des Jahres 2012 beträgt rund 2,8 Mio. € gegenüber 1,8 Mio. € im Vorjahr 2011. In den Jahren 2009 und 2010 war der Wert aufgrund der relativ teuren Versorgung mit Fernwärme leicht negativ.

Stadtrendite

Die zusammengefassten Berechnungsergebnisse der sozialen und ökologischen Rendite ergeben die Stadtrendite. 2012 betrug sie 5,4 Mio. € (2011: 4,4 Mio. €).

Vor dem Hintergrund der ermittelten Studienergebnisse sehen sich die Wohnungsgenossenschaften der Plattform „wohnen bei uns“ in ihrer Rolle als aktiver und bedeutsamer Gestalter von Stadtentwicklung und als der Förderer von sozialem Frieden und bürgerschaftlichem Engagement bestärkt. ■



Fassade des denkmalgeschützten Radius Hof der VLW



Sanierteres Wohngebäude der Unitas in der Leipziger Friedrich-Ebert-Straße

Weitere Informationen und Download-Möglichkeit der Studie in einer Kurz- sowie einer kompletten Fassung unter: www.wohnen-bei-uns.eu