

**UNIVERSITÄT LEIPZIG**



**KOMPETENZZENTRUM**

Öffentliche Wirtschaft, Infrastruktur und  
Daseinsvorsorge e. V.

Universität Leipzig  
Kompetenzzentrum Öffentliche Wirtschaft, Infrastruktur und  
Daseinsvorsorge e.V.

## **Stadttrendite von Wohnungsgenossenschaften 2009-2012**

Prof. Dr. Thomas Lenk

Dr. Oliver Rottmann

Dipl.-Vw./Dipl.-Kfm. Mario Hesse

Dipl.-Kffr. Romy Albrecht

Studie im Auftrag des  
Verbands Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG)  
und der  
Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften „wohnen bei uns“



Universität Leipzig

Kompetenzzentrum Öffentliche Wirtschaft, Infrastruktur und Daseinsvorsorge e.V.

### **Stadttrendite von Wohnungsgenossenschaften 2009-2012**

Prof. Dr. Prof. Dr. Thomas Lenk

Dr. Oliver Rottmann

Dipl.-Vw./Dipl.-Kfm. Mario Hesse

Dipl.-Kffr. Romy Albrecht

Universität Leipzig

Kompetenzzentrum Öffentliche Wirtschaft, Infrastruktur und Daseinsvorsorge e.V.

Neues Augusteum

Augustusplatz 10

1. Etage

04109 Leipzig

E-Mail:

[kompetenzzentrum@wifa.uni-leipzig.de](mailto:kompetenzzentrum@wifa.uni-leipzig.de)

Webseite:

<http://www.wifa.uni-leipzig.de/kompetenzzentrum>

---

© 2013 Kompetenzzentrum Öffentliche Wirtschaft , Infrastruktur und Daseinsvorsorge e.V.



## **Sächsische Wohnungsgenossenschaften sind Vorreiter der Nachhaltigkeit**

Vor vier Jahren wurde die erste gemeinsame Studie der Plattform Leipziger Wohnungsgenossenschaften, des Kompetenzzentrums „Öffentliche Wirtschaft, Infrastruktur und Daseinsvorsorge“ e.V. der Universität Leipzig und des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) zur Sozialrendite von Wohnungsgenossenschaften veröffentlicht.

Sie konnte den zusätzlichen genossenschaftlichen Mehrwert in Form von Sozial- und Mitgliederrendite erstmals mit Zahlen und Fakten belegen. Das Ergebnis verdeutlichte eindrucksvoll, welche verlässlichen Partner Wohnungsgenossenschaften für eine nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung, für die zukünftigen Herausforderungen des demografischen Wandels und des bezahlbaren Klimaschutz sind.

Die Fortschreibung der Studie erbringt nun in zweierlei Hinsicht neue Ergebnisse. Zum einen wird aufgezeigt, dass die Sozialrendite bereits über mehrere Jahre ein konstantes Element nicht nur zur Förderung der eigenen Mitglieder, sondern mit wachsender Bedeutung für die Steigerung der Wohn- und Lebensqualität der Allgemeinheit darstellt. Das klingt zunächst unspektakulär. Die 229 sächsischen Wohnungsgenossenschaften bilden jedoch mit ihren insgesamt 283.197 Wohnungen 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.

Zum anderen wurde die Studie erstmalig um Untersuchungen zur „ökologischen Rendite“ erweitert. Die vorliegenden Berechnungen zeigen am Beispiel der vier Leipziger Genossenschaften überzeugend, welche Effekte durch die seit über 20 Jahren durchgeführten energetischen Sanierungsmaßnahmen bisher erreicht wurden.

So bleibt als Fazit auch für die aktuelle Studie festzustellen, dass genossenschaftliches Wohnen in seiner Gesamtheit – ökonomisch, sozial und ökologisch – auf Nachhaltigkeit angelegt ist. Sächsische Wohnungsgenossenschaften sind stabile Partner für Städte, Kommunen, Verwaltung und Politik.

Um jedoch weiterhin so stark gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen, benötigen die Wohnungsgenossenschaften Rahmenbedingungen, die ihnen diese Tätigkeit erlauben. Mit den vorliegenden Ergebnissen haben wir die Möglichkeit, diese auch zukünftig mit Nachdruck einzufordern.

Dr. Axel Viehweger

Vorstand Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.



## **Nachhaltigkeit ist ein Fitmacher für die Zukunft**

Welchen zusätzlichen Mehrwert die Leipziger Wohnungsgenossenschaften der Plattform „wohnen bei uns „ (Unitas eG, WOGETRA eG, BGL eG und VLW eG) über ihren betriebswirtschaftlichen Erfolg hinaus für ihre Mitglieder und die Stadt Leipzig schaffen, ermittelten sie in der Vorgängerstudie vor fast vier Jahren.

Erstmals in Deutschland hatten vier Leipziger Genossenschaften in gemeinsamer Kooperation mit dem Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. (VSWG) und dem Kompetenzzentrum „Öffentliche Wirtschaft, Infrastruktur und Daseinsvorsorge“ der Universität Leipzig nach einheitlichen Maßstäben und wissenschaftlichen Methoden eine Mitglieder -und Sozialrendite berechnet. Das Projekt erhielt deutschlandweite Beachtung und wurde von vom Bundesverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (GdW) mit dem „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft“ ausgezeichnet.

2013 wurde die Studie nun fortgeschrieben und um einen bedeutsamen Baustein erweitert. Ökologische Effekte wurden in die Betrachtung mit einbezogen und als „ökologische Rendite“ ermittelt. Die drei Säulen betriebswirtschaftliche Rendite, Sozialrendite und ökologische Rendite wurden in der vorliegenden Studie zur so genannten Stadtrendite zusammengefasst und für den Zeitraum 2009 -2012 im Verlauf dargestellt.

Durch ihr nachhaltiges Handeln sind Wohnungsgenossenschaften fit für die Zukunft. Sie übernehmen bereits heute Gestaltungsverantwortung für morgen und treffen sozial gerechte und ressourcensparende Entscheidungen im Interesse ihrer Mitglieder und zum Allgemeinwohl.

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. Im Interesse der über 50.000 Bürgerinnen und Bürger, die in den Wohnungen der Plattform „wohnen bei uns“ leben, werden die Wohnungsgenossenschaften auch künftig die politischen Rahmenbedingungen für die Fortsetzung eines nachhaltig verantwortbaren Handelns bei der Leipziger Politik einfordern.

Michaela Kostov

Leiterin der Fachgruppe „Sozialrendite“ der Plattform „wohnen bei uns“,  
Vorstand Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG



## **Soziale und ökologische Rendite – ganzheitliche Messung des unternehmerischen Erfolgs**

Wohnraum stellt für Menschen ein Gut dar, das ein unersetzbares Grundbedürfnis befriedigt. Mit Blick auf dieses Charakteristikum beinhaltet die Bereitstellung des Gutes Wohnraum nicht nur eine wirtschaftliche, sondern ebenfalls eine soziale Komponente.

Wohnungsgenossenschaften schaffen vor diesem Hintergrund eine „Sozialrendite“ für die Kommune/den Bürger sowie für ihre Mitglieder. Diese „Sozialrendite“ repräsentiert positive externe Effekte, d.h., durch die Geschäftstätigkeit der Wohnungsgenossenschaften entstehen positive Effekte auf das Wohnumfeld oder die gesamte Kommune, die nicht unmittelbar Bestandteil des genossenschaftlichen Kerngeschäfts (Vermietung von Wohnraum) sind.

Auch ökologische Effekte gehen durch das Handeln von Wohnungsgenossenschaften aus. Insbesondere durch umfangreiche energetische Sanierungsmaßnahmen werden CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden und zusätzlich die steigenden Preise der Energieträger durch verbesserte Verbrauchsniveaus abgedeckt. Genossenschaftliche Wohnungsunternehmen haben in diesem Bereich vielfach Pionierpositionen inne.

In dieser Studie wird herausgearbeitet, welchen sozialen und ökologischen Mehrwert Wohnungsgenossenschaften im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit für ihre Mitglieder aber auch für die gesamte städtische Gesellschaft generieren. Dabei werden sowohl die einzelnen Komponenten dieser „Mitglieder- und Sozialrendite“ herausgearbeitet als auch eine Quantifizierung der Effekte vorgenommen.

Im Rahmen der Studie wird deutlich, dass die untersuchten Genossenschaften eine beachtliche „Stadtrendite“ für das kommunale Umfeld und die Genossenschaftsmitglieder erbringen, und darüber hinaus einen enormen Beschäftigungseffekt auf die Region ausstrahlen.

Aus den gewonnenen Daten kann illustriert werden, dass das Wirtschaften von Wohnungsgenossenschaften einen Ansatz repräsentiert, welchem weniger eine kurz- oder mittelfristige Rendite zugrunde liegt, sondern eine langfristige Anlagestrategie und ein hohes Gewicht sozialer Zielfaktoren.

Der Vorläufer zur vorliegenden Studie hat 2010 ein beachtliches mediales Echo hervorgerufen. Die Autoren hoffen, auch mit der aktuellen Studie die Diskussion um die gesellschaftlichen Effekte unternehmerischer Tätigkeit zu bereichern.

Prof. Dr. Thomas Lenk, Dr. Oliver Rottmann,  
Dipl.-Kffr. Romy Albrecht, Dipl.-Vw./ Dipl.-Kfm Mario Hesse



## **Wohnungsgenossenschaften sind wichtige Partner**

Städte wie Leipzig stehen aktuell vor einer Vielzahl von Herausforderungen und Entwicklungen. Zum ersten Mal seit der politischen Wende vor mehr als zwanzig Jahren steuern die Immobilienmärkte in den großen ostdeutschen Städten auf ein normales Maß von Angebot und Nachfrage zu. Zum ersten Male sehen sie sich auch mit den einhergehenden Problemen wie Aufrechterhaltung sozialer Strukturen in Quartieren oder bezahlbarem Wohnen für alle Bürger konfrontiert.

Nahezu alle deutschen Kommunen und Städte begleitet die Sorge um die solide Finanzierung der kommunalen Haushalte. Stetig steigende Anforderungen und Gesetzesvorgaben seitens des Bundes und der Länder stehen gleichbleibende oder schrumpfende Einnahmen gegenüber. Investitionen in Zukunft und Infrastruktur fallen zunehmend schwerer, die Sozialausgaben stellen immer größere Posten dar.

Diese „hausgemachten“ Themen kreuzen sich mit den großen kulturellen und ökologischen Aufgaben unserer Zeit. Die klimatische Ertüchtigung unserer Gebäude und Städte erfordert konzertierte Anstrengungen aller Beteiligten. Reurbanisierung und Umweltschutz erfordern neue Mobilitätskonzepte. Immer komplexer werdende Verhältnisse bedürfen neuer Formen der Einbeziehung von Bürgern und aller gesellschaftlichen Kräfte.

All diese Aufgaben und Entwicklungen können nur durch gemeinsame Anstrengungen gemeistert werden. Politik und Kommune brauchen bürgerschaftliches Engagement und verantwortungsvolle Partner in der Wirtschaft, um zusammen für lebendige, attraktive Städte und Kommunen zu arbeiten.

Wohnungsgenossenschaften sind für all diese Aufgaben ein enorm wichtiger Partner. Die Studie zur Sozial- und Ökologischen Rendite zeigt beeindruckend und fundiert auf, wie genossenschaftliches Eigentum mit sozialer Verantwortung in Verbindung steht – und damit einen Weg, Zukunft zu meistern und zu gestalten

Dorothee Dubrau

Bürgermeisterin und Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig

## Inhalt

1.	Einleitung.....	12
2.	Stadtrendite von Wohnungsgenossenschaften .....	16
2.1	Konzept der Stadtrendite .....	16
2.2	Externe Effekte .....	17
2.3	Positive Effekte von Wohnungsgenossenschaften .....	19
3.	Berechnungsgrundsätze für die Sozialrendite .....	22
3.1	Kriterien für die Auswahl der Komponenten.....	22
3.2	Sozialrendite-Modell für die Leipziger Wohnungsgenossenschaften .....	25
3.2.1	Grundmodell Sozialrendite.....	25
3.2.2	Mitgliederrendite .....	27
3.2.3	Zum Renditebegriff.....	28
3.3	Bewertung der Komponenten .....	29
4.	Berechnung der Mitglieder- und Sozialrendite .....	34
4.1	Kategorie I – Direkte mieterbezogene Mehrleistungen im Kerngeschäft .....	34
4.1.1	Mieten unterhalb des ausschöpfbaren Niveaus .....	34
4.1.2	Aufwand durch sozial auffälliges Wohnverhalten.....	35
4.1.3	Mietverzichte und -stundungen .....	36
4.1.4	Kosten für Wohnungsräumungen .....	37
4.1.5	Bereitstellung von altersgerechtem/barrierereduziertem Wohnraum.....	37
4.1.6	Kooperationen mit Ver- und Entsorgungsunternehmen .....	39
4.1.7	Modernisierungsmaßnahmen mit dem Ziel niedrigerer Betriebskosten.....	40
4.1.8	Ehrenamtliche Tätigkeit.....	40
4.1.9	Umzugsservice .....	42
4.1.10	Zusammenfassung Kategorie I .....	42
4.2	Kategorie II – Soziale Mehrleistungen für Mitglieder/Mieter .....	43
4.2.1	Überlassung von Flächen für quartier- oder gruppenspezifische Nutzung .....	43
4.2.2	Seniorenarbeit .....	44
4.2.3	Förderung von Kinderbetreuung.....	45
4.2.4	Schlichtung von Nachbarschaftskonflikten .....	46
4.2.5	Stadtteil- und Mieterfeste .....	46
4.2.6	Zusammenfassung Kategorie II .....	47
4.3	Kategorie III – Gestaltung des Wohnumfelds .....	48
4.3.1	Grünflächenpflege .....	48
4.3.2	Spielplätze, Sportplätze, Angebote für Kinder .....	49
4.3.3	Beseitigung von Vandalismusschäden .....	49

4.3.4	Steigerung des subjektiven Sicherheitsempfindens.....	50
4.3.5	Quartiersmanagement .....	51
4.3.6	Zusammenfassung Kategorie III .....	52
4.4	Kategorie IV – Förderung des gesellschaftlichen Umfelds .....	53
4.4.1	Kulturförderung .....	53
4.4.2	Gesundheitsförderung, Förderung von Sportvereinen.....	53
4.4.3	Zuwendungen an Vereine, Verbände, Initiativen etc.....	54
4.4.4	Zusammenfassung Kategorie IV .....	55
5.	Zusammenfassung der Mitglieder und Sozialrendite .....	56
6.	Konzept der ökologischen Rendite.....	61
7.	Berechnungsgrundsätze für die ökologische Rendite.....	65
7.1	Methodische Abgrenzung .....	65
7.2	CO <sub>2</sub> -Emissionen als Basis.....	66
7.3	Energiekosten als Basis .....	67
8.	Berechnung der ökologischen Rendite .....	70
8.1	Energieverbrauch .....	71
8.2	Berechnung der warmen Nebenkosten 2010.....	73
8.3	Vergleichsgrößen 2010 .....	77
8.4	Indexierung bis 2012 .....	79
8.5	Vergleichsgrößen 2012 .....	82
8.6	Ökologische Rendite 2009-2012 .....	85
9.	Zusammenfassung zur Stadtrendite.....	87
10.	Lokale Nachfrage und Beschäftigungseffekt.....	89



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Studienbegleitende Arbeitsgruppe .....	14
Abbildung 2: Der Unternehmenserfolg nach der „Triple Bottom Line“ .....	16
Abbildung 3: Grundmodell zur Berechnung der Sozialrendite.....	26
Abbildung 4: Überblick der Mitglieder- und Sozialrendite von 2009 bis 2012 .....	60
Abbildung 5: Eingrenzung der ökologischen Rendite.....	70
Abbildung 6: Spezifischer Endenergieverbrauch der vier Wohnungsgenossenschaften je m <sup>2</sup> Wohnfläche 1990 und 2010.....	71
Abbildung 7: Spezifischer Endenergieverbrauch für Heizung der vier Wohnungsgenossenschaften je m <sup>2</sup> Wohnfläche 2010 im Vergleich .....	73
Abbildung 8: Berechnungsschema des gewichteten Gesamtenergiepreises für eine einzelne Genossenschaft.....	75
Abbildung 9: Berechnungsschema der gesamthaften warmen Nebenkosten für die 4G .....	76
Abbildung 10: Absolute Stadtrendite 2009-2012.....	87
Abbildung 11: Überblick der Beschäftigungseffekte der Branchen von 2009 bis 2012.....	93
Abbildung 12: Beschäftigungseffekt 2012.....	94

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Abgrenzung der Komponenten für die Berechnung der Sozialrendite.....	25
Tabelle 2:	Operative Kategorien der Mitglieder- und Sozialrendite .....	27
Tabelle 3:	Mieten unterhalb des ausschöpfbaren Niveaus .....	35
Tabelle 4:	Aufwand durch sozial auffälliges Wohnverhalten .....	36
Tabelle 5:	Mietverzichte und -stundungen.....	37
Tabelle 6:	Kosten für Wohnungsräumungen.....	37
Tabelle 7:	Bereitstellung von altersgerechtem/barrierereduziertem Wohnraum .....	39
Tabelle 8:	Kooperationen mit Ver- und Versorgungsunternehmen.....	39
Tabelle 9:	Modernisierungsmaßnahmen mit dem Ziel niedrigerer Betriebskosten .....	40
Tabelle 10:	Ehrenamtliche Tätigkeit .....	41
Tabelle 11:	Umzugsservice.....	42
Tabelle 12:	Zusammenfassung Kategorie I .....	43
Tabelle 13:	Überlassung von Flächen für quartier- oder gruppenspezifische Nutzung .....	44
Tabelle 14:	Seniorenarbeit.....	45
Tabelle 15:	Förderung von Kinderbetreuung .....	45
Tabelle 16:	Schlichtung von Nachbarschaftskonflikten .....	46
Tabelle 17:	Stadtteil- und Mieterfeste.....	47
Tabelle 18:	Zusammenfassung Kategorie II .....	48
Tabelle 19:	Grünflächenpflege.....	49
Tabelle 20:	Spielplätze, Sportplätze, Angebote für Kinder.....	49
Tabelle 21:	Beseitigung von Vandalismusschäden .....	50
Tabelle 22:	Steigerung des subjektiven Sicherheitsempfindens .....	51
Tabelle 23:	Quartiersmanagement.....	51
Tabelle 24:	Zusammenfassung Kategorie III .....	52
Tabelle 25:	Kulturförderung.....	53
Tabelle 26:	Gesundheitsförderung, Förderung von Sportvereinen .....	53
Tabelle 27:	Zuwendungen an Vereine, Verbände, Initiativen etc. ....	54
Tabelle 28:	Zusammenfassung Kategorie IV .....	55
Tabelle 29:	Zusammenfassung der Berechnung von Mitglieder- und Sozialrendite.....	56
Tabelle 30:	Zusammenfassung der Renditen .....	59
Tabelle 31:	Berechnungskonzept der ökologischen Rendite.....	64
Tabelle 32:	Abgrenzung der Komponenten für die Berechnung der ökologischen Rendite .....	65

Tabelle 33:	Berechnungsergebnisse warme Nebenkosten 2010 .....	77
Tabelle 34:	Vergleichswerte für die warmen Nebenkosten 2010 .....	78
Tabelle 35:	Indexierung der warmen Nebenkosten für die 4G .....	81
Tabelle 36:	Indexierung der warmen Nebenkosten in Deutschland und Sachsen .....	82
Tabelle 37:	warme Nebenkosten der 4G im Zeitablauf mit und ohne Sanierung.....	84
Tabelle 38:	warme Nebenkosten 2009-2012 im Vergleich .....	85
Tabelle 39:	Ökologische Rendite 2009-2012 .....	86
Tabelle 40:	Stadttrendite 2009-2012 .....	88
Tabelle 41:	Volumen der Auftragsvergabe im Raum Leipzig.....	89
Tabelle 42:	Beschäftigungseffekt in VÄ im Raum Leipzig .....	91

## 1. Einleitung

Die Mietwohnungswirtschaft ist ein Markt mit heterogenen Charakteristika. In breiten Bereichen handelt es sich bei Mietwohnraum um ein privates Gut, das nach marktlichen Gesichtspunkten behandelt wird. Dies ist im breiten Sektor der Vermietung durch privatwirtschaftliche Unternehmen und Privatpersonen der Fall. Auf der anderen Seite sind insbesondere in Ostdeutschland vielfach kommunale Wohnungsunternehmen am Markt tätig, deren Aktivitäten grundsätzlich der Daseinsvorsorge zugerechnet werden. Wohnungsgenossenschaften vereinen beide Sichtweisen auf den Markt: 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, woraus eine große Schnittmenge mit öffentlichen Wohnungsunternehmen entsteht.

Die Versorgung mit Wohnraum deckt ein nicht substituierbares Grundbedürfnis. Mit Blick auf dieses Charakteristikum beinhaltet die Bereitstellung des Gutes Wohnraum nicht nur eine wirtschaftliche, sondern ebenfalls eine soziale Komponente. Dabei spielt neben der Versorgung von einkommensschwachen Bevölkerungsschichten auch das Wirken in das soziale Umfeld des Quartiers bzw. der gesamten Stadt hinein eine Rolle. Diese Aufgaben werden in der öffentlichen Diskussion und der wissenschaftlichen Reflexion vor allem den öffentlichen (kommunalen), nicht zuletzt aber auch den genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen zugerechnet.

Wohnungsgenossenschaften können vor diesem Hintergrund eine „Sozialrendite“ für die Kommune/den Bürger sowie für ihre Mitglieder generieren. Im finanzwissenschaftlichen Sinne handelt es sich bei der „Sozialrendite“ um einen positiven externen Effekt, d.h., durch die Geschäftstätigkeit der Wohnungsgenossenschaften entstehen positive Effekte auf das Wohnumfeld oder die gesamte Kommune, die nicht unmittelbar Bestandteil des genossenschaftlichen „Kerngeschäfts“ (Vermietung von Wohnraum) sind. Wohnungsgenossenschaften stellen vor diesem Hintergrund betriebswirtschaftlich kalkulierende Wirtschaftsunternehmen dar, die allerdings zusätzlich einen Mehrwert für die örtliche Gemeinschaft generieren. Inhärent ist der genossenschaftlichen Wohn-

raumbereitstellung ein nachhaltiger Ansatz, welcher weniger eine kurz- oder mittelfristige Rendite zugrunde liegt, sondern eine langfristige Anlagestrategie und ein hohes Gewicht sozialer Zielfaktoren. Darin liegt die wesentliche Differenzierung gegenüber privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen.

Vor diesem Hintergrund wurde bereits im Jahr 2010 die Sozialrendite von vier Leipziger Wohnungsgenossenschaften vom Kompetenzzentrum Öffentliche Wirtschaft, Infrastruktur und Daseinsvorsorge untersucht.<sup>1</sup> Die vorliegende Studie hat die Fortschreibung der Sozialrendite dieser vier Genossenschaften zum Inhalt. Es wird herausgearbeitet, welchen sozialen und Mitglieder-Mehrwert Wohnungsgenossenschaften im Rahmen ihres Wirtschaftens generieren. Dabei sollen sowohl die einzelnen Komponenten der „Sozialrendite“ herausgearbeitet werden, als auch eine Quantifizierung der Effekte vorgenommen werden.

Die Studie aus dem Jahr 2010 hat bundesweit große mediale Aufmerksamkeit erfahren – sowohl innerhalb der Immobilienwirtschaft als auch innerhalb des wissenschaftlichen Diskurses. Hervorzuheben ist die Auszeichnung mit dem „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft“ des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW). Die Jury würdigte damit *„einen hervorragenden Beitrag, mit dem der Mehrwert genossenschaftlichen Wohnens vermittelt wird“*.<sup>2</sup>

Des Weiteren wird die Untersuchung um einen weiteren Baustein erweitert. Erstmals werden auch ökologische Effekte als „ökologische Rendite“ herausgearbeitet und zusammen mit der Sozialrendite zu einer Stadtrendite zusammengefasst.

Die Studie schließt wie auch die Vorgängerausgabe des Jahres 2010 mit einer Betrachtung der lokalen Beschäftigungseffekte, die von den nachgefragten Vorleistungen der vier Wohnungsgenossenschaften im Raum Leipzig ausgehen.

Die Studie steigt direkt in die Berechnung der Stadtrendite und ihrer Komponenten ein. Vorbemerkungen zum Wohnungsmarkt und zur Positionierung der genossen-

---

1 Vgl. Lenk/Hesse/Rottmann (2010).

2 GdW (2013).

schaftlichen Wohnungswirtschaft finden sich in der 2010-er Studie und werden nicht erneut aufgegriffen.<sup>3</sup>

Die Mitglieder der Plattform „wohnen bei uns“ sind die Baugenossenschaft Leipzig eG, die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG, die Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW) sowie die Wohnungsgenossenschaft Transport eG (Wogetra). Die operative Berechnung der Sozialrendite wurde in enger Abstimmung mit den vier beteiligten Genossenschaften durchgeführt. Des Weiteren wurde die Studie durch den Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) unterstützt. Während der Laufzeit der Studie wurde eine Arbeitsgruppe gebildet (Abbildung 1), die regelmäßig tagte. Die Autoren bedanken sich für die konstruktive Zusammenarbeit mit allen Partnern im Projektablauf.

**Abbildung 1: Studienbegleitende Arbeitsgruppe**



Quelle: Eigene Darstellung.

Vier Leipziger Wohnungsgenossenschaften haben sich Anfang 2009 zur Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften zusammengeschlossen. Hinter dem größten

3 Vgl. Lenk/Hesse/Rottmann (2010), S. 13ff.

unabhängigen Wohnraumanbieter Leipzigs verbergen sich 50.000 Mieter in rund 31.000 Wohnungen. Jeder zehnte Leipziger lebt somit in einer Wohnung der Plattform. Mit Wohnraumangeboten in nahezu allen Stadtteilen und über die Grenzen Leipzigs hinaus, besitzt die Genossenschaftsplattform eine enorme Reichweite in der öffentlichen Wahrnehmung.

Zusätzlich zu diesen Renditen wurde näherungsweise ermittelt, inwiefern die vier beteiligten Unternehmen regionalökonomische Effekte im Raum Leipzig entfalten. Da der Schwerpunkt dieser Studie auf der Berechnung der Sozialrendite liegt, wurde auf eine umfangreiche Input-Output-Analyse verzichtet, die üblicherweise die Basis solcher Berechnungsschemata bildet.<sup>4</sup> Stattdessen wurde die Nachfrage bestimmt, welche von Seiten der beteiligten Unternehmen im Raum Leipzig wirkt. Auf der Grundlage des im Raum Leipzig (Stadt Leipzig, Landkreise Leipzig und Nordsachsen) vergebenen Auftragsvolumens wurden Beschäftigungseffekte abgeleitet.

---

4 Beispielsweise wird von Prof. Lenk die Wirkungsanalyse zu den regionalökonomischen Effekten der enviaM berechnet, die einen solchen Ansatz verfolgt. Zu den regionalwirtschaftlichen Wirkungen siehe außerdem beispielsweise Prognos AG (2009) oder DIW econ (2008).

## 2. Stadttrendite von Wohnungsgenossenschaften

### 2.1 Konzept der Stadttrendite

Den theoretischen Hintergrund des Stadttrenditebegriffs bildet der Themenbereich der externen Effekte. Dabei geht es im Kern um die Induzierung positiver sowie die Vermeidung negativer externer Effekte. Im Zentrum des Stadttrenditebegriffs im Wohnungsmarkt steht weiterhin das Konzept der nachhaltigen Entwicklung als Grundidee unternehmerischen Handelns. Der relativ neue Forschungszweig, der sich mit der unternehmerischen Verantwortung – Corporate Social Responsibility – beschäftigt, fasst dies im Drei-Säulen-Modell der nachhaltigen Entwicklung (auch „Triple Bottom Line“) zusammen.<sup>5</sup> Der unternehmerische Erfolg setzt sich aus dieser Perspektive nicht nur aus den betriebswirtschaftlichen Kennzahlen (Gewinn, Renditekennziffern) zusammen, sondern betrachtet auch soziale und ökologische Aspekte. In diesen beiden Bereichen führen Aktivitäten in der Regel zur Schmälerung des betriebswirtschaftlichen Ergebnisses, sodass sie zur Bestimmung des gesamthaften Unternehmenserfolges wieder zum Unternehmensgewinn addiert werden müssen (Abbildung 2). Durch die Addition des betriebswirtschaftlichen Erfolges mit den Effekten im sozialen und ökologischen Bereich ergibt sich die erstmals von SCHWALBACH/SCHWERK/SMUDA für die Berliner Wohnungsgesellschaft DEGEWO berechnete „Stadttrendite“

**Abbildung 2: Der Unternehmenserfolg nach der „Triple Bottom Line“**

	betriebswirtschaftlicher Erfolg	betriebswirtschaftliche Rendite
+	sozialer Erfolg	Sozialrendite
+	ökologischer Erfolg	ökologische Rendite
=	Unternehmenserfolg	„Stadttrendite“

Quelle: Eigene Darstellung.

<sup>5</sup> Mit dem Thema unternehmerische Verantwortung befassen sich ausführlich Schwalbach/Schwerk/Smuda (2006), S. 14-24.



Im Rahmen vorangegangener Untersuchungen wurde das Themengebiet vorrangig für kommunale Wohnungsunternehmen als Elemente der Daseinsvorsorge untersucht,<sup>6</sup> wobei bei diesem Ansatz sozialstaatliche Prinzipien durch staatliche Aktivitäten die dominierende Rolle spielen. Die Berechnungen für kommunale Unternehmen hatten zum Gegenstand, den tatsächlichen Nutzen der Wohnungsunternehmen für die Kommune unabhängig vom betriebswirtschaftlichen Ergebnis zu illustrieren.

Damit wird deutlich, dass die bisherige Diskussion der Sozialrendite verstärkt öffentliche Unternehmen fokussiert, die in daseinsvorsorge- und sozialstaatsrelevante Diskussionen eingebettet sind. Häufig findet ferner eine Vermischung der Begrifflichkeiten statt, was sich in der Synonymverwendung der Begriffe Stadtrendite und Sozialrendite manifestiert.

In der vorliegenden Studie sollen alle drei Bestandteile der Stadtrendite untersucht werden. Ausgehend vom gegebenen betriebswirtschaftlichen Ergebnis soll zunächst die Sozialrendite und in einem weiteren Schritt die ökologische Rendite berechnet werden. Die Untersuchung erfolgt für die Jahre 2010 bis 2012. Die Ergebnisse des Jahres 2009, die bereits in der Vorgängerstudie hergeleitet wurden, werden jeweils zur Information ausgegeben.

Bevor in die Berechnung eingestiegen wird, soll kurz das Konzept der Externen Effekte reflektiert werden, auf dem die Berechnung sowohl sozialer als auch ökologischer Folgewirkungen unternehmerischen Handelns beruht.

## **2.2 Externe Effekte**

Ein idealer Markt impliziert, dass jeder Akteur für die von ihm verursachten Kosten aufkommt. Ist dies nicht der Fall, liegen externe Effekte vor. Als externer Effekt wird die Auswirkung einer wirtschaftlichen Aktivität bezeichnet, die nicht dem Verursacher zugerechnet wird. Zwischen diesem und dem Betroffenen besteht eine nicht über den

---

<sup>6</sup> Vgl. Schwalbach/Schwerk/Smuda (2006) und (2009); Spars u.a. (2008). Eine Untersuchung für eine Wohnungsgenossenschaft wurde beispielsweise von F+B (2007) durchgeführt.

Preis- bzw. Marktmechanismus vermittelte Beziehung. Vereinfacht ausgedrückt sind externe Effekte all diejenigen Folgen einer wirtschaftlichen Handlung, die nicht über Verträge und Preise geregelt sind. Gehen von einem Gut ausschließlich externe Effekte aus, so handelt es sich um ein öffentliches Gut. Steigt der Nutzen des Betroffenen infolge des externen Effektes, handelt es sich um einen *positiven externen Effekt*, sinkt der Nutzen mit dem Niveau des Effektes, so wird ein *negativer externer Effekt* unterstellt. Des Weiteren erfolgt im Rahmen der Abgrenzung der für Marktversagen relevanten Fälle eine Unterteilung in drei Arten externer Effekte:<sup>7</sup> *Technologische Externalitäten* unterstellen einen direkten Zusammenhang zwischen den Gewinn- und Nutzenfunktionen der Akteure, welcher nicht durch den Marktmechanismus erfasst wird. Diese Art der externen Effekte ist für die vorliegende Studie von Bedeutung. *Pekuniäre externe Effekte* weisen einen indirekten Charakter auf und implizieren eine Folge von Marktbeziehungen, da durch das Angebots- und Nachfrageverhalten der Wirtschaftssubjekte die Preise auf den Güter- und Faktormärkten verändert werden. Pekuniäre Externalitäten illustrieren Veränderungen der Knappheitsrelationen; sie steuern damit die Allokation über den Markt. Unter Effizienzgesichtspunkten sind sie somit erwünscht und kommen als Ursache für Marktversagen nicht in Betracht.<sup>8</sup> Nicht zuletzt kann das Nutzenniveau eines Wirtschaftssubjektes durch das Konsum- oder Nutzenniveau eines Dritten beeinflusst werden, ohne dass ein direkter Zusammenhang besteht. Hierbei wird von *psychologischen externen Effekten* gesprochen (z.B. Neidaspunkte). Diese können zu einer Form des Marktversagens führen, die verteilungspolitische Maßnahmen des Staates nach sich zieht.<sup>9</sup>

Aus der Marktversagenstheorie wird geschlossen, dass der Staat potentiell in den Marktprozess eingreifen kann bzw. sollte, wenn insbesondere ein Marktversagen durch *negative* externe Effekte vorliegt. Dies ist beispielsweise im Bereich der Umweltpolitik typisch. Marktversagen lässt sich dabei nicht unproblematisch von staatlicher Seite beheben, da der Staat selbst Unvollkommenheiten aufweist.<sup>10</sup> Er handelt

---

7 Vgl. Fritsch/Wein/Ewers (2003), S. 91.

8 Vgl. ebenda.

9 Vgl. ebenda.

10 Vgl. Blankart (2006), S. 69.

bürokratisch, des Öfteren konsens- bzw. kompromissorientiert, kann der Korruption unterliegen und arbeitet häufig mit höheren Kosten. Es kann somit, neben dem Marktversagen, zusätzlich ein Staatsversagen eintreten.<sup>11</sup>

Positive externe Effekte sind hingegen deutlich seltener Gegenstand der wissenschaftlichen Betrachtung. Deren Auftreten bedeutet aus wissenschaftlicher Perspektive, dass wirtschaftliches Verhalten zwischen Individuen zusätzlich einen positiven Nutzeneffekt auf Dritte hat. Auf den konkreten Anwendungsfall der Wohnungswirtschaft deduziert wäre zu untersuchen, welche positiven Effekte neben den im Mietvertrag definierten Leistungen durch das Handeln der Akteure induziert werden. Die vorliegende Studie soll an dieser wenig beachteten Stelle anknüpfen und untersuchen, welche positiven Effekte das Handeln von vier Leipziger Wohnungsgenossenschaften auf ihr Umfeld hat.

### **2.3 Positive Effekte von Wohnungsgenossenschaften**

Wohnungsgenossenschaften stiften einen Nutzen für die Allgemeinheit.<sup>12</sup> Obwohl sie wirtschaftlich zum Wohl ihrer Mitglieder tätig werden, und ihnen kein gemeinwirtschaftlicher Ansatz inhärent ist, haben sie dennoch gegenüber privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen erweiterte Unternehmensziele und erzeugen positive externe Effekte. Diese resultieren aus ihrer originären Tätigkeit – der Versorgung ihrer Mitglieder mit Wohnraum – und werden bei der lokalen Allgemeinheit wirksam. Diesem Charakter folgend spiegeln die betriebswirtschaftlichen Erfolgskennzahlen nur einen Teil des gesamten unternehmerischen Erfolgs wider. Die Berechnung einer Stadttrendite fasst die vielfältigen Aktivitäten der Genossenschaften im sozialen und ökologischen Bereich zusammen und ermöglicht eine griffige Kommunikation nach innen (gegenüber den Mitgliedern) und außen (gegenüber der Stadt und der Öffentlichkeit).

Im Gegensatz zu kommunalen Wohnungsunternehmen werden unmittelbare Erträge der Genossenschaften (Unternehmensergebnis) aufgrund ihres privatwirtschaftlichen Charakters nicht direkt bei der Kommune wirksam. Ebenfalls spielen mittelbare Erträ-

---

11 Vgl. Blankart (2006), S. 70.

12 Vgl. Mändle (2005), S. 11.

ge, wie bspw. reduzierte öffentliche Ausgaben durch den Aufgabentransfer, auf das Unternehmen im Gegensatz zu öffentlichen Unternehmen eine untergeordnete Rolle.<sup>13</sup> Allerdings können externe Effekte, die aus dem Wirtschaften von Wohnungsgenossenschaften bei Dritten anfallen, „Renditen“ für die öffentliche Hand und die Bürger resultieren. Solche Externalitäten liegen in erster Linie in der verbesserten Standortqualität. Ferner sind folgende theseartig aufgestellten externen Effekte von Wohnungsgenossenschaften zu nennen:

- Der preisgünstig bereitgestellte Wohnraum ermöglicht auch einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen, ihren Wohnraum langfristig nutzen zu können. Die soziale Segregation der Wohngebiete wird damit durch Wohnungsgenossenschaften eingedämmt.
- Durch die personelle Identität von Eigentümern und Mietern generieren Genossenschaften Leistungen für ihre Mieter, die privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen nicht bereitstellen.
- Aus demografischer Perspektive bieten Wohnungsgenossenschaften sowohl jungen Familien als auch älteren Bürgern bezahlbaren Wohnraum sowie familien- und seniorennahe Dienstleistungen.
- Die Entwicklung des unmittelbaren und weiteren Wohnumfeldes wird durch Wohnungsgenossenschaften positiv beeinflusst.
- Durch ihre Positionierung gegenüber ökologischen Fragenstellungen, insbesondere geprägt durch die energetische Qualität des Gebäudebestands und die Einbindung von Ver- und Entsorgungsleistungen, hat das genossenschaftliche Handeln auch Umweltaspekte.

Mit dem Bestand einer Wohnungsgenossenschaft kann ein stabiler integrativer Ansatz für das unmittelbare Wohnquartier korrespondieren. Die aggregierte Verantwortung der Mitgliedschaft kann sowohl das Maß an Identifikation erhöhen als auch das soziale Engagement fördern. Durch die Tätigkeit einer Wohnungsgenossenschaft kann das

---

13 Vgl. zu Sozialrendite bei kommunalen Unternehmen Schwalbach/Schwerk/Smuda (2006).

Quartier baulich und sozial aufgewertet werden. Dies impliziert einen positiven Effekt für die Entwicklung des Stadtteils. Zusätzlich können Stärkungseffekte der lokalen Wirtschaft resultieren. Des Weiteren führen Beratungs- und Betreuungsaktivitäten der Genossenschaften zu positiven externen Effekten bei der Allgemeinheit.

Für die ausgewogene Wohnumfeldstruktur sowie im Hinblick auf eine Verhinderung einer sozialen Segregation des Quartiers können Wohnungsgenossenschaften einen Beitrag leisten, sozial benachteiligte Nachfrager von Wohnraum zu integrieren. Auch kann mit Blick auf eine nachhaltige Alterssicherung festgehalten werden, dass Wohnungsgenossenschaften adäquate Voraussetzungen bieten, aufgrund kalkulierbarer Mieten und des angesparten Kapitals die Nutzung des eigenen Wohnraums im Alter bezahlbar zu halten. Hinzu kommen besonders für ältere Menschen Vorteile, die aus dem Gemeinschaftsgefühl und den wohnangebotsbegleitenden Serviceleistungen resultieren.

Jüngst wurden die CSR-Aktivitäten in der Immobilienwirtschaft vom INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT KÖLN untersucht. In Anlehnung an die Nachhaltigkeitsdefinition der Bundesregierung wurde definiert: *„Eine nachhaltige Unternehmensführung (Corporate Sustainability – CS) geht auf freiwilliger Basis über den gesetzgeberischen Rahmen hinaus und bezieht systematisch geplant und langfristig neben ökonomischen auch ökologische und soziale Aspekte in die Unternehmenstätigkeit ein.“*<sup>14</sup> Wie die Autoren der Studie feststellen, übernehmen vor allem kleine und mittlere Immobilienunternehmen *„im lokalen Umfeld gesellschaftliche Verantwortung, ohne ihr Engagement als CSR sichtbar zu machen.“*<sup>15</sup> In Deutschland haben bisher nur wenige nicht börsennotierte Wohnungsunternehmen eine umfassende CSR-Berichterstattung nach internationalen Standards umgesetzt.<sup>16</sup> In diese Lücke stößt das in der vorliegenden Studie umgesetzte Konzept der Sozialrendite des Kompetenzzentrums Öffentliche Wirtschaft, Infrastruktur und Daseinsvorsorge der Universität Leipzig.

---

14 Stibbe/Voigtländer (2013), S. 2.

15 Stibbe/Voigtländer (2013), S. 3.

16 Vgl. ebenda, S. 13; Es handelt sich um die beiden kommunalen Wohnungsunternehmen Gesobau AG und die HOWOGE GmbH aus Berlin. Des Weiteren berichteten nach Angaben der Autoren der Bauverein Darmstadt AG, die GEWOBA AG und die GWG München GmbH berichten nach Angaben der Autoren bereits umfassend über ihre CSR-Aktivitäten.

### **3. Berechnungsgrundsätze für die Sozialrendite**

#### **3.1 Kriterien für die Auswahl der Komponenten**

Um die Sozialrendite zu berechnen, sind die Komponenten anhand sachlich nachvollziehbarer Kriterien auszuwählen und in einem zweiten Schritt mit Wertansätzen zu verknüpfen. Somit kann ein Wert in Euro berechnet werden, der sich direkt mit betriebswirtschaftlichen Kennzahlen vergleichen lässt. Je belastbarer die Auswahl und Bewertung der einzelnen Indikatoren ist, desto belastbarer ist auch das Gesamtergebnis. Die erforderliche Abgrenzung muss dabei aus drei Perspektiven erfolgen:

- der temporalen (zeitlichen) Perspektive,
- der lokalen (räumlichen) Perspektive sowie
- der materiellen (sachlichen) Perspektive.

Die temporale Eingrenzung kann unkompliziert erfolgen: genau so, wie die Sozialrendite auf der Basis des betriebswirtschaftlichen Ergebnisses hergeleitet wird, orientiert sich die konkrete Berechnung am betriebswirtschaftlichen Geschäftsjahr. In den beteiligten Unternehmen entspricht das Geschäftsjahr jeweils dem Kalenderjahr. Das letzte abgeschlossene Geschäftsjahr ist das Jahr 2012. Um eine Dynamisierung der Betrachtung zu erreichen, wird an der letzten Untersuchung angeknüpft. Diese erfolgte über das Geschäftsjahr 2009. Aus diesem Grund wird im Folgenden eine Sozialrendite für die Geschäftsjahre 2010, 2011 und 2012 berechnet.

Die lokale Eingrenzung ergibt sich aus den konkret betrachteten Unternehmen und umfasst den Raum Leipzig. Hierbei ergibt sich eine erste Schwierigkeit: Aufgrund der engen siedlungsräumlichen Verflechtung der Stadt Leipzig mit einigen umliegenden Städten und Gemeinden (Taucha, Schkeuditz, Markranstädt) haben einige der vier beteiligten Unternehmen auch Wohneinheiten außerhalb des Leipziger Stadtgebietes in ihrem Bestand. Da diese allerdings einen geringen Anteil am Gesamtbestand ausmachen, werden sie nicht separat betrachtet. Auch das betriebswirtschaftliche Betäti-

gungsfeld der beteiligten Genossenschaften (ökonomische Umfeldwirkung) lässt sich nicht streng an den Stadtgrenzen Leipzigs festmachen. Daher bezieht sich die räumliche Abgrenzung in der vorliegenden Studie auf den Tätigkeitsbereich der Genossenschaften und damit auf den „Raum Leipzig“. Dieser umfasst neben der Kreisfreien Stadt Leipzig auch die Landkreise Leipzig und Nordsachsen.

Die sachliche Abgrenzung besteht in der Auswahl der Komponenten für die Berechnung der Sozialrendite und hat damit einen wesentlichen Einfluss auf das Gesamtergebnis der Untersuchung. Für die Studie wurde Wert auf die Auswahl (a) sachlich nachvollziehbarer, (b) belastbarer und (c) messbarer Komponenten gelegt.

- a) Sachliche Nachvollziehbarkeit bedeutet in diesem Zusammenhang, dass keine oder nur geringe Zweifel daran bestehen können, dass die ausgewählte Komponente tatsächlich einen positiven Beitrag (positiver externer Effekt bzw. Vermeidung eines negativen externen Effekts) leistet, der über die vertraglich vereinbarten Leistungen hinaus geht. Dafür ist insbesondere die aktive Steuerungsfähigkeit der Maßnahmen durch die Genossenschaften erforderlich. Das unterscheidet sozialrenditerelevante Komponenten von der so genannten *Compliance*, die auf die Einhaltung von Gesetzen und/oder branchenbezogenen Richtlinien und Kodizes achtet.<sup>17</sup> Die Erfüllung einer Aufgabe, die zwar positiv zur Qualität des Wohnumfelds beiträgt, aber aufgrund einer extern einwirkenden gesetzlichen oder vertraglichen Bestimmung erbracht wird, zählt demnach nicht zur Sozialrendite.
- b) Die Belastbarkeit der Komponenten bezieht sich auf die wissenschaftliche Neutralität der Auswahl. Die Berechnung soll nicht nur für Angehörige der jeweiligen Unternehmen sondern auch für Außenstehende in ihren wesentlichen Schritten nachvollziehbar sein. Daher werden nur solche Komponenten ausgewählt, die einen nennenswerten Beitrag zur Sozialrendite erbringen und sich nicht auf subjektive Schwerpunktsetzungen beschränken. Methodisch wurde daher im Gegensatz zu anderen Studien dieses jungen Forschungsgebiets auf

---

17 Ein Verstoß gegen Gesetze, Richtlinien und branchenspezifische Kodizes hat in der Regel unmittelbare Rechts- oder andere juristische und betriebswirtschaftliche Folgen.

die Ausgabe von Effekten bezüglich der Wirtschaftskraft oder des Steueraufkommens in der Region verzichtet. Auch szenariobasierte Rechnungen (welche Lasten hätten andere tragen müssen, wenn die Genossenschaft nicht gehandelt hätte) wurden ausgeklammert. Trotz des interessanten Ansatzes erschien die Unterstellung von Handlungsalternativen Dritter als (noch) zu wenig belastbar.<sup>18</sup>

- c) Messbar sind Komponenten im Sinne der vorliegenden Studie dann, wenn ihnen konkrete Kosten- oder Nutzenwerte zugeordnet werden können, die sich auch in monetären Größen ausdrücken lassen. Im Sinne der Grundidee der Sozialrendite wurden schwerpunktmäßig Aufwendungen und entgangene Erträge ermittelt, die den Genossenschaften aus sozialen Aktivitäten entstehen und die folglich das betriebswirtschaftliche Ergebnis belasten. Daneben wurden Aktivitäten identifiziert, die konkrete finanzielle Zusatznutzen für die Mitglieder erbringen, sich aber nicht in der Ergebnisrechnung der Unternehmen widerspiegeln. Im Gegensatz zu anderen Studien auf diesem Forschungsgebiet wurde weitestgehend auf abstrakte Schätzungen verzichtet. Im Ergebnis lassen sich die berechneten Effekte sehr eng mit tatsächlichen betriebswirtschaftlichen Indikatoren der beteiligten Genossenschaften verbinden.

Im Kern wird mit den beschriebenen Abgrenzungen das Ziel verfolgt, die direkt zurechenbaren positiven externen Effekte der genossenschaftlichen Handlungen auf ihr lokales Umfeld zutage zu fördern. Die nachfolgende Tabelle 1 fasst die Abgrenzungsperspektiven zusammen.

---

18 Die ökonomischen Umfeldwirkungen wurden in den Studien von Schwalbach u.a. (2006) und (2009) detailliert betrachtet. Auch die Untersuchung von F+B (2007) arbeitet mit szenariogestützten Methoden. Für die vorliegende Studie wurde aufgrund einiger offener Fragen bezüglich der konkreten Methodenumsetzung dennoch ein methodisch einfacherer Ansatz verwendet.



**Tabelle 1: Abgrenzung der Komponenten für die Berechnung der Sozialrendite**

zeitlich	räumlich	sachlich
4 Jahre 2009 2010 2011 2012	Vier Mitgliedsunternehmen „Raum Leipzig“ Stadt Leipzig, Landkreise Leipzig und Nordsachsen	sachlich nachvollziehbare, belastbare und messbare Komponenten

Quelle: Eigene Darstellung.

## **3.2 Sozialrendite-Modell für die Leipziger Wohnungsgenossenschaften**

### **3.2.1 Grundmodell Sozialrendite**

Ausgehend von der Grundausrichtung der genossenschaftlichen Organisationsform, die die Förderung der Mitglieder neben betriebswirtschaftlichen Zielen in den Fokus stellt, wurden Leistungen erfasst, die den Mitgliedern zu Gute kommen, jedoch über die im Mietvertrag vereinbarten Pflichten hinausgehen. Diese werden als „Mitgliederrendite“ angegeben. Des Weiteren werden die Aktivitäten erfasst, die positive externe Umfeldwirkungen (positive externe Effekte) entfalten, aber über den engeren Nutzerkreis der Mitglieder hinaus reichen. Dazu gehören vor allem Initiativen, die das Wohnumfeld und die sozialen Strukturen darin fördern. Diese werden als „Sozialrendite“ angegeben. Abbildung 3 fasst diese Systematik grafisch zusammen.

Der Mitglieder- und Sozialrendite ist gemeinsam, dass die betreffenden Aktivitäten in der Regel das betriebswirtschaftliche Ergebnis belasten und nicht aufgrund von vertraglichen oder gesetzlichen Regelungen erfolgen. Damit erfüllen sie die grundsätzliche Idee der aus gesellschaftlicher Verantwortung erwachsenden Tätigkeiten im Sinne der „Triple Bottom Line“ unternehmerischen Handelns.

**Abbildung 3: Grundmodell zur Berechnung der Sozialrendite**



Quelle: Eigene Darstellung.

Zur zielgenaueren operativen Handhabung wurden die zu bewertenden Komponenten in vier Kategorien eingeteilt (siehe Tabelle 2). Die Kategorie I bezieht sich auf direkte Mehrleistungen für Mieter bzw. Mitglieder der Genossenschaften, die in einem engen Zusammenhang zum Mietvertrag stehen. Die Aktivitäten in dieser Kategorie stehen daher den betriebswirtschaftlichen Zielen der Genossenschaften noch am nächsten. In der Kategorie II werden dann soziale Mehrleistungen für Mieter bzw. Mitglieder subsumiert. Diese beziehen sich auf weitere Betätigungsfelder der Genossenschaften, in denen sich das besondere Verantwortungsgefühl für die Mieter bzw. Mitglieder widerspiegelt. Beide zusammen bilden die Mitgliederrendite.

Kategorie III bündelt die Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfelds, die sonst von einem öffentlichen Träger oder – angesichts der angespannten fiskalischen Lage der Stadt Leipzig – gar nicht erbracht würden. Die Genossenschaften nehmen in diesem Bereich die Rolle des aktiven Gestalters ein, ohne die Wirkungen auf ihre Mitglieder zu beschränken. Die positiven externen Effekte sind vielmehr für alle Anwohner bzw. alle

Leipziger offen. In der Kategorie IV werden schließlich Aktivitäten zusammengefasst, die das städtische Leben in Leipzig insgesamt aufwerten und damit ausschließlich auf den Willen zu gesellschaftlichem Engagement der beteiligten Unternehmen zurückzuführen sind. Die Kategorien III und IV bilden zusammen die Sozialrendite.

**Tabelle 2: Operative Kategorien der Mitglieder- und Sozialrendite**

I	Direkte mieterbezogene Mehrleistungen im Kerngeschäft	<b>Mitgliederrendite</b>
II	Soziale Mehrleistungen für Mitglieder/ Mieter	
III	Gestaltung des Wohnumfelds	<b>Sozialrendite</b>
IV	Förderung des gesellschaftlichen Umfelds	

Quelle: Eigene Darstellung.

### 3.2.2 Mitgliederrendite

Die Mitgliederrendite stellt im Vergleich zu anderen Untersuchungen in der Wohnungswirtschaft eine Besonderheit dar, die erstmals in der Studie aus dem Jahr 2010 eingeführt wurde. Teile der Mitgliederrendite wurden gleichwohl in ähnlich gelagerten Studien herausgearbeitet, jedoch nicht zusammengefasst ausgegeben. Gerade für die genossenschaftliche Organisationsform, die besondere Anforderungen an die Vereinbarkeit von betriebswirtschaftlichen (Rendite-)Zielen und sozialen Zielen stellt, erscheint es besonders zielführend, die Mehrleistungen für die Mitglieder der Genossenschaft herauszuarbeiten. Die Mitgliederrendite ist dabei keinesfalls „besser“ oder „schlechter“ als die Sozialrendite. Die beiden Konstrukte unterscheiden sich lediglich hinsichtlich ihres personellen Wirkungskreises. Diese Unterteilung hat sich auch für vergleichbare Untersuchungen kommunaler Wohnungsunternehmen bewährt.<sup>19</sup>

Die Mitgliederrendite wirkt gegenüber den Mitgliedern und Mietern, die sich in einem direkten vertraglichen Verhältnis mit der Genossenschaft befinden und sich mehr oder

<sup>19</sup> Vgl. Hesse/Lenk/Rottmann (2011).

weniger bewusst für diese Form der Anmietung und das dahinter stehende soziale Verständnis entschieden haben. Die Mitglieder sind zugleich Eigentümer der Genossenschaft sodass die ergebniswirksamen Aktivitäten in einem engen Zusammenhang mit dieser Rolle stehen. Ein Mieter in einem rein privatwirtschaftlichen Mietverhältnis kann hingegen nur ein begrenztes Interesse am wirtschaftlichen Wohlergehen seines Vermieters haben.

Die Sozialrendite geht über diesen Wirkungskreis hinaus und „betrifft“ alle Anwohner im räumlichen Einwirkungsgebiet der Genossenschaften. Die darin zusammengefassten Aktivitäten haben vereinfacht gesagt für alle Leipziger eine positive Wirkung, unabhängig davon, ob sie Mitglied in einer der vier Genossenschaften sind oder nicht.

### **3.2.3 Zum Renditebegriff**

In der betriebswirtschaftlichen Betrachtung sind Renditen einfache finanzmathematische Kennzahlen, um den Erfolg eines Unternehmens zu messen und zu bewerten. Dabei wird in der Regel eine Erfolgsgröße (Jahresüberschuss, EBIT o.ä.) ins Verhältnis zu einer anderen unternehmerischen Größe (Umsatz oder Kapitalkennziffer) ins Verhältnis gesetzt. Das Ergebnis wird in % angegeben und ermöglicht damit den Vergleich der betriebswirtschaftlichen Leistungsfähigkeit mit anderen Unternehmen und den Vergleich desselben Unternehmens im Zeitablauf. Bekannte und regelmäßig in der unternehmerischen Praxis verwendete Beispiele sind die Umsatzrendite (Gewinn im Verhältnis zum Umsatzvolumen) und die Eigenkapitalrendite (Gewinn im Verhältnis zum Eigenkapital).<sup>20</sup> Da es sich bei der Wohnungswirtschaft um einen eher kapitalintensiven Wirtschaftszweig handelt, ist die Eigenkapitalrendite das zweckmäßige Instrument für die Messung.<sup>21</sup>

Die bisherigen Diskussionsbeiträge zum Thema lassen allerdings erkennen, dass ein „lockerer“ Umgang mit dieser Begrifflichkeit gepflegt wird. Sozialrendite oder Stadt-

---

20 Zu Renditekennziffern und deren Verwendung siehe Heesen/Gruber (2008) oder Weber (2006).

21 Vgl. Dazu auch Schwalbach/Schwerk/Smuda (2006).

rendite nehmen zwar auch Bezug zu der benannten finanzmathematischen Verwendung, umfassen aber ebenso als Sammelbegriff *alle* positiven Wirkungen im Sinne positiver externer Effekte und meritorischer Aktivitäten.<sup>22</sup> Es wird also regelmäßig schon der Zähler oberhalb des Bruchstrichs als „Rendite“ bezeichnet. Auch in der vorliegenden Studie werden die Effekte zunächst in ihrer absoluten Wirkung angegeben (in Euro), damit Transparenz bezüglich der Herkunft der Mieter- und Sozialrendite hergestellt werden kann. Als zweiter Schritt wird die Summe der absoluten Effekte dann ins Verhältnis zu einer geeigneten Bestands- oder Flussgröße gesetzt, um die Renditekennziffer im engeren Sinne zu erhalten.<sup>23</sup> Hierbei ist ein Nenner zu wählen, der die Lage des Unternehmens möglichst wirklichkeitsgetreu abbildet und für den interessierten Laien nachvollziehbar ist. Folglich bieten sich Größen an, die dem externen Rechnungswesen entnommen sind (Umsatz, Eigenkapital usw.).

### 3.3 Bewertung der Komponenten

Die Bewertung der Komponenten kann nach idealtypischer Vorstellung anhand des geschaffenen Nutzens erfolgen. Dies ist grundsätzlich dann denkbar, wenn es sich um marktorientierte Produkte handelt – dann entspricht der Preis, den ein Nachfrager zu zahlen bereit ist, dem Nutzen. Bereits bei der Abgrenzung der Kategorien ist aber klar, dass dies in vielen der zu untersuchenden Teilbereiche nicht der Fall ist. Für freiwillige und sozial orientierte Aktivitäten ist es geradezu charakteristisch, dass ein funktionierender Markt nicht vorhanden ist oder Marktaktivitäten (Kauf und Verkauf auf Basis von Verträgen mit definierten Rechten und Pflichten) bewusst außer Kraft gesetzt werden sollen. Wie bereits ausgeführt, soll es bei der Sozialrenditeberechnung um diejenigen unternehmerischen Tätigkeiten gehen, die nicht auf der Basis des zugrunde liegenden (Miet-)Vertrages ergriffen werden.

---

22 Vgl. Spars u.a. (2008), S. 8f.

23 Die Studie von F+B (2007) für eine Wohnungsgenossenschaft in Trier verzichtet gar komplett auf die Angabe dieses Schrittes und gibt ausschließlich den absoluten Euro-Wert der positiven Effekte aus.

Unter diesen Bedingungen kann konstatiert werden, dass die Quantifizierung der Sozialrendite einer Genossenschaft auf Nutzenbasis ein äußerst schwieriges Unterfangen ist. Die Ursache-Wirkungs-Zusammenhänge der vielfachen „weichen Faktoren“ sind häufig sehr komplex und treten oftmals auch mit Zeitverzögerung ein. Daher ist der unmittelbar erwirtschaftete *Ertrag* einer Maßnahme kaum bestimmbar.<sup>24</sup> Wo sich mit vertretbarem Aufwand tatsächlich ein unmittelbarer Zusatznutzen quantifizieren lässt, wird dieser selbstverständlich zur Bewertung herangezogen. Für den überwiegenden Teil, für den dies nicht der Fall ist, wird eine Bewertung auf der Basis der entstandenen *Aufwendungen/Kosten* bzw. der entgangenen *Erträge* vorgenommen die zur Erstellung dieser Maßnahme erforderlich waren.

Hinter der inputorientierten Bewertung steht die Annahme, dass sich das betriebswirtschaftliche Ergebnis der Genossenschaft entsprechend erhöht hätte, wenn die entsprechende Aktivität nicht durchgeführt worden wäre. Der Vorteil einer solchen Bewertung liegt vor allem in der vergleichsweise einfachen Erfassung der relevanten Kosten. Neben diesem praktischen Grund spricht auch der Blick auf die Bewertung ähnlicher Vorgänge in der amtlichen Statistik für das Vorgehen. Dies inputorientierte Herangehensweise entspricht auch der Berechnungspraxis der nicht am Markt handelbaren Wertschöpfung und damit insbesondere der Wirtschaftsleistung des öffentlichen Sektors in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (z. B. zur Berechnung des Bruttoinlandsprodukts) und ist damit ein ökonomisch anerkanntes und erprobtes Messkonzept.<sup>25</sup>

Diese „Ersatzrechnung“ kann aus methodischer Überlegung so lange erfolgen, wie keine Sättigung hinsichtlich der betrachteten Aktivitäten einsetzt. Sofern nicht damit zu rechnen ist, dass Geld ohne spürbaren Effekt „versickert“, können die entstehenden Aufwendungen als Sozialrendite angesetzt werden.

---

24 Vgl. Heitel (2010), S. 14f.

25 Es gibt Stimmen, die eine rein kostenorientierte Bewertung kritisch sehen und die Kosten eher Obergrenze der Bewertung anerkennen. Dennoch sprechen auch aus der Sicht von Kritikern Praktikabilitätsgründe für dieses Vorgehen, z. B. Spars u.a. (2008), S. 13, 44.

Aus dieser methodischen Herangehensweise resultiert, dass die inputorientiert berechnete Sozialrendite eine *Untergrenze* der tatsächlichen positiven externen Effekte darstellt. Die unmittelbaren positiven Wirkungen in den detailliert beschriebenen Maßnahmenbereichen liegen in der Regel noch höher als die angegebenen Werte.

Bei der kostenorientierten Bewertung wurde besonders darauf geachtet, zum einen erhaltene Subventionen u. ä. aus den Kosten herauszurechnen und zum anderen all diejenigen kostenwirksamen Bestandteile zu bereinigen, die primär aus der Erfüllung rechtlicher Vorgaben heraus entstehen (sog. Compliance-orientierte Aufwendungen). Um ein möglichst nachvollziehbares und valides Ergebnis zu erzielen, liegt der Schwerpunkt auf tatsächlich angefallenen (pagatorischen) Kosten. Auf kalkulatorische Kosten wurde im Ausnahmefall nur dann zurückgegriffen, wenn dies aus dem inhaltlichen Kontext zwingend erscheint. Die erfassten Kosten beinhalten insbesondere:

- Personalkosten (eigene und externe),
- Laufende Sachkosten,
- Mietkosten,
- Investitionsausgaben.

Für die Berechnung der Personalkosten wurde in einem ersten Schritt die Summe der Arbeitsstunden für spezifische der Sozialrendite zuzurechnende Aktivitäten ermittelt. In einem zweiten Schritt wurde die Summe der geleisteten Stunden mit einem gewichteten Stundensatz multipliziert. Das gewonnene Ergebnis ging in die Berechnung der Mitglieder- und Sozialrendite ein. Da beim Einsatz von Personal in der Regel zusätzliche Sach- und Gemeinkosten anfallen, wurde der Stundensatz anhand der Verwaltungskosten je Verwaltungseinheit berechnet. Dieser Wert ist von den vier teilnehmenden Genossenschaften in ihren Prüfberichten 2009, 2010, 2011 und 2012 dokumentiert, sodass von einer einheitlichen Bewertungsbasis ausgegangen werden konnte. Die Gewichtung erfolgte anhand der Anzahl der Mitarbeiter. Der daraus berechnete durchschnittliche Stundensatz beträgt für 2010 30,47 €, für das Jahr 2011 29,91 € und für 2012 29,24 €. Im Vergleich zum vorangegangenen Untersuchungszeitraum 2009 in dem der durchschnittliche Stundensatz bei 31,11 € lag, ist zu beobachten, dass dieser in den

letzten Jahren um rund 6 % leicht gesunken ist, was vor allem mit dem leichten Rückgang des Verwaltungskostensatzes zusammenhängt.

Die Erfassung von Investitionsausgaben ist aus betriebswirtschaftlicher Perspektive nicht unproblematisch, da Investitionen ihre Ergebniswirksamkeit in der unternehmerischen Gewinn- und Verlustrechnung erst im Zeitablauf – in Form von Abschreibungen – entfalten. In der vorliegenden Studie sollten aber explizit diejenigen Investitionen herausgestellt werden, die in den Jahren 2009, 2010, 2011 und 2012 angestoßen wurden. Die Verwendung von Investitionsausgaben anstelle von Abschreibungsbeträgen hat den zentralen Vorteil der geeigneten zeitlichen Abgrenzung der Aktivitäten. Würden Abschreibungen betrachtet, müssten alle sozialrendite-relevanten Aktivitäten der vergangenen Jahre berücksichtigt werden, die heute noch über Abschreibungen das betriebliche Ergebnis belasten. Langfristig sollten sich zudem die Investitionszahlungen und die Abschreibungsbeträge angleichen (wird ein gleichmäßiges Investitionsverhalten im Zeitablauf unterstellt). Es werden nur diejenigen Investitionen erfasst, die die oben genannten Kriterien der Mitglieder- bzw. Sozialrendite erfüllen. „Normale“ Investitionen in Ausbau und Instandhaltung des Immobilienbestands gehen demnach nicht in diese Position ein. Aus den genannten Gründen erscheint die Erfassung ausgewählter Investitionsausgaben der betrachteten Jahre 2009 bis 2012 als Näherungswert daher zweckmäßig und sachlich gerechtfertigt.

Im Sinne von Opportunitätskosten werden auch entgangene Mieten erfasst, die durch konkrete Aktivitäten das Ergebnis belasten. Dies ist möglich, da die beteiligten Unternehmen diese Kosten sehr genau quantifizieren konnten. Andere Opportunitätskosten gehen in das Berechnungsmodell nicht ein.

Auf eine Bewertung von „Zweitrundeneffekten“, folglich ökonomischen Multiplikatorwirkungen, wurde verzichtet. Dafür wären zum einen spezielle Input-Output-Rechnungen zu erstellen, die auf einer regionalen Ebene wirtschaftliche Verflechtungen nachbilden und damit Wertschöpfungsimpulse simulieren und zum anderen regionale Multiplikatoren zu berechnen, die die Nachwirkung eines einmaligen oder dauerhaften Impulses bestimmen. Die Zielrichtung dieser Studie ist dagegen eine andere: hier sollen positive externe Effekte gemessen werden, die direkt auf das unmittelbare



und mittelbare Umfeld der Genossenschaften wirken. Daher wird in der Studie auf die Angabe von Wertschöpfungsgrößen verzichtet.

Wenn der Zähler der Renditekenngröße bestimmt ist, stellt sich die Frage nach der geeigneten Bewertung des Nenners. Aufbauend auf der Idee der Rendite ist es zweckmäßig, die in Euro bewerteten Aktivitäten auf das Eigenkapital des Unternehmens zu beziehen (siehe Abschnitt 3.2.3). Andere Studien haben zusätzlich eine marktorientierte Bewertung anhand von Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF) vorgenommen.<sup>26</sup> Der Marktwert des Unternehmens ergibt sich demnach – vereinfacht ausgedrückt – als Barwert der zu erwartenden zukünftigen Auszahlungen aus dem Unternehmen. Diese Bewertung beruht allerdings auf der theoretischen Grundvorstellung der Veräußerung des Unternehmens am Markt. DCF-basierte Unternehmensbewertungen geben den „fairen Wert“ („fair value“) des Unternehmens an, der als Kaufpreis am Markt fließen sollte.<sup>27</sup> Da bei den betrachteten Genossenschaften die Fortführung des Unternehmens absolut vorrangig ist und eine Veräußerungs- oder Auflösungsabsicht nicht besteht,<sup>28</sup> wird in der vorliegenden Studie keine marktorientierte Bewertung vorgenommen, sondern das bilanzielle Eigenkapital als Basis herangezogen.

Dabei ist eine Bereinigung des bilanziellen Eigenkapitals notwendig. Es enthält neben den Geschäftsguthaben und der Kapitalrücklage, die als Einlagen bzw. materielle Anteile der Mitglieder zu interpretieren sind auch andere Rücklagen, die aus besonderen geschäftlichen Vorfällen und langfristigen Entwicklungen speisen. Hierbei ist besonders die Sonderrücklage nach § 27 Abs. 2 DMBilG zu nennen, die im Rahmen der Umstellung der Bilanzsysteme nach dem Beitritt der neuen Länder zur Bundesrepublik 1990 gebildet wurden. Diese bilanziellen Größen stehen nicht in einem engen Verhältnis zu den Mitgliedern und bleiben daher bei der Berechnung unberücksichtigt. Das Eigenka-

---

26 Insbesondere die Studien von Schwalbach/Schwerk/Smuda (2006) und (2009).

27 Zur marktorientierten Unternehmensbewertung beispielhaft Hering (2006), S. 153ff.

28 Die entsprechende Bewertung bei Schwalbach/Schwerk/Smuda (2006) ist aber ausdrücklich zu begrüßen, da kommunale Wohnungsgesellschaften als Teil des Landesvermögens durchaus für einen (Teil-) Verkauf bzw. eine (Teil-)Privatisierung in Frage kommen. Auch wenn keine konkrete Privatisierungsdiskussion zu erkennen ist – so wie im Falle der DEGEWO – so richten sich doch fiskalische Begehrlichkeiten in vielen Kommunen auf die Wohnungswirtschaft. Nicht zuletzt das Beispiel der sächsischen Landeshauptstadt Dresden zeigt, dass Wohnungsgesellschaften eine wichtige Rolle für finanzpolitische Weichenstellungen spielen können.

pital im Sinne der Mitglieder- und Sozialrendite umfasst daher die in der Bilanz ausgewiesenen Geschäftsguthaben und die Kapitalrücklage am 31.12.2009, am 31.12.2010, am 31.12.2011 bzw. am 31.12.2012.

#### **4. Berechnung der Mitglieder- und Sozialrendite**

Nachfolgend werden die Komponenten einzeln beleuchtet, die in die Berechnung der Mitglieder- und der Sozialrendite eingeflossen sind. Die Auswahl der Komponenten erfolgte in einem strukturierten Prozess. Auf der Basis der oben ausgeführten Kriterien, vergleichbarer Studien und einführenden Gesprächen mit den beteiligten Genossenschaften wurde bereits im ersten Verfahren 2009 ein Set von 39 Einzelkomponenten erarbeitet. Im nachfolgenden Schritt wurden diese Komponenten eingehend danach geprüft, ob sie den formulierten Kriterien standhalten, ob sie für die vier beteiligten Unternehmen von praktischer Bedeutung sind und ob Wertansätze mit zumutbarem Aufwand zu ermitteln sind. Am Ende dieses Prozesses, der durch intensive Gruppen- und Einzelgespräche begleitet wurde, standen 23 bewertete Komponenten. Im Rahmen der Sozialrenditeberechnung für die Jahre 2010 bis 2012 werden in den nachfolgenden Abschnitten 22 Komponenten dargestellt und erläutert.

##### **4.1 Kategorie I – Direkte mieterbezogene Mehrleistungen im Kerngeschäft**

###### **4.1.1 Mieten unterhalb des ausschöpfbaren Niveaus**

Die vier teilnehmenden Genossenschaften beteiligen sich grundsätzlich als „normale“ Teilnehmer am Markt für Wohnraum. Daher liegt es – durchaus im Gegensatz zu kommunalen Wohnungsunternehmen – nicht im originären Interesse einer Genossenschaft, Mieten unterhalb des ortsüblichen Niveaus zu verlangen. Das Gleiche gilt auch für die Versorgung von Mietern mit Marktzugangsschwierigkeiten.

In einigen Fällen wurden jedoch Mietminderungen für Mitglieder gewährt, die Empfänger von Grundsicherung für Arbeitsuchende (Arbeitslosengeld II) sind. Im Rahmen dieser Leistungsgewährung erhalten diese Mitglieder die Kosten für Miete und Heizung erstattet, insofern diese angemessen sind.<sup>29</sup> Um den Mitgliedern entsprechend entgegenzukommen, wurden in den jeweiligen Untersuchungsjahren geringfügige Mietnachlässe gewährt (vgl. Tabelle 3).

**Tabelle 3: Mieten unterhalb des ausschöpfbaren Niveaus**

2009	2010	2011	2012
7,2	6,5	8,9	25,8

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung, alle Angaben in T€.

#### 4.1.2 Aufwand durch sozial auffälliges Wohnverhalten

Diese Komponente beinhaltet Kosten der Genossenschaften, die durch sozial auffälliges Wohnverhalten entstehen. Die Abbildung über Sachkosten stellt eine Schwierigkeit dar, da sich auffälliges Wohnverhalten in Form von Mietausfällen und besondere Kosten für Instandhaltung und Renovierung bei allen Typen von Wohnungsunternehmen („normal“ privatwirtschaftlich, genossenschaftlich, öffentlich) zeigt. Die Genossenschaften unterscheiden sich von anderen Vermietern allerdings dahin gehend, dass sie sich diesen besonderen Problemen annehmen und soziale Beratungsleistungen für ihre Mitglieder aktiv anbieten oder vermitteln, beispielsweise für Mietschuldner, ältere Menschen oder psychisch Kranke. Dies erzeugt vorrangig zusätzliche Personalkosten. Die Bewertung erfolgt anhand der Zeitstunden, die die Mitarbeiter der vier beteiligten Genossenschaften dezidiert für die beschriebenen Beratungs- und Betreuungsleistungen aufgewendet haben. Dies waren exemplarisch für das Jahr 2012 rund 4.000 Stunden. Durch die Multiplikation mit dem durchschnittlichen Stundensatz (29,24 €) ergibt sich ein Wertansatz von 117,2 T€. Die weiteren Werte für die Jahre 2009 und 2011

---

29 § 22 Abs. 1 SBG II.

können der Tabelle 4 entnommen werden. Weitere Sachkosten, die bei diesen Leistungen anfallen, wurden aus Praktikabilitätsgründen nicht berücksichtigt.

**Tabelle 4: Aufwand durch sozial auffälliges Wohnverhalten**

Jahr	2009	2010	2011	2012
Stunden	3.200	4.027	4.215	4.007
durchschnittlicher Stundensatz	31,11 €	30,47 €	29,91 €	29,24 €
Kosten (in T€)	101,5	122,7	126,1	117,2

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung.

#### 4.1.3 Mietverzichte und -stundungen

Bei den Mietverzichten und Mietstundungen wurde nicht der Gesamtbestand erfasst, sondern nur diejenigen Anteile, die die Unternehmen zum Wohle ihrer Mitglieder angepasst haben. Es wurden Stundungen der Genossenschaftsanteile erfasst – allerdings nicht in ihrer vollen Höhe, da die Genossenschaft gleichzeitig eine bilanzielle Forderung gegen das Mitglied hat. Vielmehr wurden, wenn die Stundungen zinslos gewährt wurden, die entgangenen Zinseinnahmen bei der Berechnung der Mitgliederrendite angesetzt. Die Forderungen selbst blieben unberücksichtigt. Auch bei Ratenzahlungsvereinbarungen, die zur Auflösung von aufgelaufenen Mietschulden getroffen wurden, erfolgte die Erfassung der entgangenen Zinseinnahmen, wenn die Ratenzahlungen zinslos gewährt wurden.<sup>30</sup> Die entgangenen Zinsen wurden von jedem Unternehmen selbst auf der Grundlage ihrer durchschnittlichen Fremdfinanzierungskosten berechnet. Für die vier beteiligten Genossenschaften ergeben sich die Summen aus Mietverzichten und Zinsverlusten aus Stundungen entsprechend Tabelle 5.

<sup>30</sup> Es muss dabei angemerkt werden, dass eine zinslose Gewährung von Stundungen und Ratenzahlungen keineswegs selbstverständlich ist. Für das Unternehmen entstehen zum Teil erhebliche Kapitalkosten für die Vorfinanzierung. Daher werden in vielen Fällen auch Lösungen angestrebt, die (z. T. reduzierte) Zinszahlungen enthalten.

**Tabelle 5: Mietverzichte und -stundungen**

2009	2010	2011	2012
145,5	156,5	118,5	112,7

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung, alle Angaben in T€.

#### 4.1.4 Kosten für Wohnungsräumungen

Als besondere Belastung durch auffälliges Wohnverhalten gelten die Kosten für Wohnungsräumungen. Im Sinne der Mitgliederrendite wurden diejenigen Kosten für (Zwangs-)Räumungen nicht berücksichtigt, die nachträglich – unter anderen durch den Weg der Klage – wieder abgegolten werden. Es verbleiben jene Kosten, die die Genossenschaften selbst tragen, um für die übrigen Mitglieder stabile und angenehme Wohnumfeldverhältnisse zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Eine wachsende Bedeutung gewinnen Räumungen, die von der Genossenschaft durchgeführt werden, wenn ältere Menschen versterben und keine Nachkommen haben oder diese nicht für die Räumung der bisher bewohnten Einheiten aufkommen wollen. Für die beschriebenen Formen von Wohnungsräumungen fielen bei den untersuchten Genossenschaften die folgenden Gesamtkosten an (vgl. Tabelle 6):

**Tabelle 6: Kosten für Wohnungsräumungen**

2009	2010	2011	2012
110,9	81,2	161,6	114,7

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung, alle Angaben in T€.

#### 4.1.5 Bereitstellung von altersgerechtem/barrierereduziertem Wohnraum

Die demografischen Veränderungen in Deutschland im Allgemeinen und in Sachsen und Leipzig im Besonderen bringen es mit sich, dass ein wachsender Anteil der Bevölkerung, und damit auch der Mieter und Genossenschaftsmitglieder, zu den Älteren

zählen. Der Genuss eines verlängerten Lebens bringt es aber vielfach mit sich, dass ältere Menschen in ihrer Mobilität eingeschränkt sind und sich auch in den eigenen vier Wänden mit Hindernissen konfrontiert sehen. Bisher stecken Bemühungen zur altersgerechten bzw. barriere-reduzierten Aufwertung von Wohnungen vielerorts noch in den Anfängen. Die Genossenschaften leisten hier in vielen Fällen Pionierarbeit.<sup>31</sup> Dies ist in vielen Fällen nicht mit umfassenden Renovierungsarbeiten, sondern oft mit kleineren Arbeiten verbunden, beispielsweise dem Anbringen von Einstiegshilfen in die Badewanne, dem nachträglichen Einbau von Duschen oder die Angleichung von nicht rollstuhlgerechten Stufen und Schwellen in der Wohnung.

Im Sinne der Mitgliederrendite sind dabei nur solche Maßnahmen aufzunehmen, die nicht über eine Erhöhung der Miete oder eine anderweitige direkte Kostenbeteiligung des Mitglieds abgewälzt werden. Zudem darf keine vertragliche oder rechtliche Verpflichtung zu diesen Umrüstungen bestehen. Nach dieser Abgrenzung entfallen auf diese Maßnahmen Investitionsausgaben, deren Höhe in Tabelle 7 dargelegt ist. Erkennbar ist eine deutlich steigende Tendenz dieser Maßnahmen, die auch für den langfristigen wirtschaftlichen Erfolg der Genossenschaften von Bedeutung sind (Erhalt von Mietzahlungen).

---

31 Ein Beispiel für diese Pioniertätigkeit ist das Projekt „Alter leben“ des VSWG. Das Projekt entwickelt Lösungen für ein selbstbestimmtes Wohnen in den „eigenen vier Wänden“ auch im Alter. Zu diesem Zweck werden Konzepte in Form von persönlichen Dienstleistungen, technischen Assistenzsystemen und bautechnischen Maßnahmen entworfen, miteinander verbunden und pilothaft umgesetzt. Mehr Informationen zum Projekt sind im Internet unter <http://www.vswg-alterleben.de/> zu finden.

**Tabelle 7: Bereitstellung von altersgerechtem/barrierereduziertem Wohnraum**

2009	2010	2011	2012
186,3	470,8	516,8	609,3

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung, alle Angaben in T€.

#### 4.1.6 Kooperationen mit Ver- und Entsorgungsunternehmen

Wohnungsgenossenschaften können aufgrund ihrer Größe besondere Konditionen für ihre Mitglieder verhandeln, wenn es um Versorgungsleistungen, wie Fernwärme, Gas, Elektrizität oder Telekommunikation geht. Eine Arbeitsgruppe der Plattform hat parallel zur Erstellung dieser Studie wieder ermittelt, inwieweit Sonderkonditionen der städtischen Versorger genutzt wurden und berechneten eine Summe von 490,2 T€ für das Jahr 2009, von 543,7 T€ für das Jahr 2010, 467,7 T€ für das Jahr 2011 sowie 505,5 T€ für das Jahr 2012 (vgl. Tabelle 8). Diese Einsparungen wurden anderen Kunden nicht gewährt, so dass es sich um einen positiven externen Effekt handelt, der den Mitgliedern der Genossenschaft direkt zu Gute kommt. Die Genossenschaft ist in diesem Feld als Vermittler günstigerer Konditionen aufgetreten. Die Summe des entsprechenden Untersuchungsjahres kann in voller Höhe bei der Mitgliederrendite berücksichtigt werden, da es sich um einen konkreten finanziellen Vorteil handelt, der bei Passivität der Genossenschaften nicht entstanden wäre. Eine zusätzliche Berücksichtigung von dadurch entstandenen Kosten ist nicht notwendig.<sup>32</sup>

**Tabelle 8: Kooperationen mit Ver- und Entsorgungsunternehmen**

2009	2010	2011	2012
490,2	543,7	467,7	505,5

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung, alle Angaben in T€.

<sup>32</sup> Wie in Abschnitt 3.3 ausgeführt wurde, ist die Heranziehung der Kosten „nur“ die Hilfslösung, da sich für die meisten anderen Effekte ähnliche direkte finanzielle Effekte nicht feststellen lassen.

#### 4.1.7 Modernisierungsmaßnahmen mit dem Ziel niedrigerer Betriebskosten

Ein weiterer positiver Effekt wird generiert, wenn die Genossenschaften Modernisierungsmaßnahmen ergreifen, die für die Mieter zu geringeren Nebenkosten führen, ohne dass ihnen die Kosten für die Maßnahmen auferlegt werden (z. B. durch eine höhere Kaltmiete). Dazu gehören insbesondere Kostenvermeidungen im Abfallbereich. Durch Fehleinwürfe wurden dort in den vergangenen Jahren erhebliche Mehrkosten erzeugt, wenn Wohngebietsfremde ihre Abfälle in den Behältern der Genossenschaften entsorgten bzw. ungetrennt einwarfen. Die Kosten hatten die Mitglieder im Rahmen ihrer Betriebskosten zu tragen. Daher gehören Maßnahmen zur Einzäunung von Containerplätzen zu einem großen Einzelposten dieses Unterpunktes. Auch energetische Einsparungen wurden teilweise durch die Genossenschaften gefördert. Wenn die Genossenschaft als Mediator in solchen Prozessen aktiv war, wurden auch die daraus erwachsenen Kosten hier subsumiert. Im Jahr 2012 waren dies z.B. 316,4 T€, für alle weiteren Jahre vgl. Tabelle 9.

**Tabelle 9: Modernisierungsmaßnahmen mit dem Ziel niedrigerer Betriebskosten**

2009	2010	2011	2012
442,0	153,8	270,7 T€	316,4 T€

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung, alle Angaben in T€.

#### 4.1.8 Ehrenamtliche Tätigkeit

Ein wichtiges Element genossenschaftlichen Engagements besteht in der Ausführung eines Ehrenamtes. Die Mitwirkung der Mitglieder ist sehr unterschiedlich ausgeprägt, allerdings sind ehrenamtliche Aktivitäten deutlich verbreiteter als in privatwirtschaftlichen oder kommunalen Wohnanlagen. Zum Teil handelt es sich jedoch um rechtsformspezifische Gegebenheiten. So finanzieren die Wohnungsgenossenschaften die satzungsmäßige Durchführung von Vertreterversammlungen. Diese sind jedoch aufgrund ihres pflichtigen Charakters (= *Compliance*) nicht der Mitgliederrendite zuzurechnen.



Anders verhält es sich mit den zusätzlichen Aktivitäten von Mitgliedervertretern oder Mitgliedern, die finanziell durch die Genossenschaft unterstützt werden, obgleich keine rechtliche oder vertragliche Verpflichtung dazu vorliegt. Insofern handelt es sich um eine freiwillige Förderung gesellschaftlichen Engagements für das jeweilige Wohngebiet. Neben Sachkosten, die hierbei berücksichtigt werden, ist die Ansetzung kalkulatorischer Personalkosten als Ausnahme zweckmäßig. Müssten beispielsweise die regelmäßigen Begehungen mit eigenem Personal durchgeführt werden, würden Personalkosten entstehen. Einschränkend ist jedoch festzustellen, dass zwischen der qualifizierten Verwaltungstätigkeit der Angestellten und der ehrenamtlichen Tätigkeit der Mitgliedervertreter durchaus ein qualitativer Unterschied besteht. Der Stundensatz für ehrenamtlich Tätige wurde daher pauschal auf 33 % des durchschnittlichen Stundensatzes für das eigene Personal geschätzt. Die Gewichtung zwischen den einzelnen Genossenschaften erfolgte dabei gemäß der Verwaltungseinheiten, sodass sich bspw. für das Jahr 2012 ein gewichteter Stundensatz von 9,66 € ergibt. Die Genossenschaften schätzten den Zeitaufwand ihrer Mitgliedervertreter für Aktivitäten außerhalb der gesellschaftsspezifischen Verpflichtungen in der Summe auf rund 3.600 Stunden für das gesamte Jahr 2012. In die Berechnung der Mitgliederrendite gehen demnach 44,7 T€ ein. Für eine Übersicht der Daten über alle Untersuchungsjahre vgl. Tabelle 10.

**Tabelle 10: Ehrenamtliche Tätigkeit**

Jahr	2009	2010	2011	2012
Stunden <sup>33</sup>	3.300	3.600	3.600	3.600
Stundensatz	10,41 €	10,10 €	9,88 €	9,66 €
Kosten (in T€)	35,7	46,2	45,6	44,7

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung.

33 Werte sind gerundet, da eine exakte Abgrenzung von Zeitstunden im Bereich der ehrenamtlichen Tätigkeit nicht umsetzbar ist.

#### 4.1.9 Umzugsservice

Als eine neue Einzelkomponente wurde in die Kategorie I der Umzugsservice aufgenommen. Diese Komponente beinhaltet alle Kosten die mit der Bereitstellung von Umzugsnahen Leistungen zu unterdurchschnittlichen Kosten in Zusammenhang stehen. Einige Genossenschaften stellen Ihren Mietern kostenfrei Anhänger für den Transport zur Verfügung und halten einen Vorrat an Umzugskisten der kostenfrei genutzt werden kann. Einzelne Genossenschaften übernehmen auch anteilig Umzugskosten für Mieter. In die Berechnung gehen demnach die folgenden Werte mit ein (vgl. Tabelle 11):

**Tabelle 11: Umzugsservice**

2009	2010	2011	2012
-	39,9	30,4	6,5

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung, alle Angaben in T€.

#### 4.1.10 Zusammenfassung Kategorie I

In der Kategorie I ergibt sich für direkte mieterbezogene Mehrleistungen im Kerngeschäft für das Jahr 2012 eine Summe von rund 1,9 Mio. €, die auf freiwillige Aktivitäten bzw. die aktive Förderung der Mitglieder entfällt. In der Tabelle 12 sind die Berechnungsergebnisse als Teilsummen jeweils über alle vier beteiligten Genossenschaften und Jahre angegeben. Im Ergebnis ist ein leichter Anstieg der mieterbezogenen Mehrleistungen, von 2009 mit rund 1,5 Mio. € bis zum Jahr 2012 mit rund 1,9 Mio. €, von rund 0,3 Mio. € zu verzeichnen. Insgesamt ist in den Jahren 2009 bis 2012 eine Summe von rund 6,7 Mio. € bei den direkte mieterbezogene Mehrleistungen im Kerngeschäft entstanden.

**Tabelle 12: Zusammenfassung Kategorie I**

Position	Beschreibung	2009	2010	2011	2012	Gesamt
4.1.2	Niedrigere Mieten (unterhalb des ausschöpfbaren Niveaus)	7,2	6,5	8,9	25,8	48,4
4.1.2	Aufwand durch sozial auffälliges Wohnverhalten	101,5	122,7	126,1	117,2	467,5
4.1.3	Mietverzicht/-stundungen	145,5	156,5	118,5	112,7	533,2
4.1.4	Kosten Wohnungsräumung	110,9	81,2	161,6	114,7	468,4
4.1.5	Bereitstellung von altersgerechtem/ barrierefreiem Wohnraum	186,3	470,8	516,8	609,3	1.783,2
4.1.6	Kooperationen mit Ver- und Entsorgungsunternehmen	490,2	543,7	467,7	505,5	2.007,1
4.1.7	Modernisierungsmaßnahmen mit dem Ziel niedrigerer Betriebskosten	442,0	153,8	270,7	316,4	1.182,9
4.1.8	Ehrenamtliche Tätigkeit	35,7	46,2	45,6	44,7	172,2
4.1.9	Umzugsservice	-	39,9	30,4	6,5	76,8
<b>Summe</b>	<b>Direkte mieterbezogene Mehrleistungen im Kerngeschäft</b>	<b>1.519,3</b>	<b>1.621,3</b>	<b>1.746,3</b>	<b>1.852,8</b>	<b>6.739,70</b>

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung, alle Angaben in T€.

## 4.2 Kategorie II – Soziale Mehrleistungen für Mitglieder/Mieter

### 4.2.1 Überlassung von Flächen für quartier- oder gruppenspezifische Nutzung

Vielfach überlassen die beteiligten Genossenschaften Mieträume an ausgewählte Mieter zur gruppen- oder quartierspezifischen Nutzung zu einem ermäßigten Mietzins. Dazu gehören Mitgliedertreffs, Nachbarschaftszentren oder Jugend- und Seniorenvereine. Damit leisten die Genossenschaften einen Beitrag zur aktiven Gestaltung des Quartiers und nehmen Ertragseinbußen in Kauf. Diese Mindereinnahmen gegenüber der „normalen“ Miete eines jeweils vergleichbaren Objektes im Stadtteil, werden der Mitgliederrendite zugerechnet.

Des Weiteren werden spezielle Raumangebote für Mitglieder vorgehalten, dies betrifft Veranstaltungsräume und Gästewohnungen. Diese können von Mitgliedern je nach Bedarf gegen Entgelt genutzt werden. Die erhobenen Entgelte decken jedoch die Gesamtkosten in der Regel nur zum Teil, da die Auslastung charaktergemäß nicht genauso hoch ist wie bei den üblichen Wohnungen (Veranstaltungsräume werden vorrangig am Wochenende genutzt). Zur Bewertung im Sinne der Mitgliederrendite werden als Basis die möglichen Erträge aus diesen Räumen ermittelt, wofür die jeweils standorttypische Miete angesetzt wird. Davon werden alle Einnahmen abgezogen, die mit der Vermietung der Räume an Einzelpersonen und Gruppen tatsächlich erzielt werden. Die Differenz aus beiden Größen kann als entgangener Ertrag interpretiert werden, welcher das Ergebnis der der Genossenschaft durch das Vorhalten dieser besonderen Räume belastet. Insbesondere im privatwirtschaftlichen Bereich sind solche Angebote kaum anzutreffen. Für die Jahre 2009 bis 2012 schwankt der Wert zwischen 96,2 T€ (Jahr 2009) und 74,7 T€ (Jahr 2011), (vgl. Tabelle 13).

**Tabelle 13: Überlassung von Flächen für quartier- oder gruppenspezifische Nutzung**

2009	2010	2011	2012
96,2	78,0	74,7	80,4

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung, alle Angaben in T€.

#### 4.2.2 Seniorenarbeit

Vor dem Hintergrund der Altersstrukturen in Leipzig und deren zukünftiger Entwicklung erscheint es für die Erhaltung der Lebensqualität in der Stadt Leipzig zunehmend bedeutsam, aktive Seniorenarbeit zu betreiben. Auch die Wohnungsgenossenschaften sind in diesem Bereich aktiv.

Im Kern werden wie auch schon 2009 eine fachgerechte Beratung, die Vermittlung sozialer Dienste und regelmäßige Hausbesuche angeboten. Ferner wird bei einigen

Genossenschaften ein breites Spektrum an Treffpunkten, regelmäßigen Veranstaltungen sowie ein eigenes Service- und Sorgentelefon.<sup>34</sup>

Hier sind es vor allem Personalkosten, die den Großteil der Gesamtkosten ausmachen. Im Jahr 2012 wurden z.B. in der Summe 115,7 T€ in diesem Bereich aufgewendet (vgl. für die Jahre 2009, 2010 und 2011 Tabelle 14).

**Tabelle 14: Seniorenarbeit**

2009	2010	2011	2012
80,9	102,3	134,4	115,7

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung, alle Angaben in T€.

#### 4.2.3 Förderung von Kinderbetreuung

In einem etwas höheren Umfang als noch 2009 mit 1,8 T€, wird auch weiterhin die Betreuung von Kindern durch Tagesmütter gefördert. Hier sind es vor allem reduzierte Mieten, die eine Summe von insgesamt 3,6 T€ im Jahr 2012 umfassen (vgl. für die Jahre 2010 und 2011 Tabelle 15).

**Tabelle 15: Förderung von Kinderbetreuung**

2009	2010	2011	2012
1,8	3,3	2,0	3,6

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung, alle Angaben in T€.

34 In die Sozialrenditeberechnung ging dabei ausschließlich der Anteil ein, der direkt den Mitarbeitern der Genossenschaft zuzurechnen ist. Weitere Aktivitäten des Nachbarschaftshilfevereins wurden nicht kostenmäßig erfasst.

#### 4.2.4 Schlichtung von Nachbarschaftskonflikten

Nachbarschaftliche Konflikte gehören zu wiederkehrenden Herausforderungen im Wohnen und Leben – ob in der Stadt oder auf dem Land, ob in einer Genossenschaft, einer kommunalen Wohnungsgesellschaft oder im Wohneigentum. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob der Eigentümer bzw. Vermieter eine aktive Rolle in der Schlichtung solcher Konflikte einnimmt oder die Kontrahenten ggf. durch langwierige Auseinandersetzungen negative Auswirkungen auf den Kreis ihrer Nachbarn und des angrenzenden Umfelds haben. Die beteiligten Genossenschaften gehen mit dieser Problematik proaktiv um: sie sorgen durch gezieltes Engagement ihres Personals (und zum Teil spezieller Ansprechpartner) für eine frühzeitige Entschärfung solcher Konflikte. Im Jahr 2011 wurden z.B. insgesamt knapp 4.000 Mitarbeiterstunden für diese Zwecke eingesetzt. Als Wertansatz ergibt sich daher eine Summe von 143,5 T€, die in die Berechnung der Mitgliederrendite eingeht. Für alle weiteren Untersuchungsjahre 2009 bis 2012 vgl. Tabelle 16.

**Tabelle 16: Schlichtung von Nachbarschaftskonflikten**

Jahr	2009	2010	2011	2012
Stunden <sup>35</sup>	3.900	3.800	4.000	4.000
Kosten	120,8	140,0	143,5	134,2

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung, alle Angaben in T€.

#### 4.2.5 Stadtteil- und Mieterfeste<sup>36</sup>

Die regelmäßige Veranstaltung von Mieterfesten trägt zur Attraktivität des Wohnumfelds bei und ist dazu noch mehr als eine nette Geste der Wohnungsgenossenschaften:

---

35 Werte sind gerundet, da eine exakte Abgrenzung von Zeitstunden im Bereich der ehrenamtlichen Tätigkeit nicht umsetzbar ist.

36 Die Komponente Initiativfonds aus der Sozialrenditeberechnung 2009, ist in den Punkt 1.5.5 Stadtteil- und Mieterfest integriert, da ein Großteil der darin veranlagten Ausgaben, Kosten für Mieterfeste etc. sind.

Im direkten Gespräch mit den Mietern können in lockerer Atmosphäre auch Probleme angesprochen und somit ein enger Kontakt zu den Mietern erhalten werden. Dennoch steht die positive Umfeldwirkung im Mittelpunkt der hier angeführten Betrachtung. Besonders in den Jahren 2010 mit 94,5 T€ und 2012 mit 92,9 T€ wurden für die Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung von solchen Veranstaltungen Aufwendungen im Vergleich zu 2009 mit 21,7 T€ und 2011 mit 50,8 T€ etwas höhere Aufwendungen erzeugt (vgl. Tabelle 17).

**Tabelle 17: Stadtteil- und Mieterfeste**

2009	2010	2011	2012
21,7	94,5	50,8	92,9

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung, alle Angaben in T€.

#### 4.2.6 Zusammenfassung Kategorie II

In der Kategorie II Soziale Mehrleistungen für Mitglieder/Mieter ergibt sich über den gesamten Untersuchungszeitraum für 2012 ein Wert von 427 T€ sowie im Zeitraum von 2009 bis 2012 eine Summe von rund 1,6 Mio. €, die auf freiwilligen Aktivitäten bzw. der aktiven Förderung der Mitglieder entfällt. In der Tabelle 18 sind die Berechnungsergebnisse als Teilsummen jeweils über alle vier beteiligten Genossenschaften und den gesamten Untersuchungszeitraum angegeben.

**Tabelle 18: Zusammenfassung Kategorie II**

Position	Beschreibung	2009	2010	2011	2012	Gesamt
	Überlassung von Flächen für quartier- oder gruppen-spezifische Nutzung	96,2	78,0	74,7	80,4	329,3
	Seniorenarbeit	80,9	102,3	134,4	115,7	433,3
	Förderung von Kinderbe-treuung	1,8	3,3	2,0	3,6	10,7
	Schlichtung von Nach-barschafts-konflikten*	120,8	140,0	143,5	134,2	538,5
	Stadteil- und Mieterfeste	21,7	94,5	50,8	92,9	259,9
<b>Summe</b>	<b>Soziale Mehrleistungen für Mitglieder/ Mieter</b>	<b>321,4</b>	<b>418,1</b>	<b>405,4</b>	<b>426,8</b>	<b>1.571,7</b>

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung, alle Angaben in T€.

### **4.3 Kategorie III – Gestaltung des Wohnumfelds**

#### **4.3.1 Grünflächenpflege**

Die entstehenden Kosten für die Pflege der Grünflächen können in der Regel über die Betriebskosten an die Mieter weitergereicht werden. Charakteristisch für Wohnungsgenossenschaften ist aber, dass oftmals erhebliche Teile der Grünflächen für die Allgemeinheit offenstehen (und nicht nur für die Mieter) und nicht umlagefähig sind. Die Pflege und Unterhaltung dieser Flächen ist jedoch förderlich für die optische Qualität des Quartiers. Für die Genossenschaften betrifft dies zudem regelmäßige Pflegearbeiten auf Rückbau- und Abrissflächen, die die Attraktivität des Wohnumfelds erhalten und ebenfalls nicht auf Mieter umgelegt werden können. Diese nicht umlagefähigen Kosten kommen für die Berücksichtigung im Rahmen der Sozialrendite in Frage. Im Jahr 2011 sind beispielweise auf diesem Gebiet Sachaufwendungen in Höhe von 131,9 T€ angefallen, die die Genossenschaften in der Wahrnehmung dieser Verantwortung für das Wohnumfeld übernommen haben. Für den gesamten Untersuchungszeitraum vgl. Tabelle 19.



**Tabelle 19: Grünflächenpflege**

2009	2010	2011	2012
94,7	87,6	131,9	119,9

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung, alle Angaben in T€.

#### **4.3.2 Spielplätze, Sportplätze, Angebote für Kinder**

Der Bau, die Instandhaltung und Erweiterung von Spielplätzen, Sportplätzen und ähnlichen Angeboten für Kinder und Jugendliche, erzeugen ohne Zweifel einen positiven Effekt auf die Qualität des Wohnumfelds, ohne dass sie auf die Mieter umgelegt worden sind. Für die Zurechnung zur Sozialrendite ist zudem entscheidend, dass die Genossenschaften diese Mehrausgaben freiwillig tragen. Bei Sportplätzen spielen daneben auch die Sportvereine eine tragende Rolle. Die Genossenschaften unterstützen daher die Aktivitäten dieser Aufgabenträger. Für diesen Bereich wurden im den Berichtszeitraum 2009 bis 2012 Kosten zwischen 59,7 T€ (Jahr 2011) und 101,2 T€ (Jahr 2012) erzeugt (für Angaben aus den Jahren 2009 und 2010 vgl. Tabelle 20).

**Tabelle 20: Spielplätze, Sportplätze, Angebote für Kinder**

2009	2010	2011	2012
74,9	70,5	59,7	101,2

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung, alle Angaben in T€.

#### **4.3.3 Beseitigung von Vandalismusschäden**

Schäden durch Vandalismus gehören zu den Schattenseiten städtischen Wohnens. Die Beseitigung dieser Schäden erfordert nicht selten einen erheblichen finanziellen Aufwand. Das gilt insbesondere für die Entfernung von illegalem Graffiti. Vielfach führen Graffiti zu einer erheblichen optischen Abwertung eines Hauses oder gar eines ganzen Quartiers. Nicht unproblematisch ist ein sachgerechter Wertansatz für die entspre-

chenden Bemühungen der Genossenschaften, das Erscheinungsbild ihres Wohnumfeldes positiv zu befördern. Teilweise wird die Beseitigung solcher Schäden von Versicherungen übernommen, weitere Teile müssen finanziell direkt von den Genossenschaften getragen werden. In die Berechnung der Sozialrendite gehen daher sowohl die Beiträge zu speziellen Versicherungen ein, zum anderen werden nicht durch Versicherungen gedeckte Schadensbeseitigungen erfasst. Der Gesamtbetrag der Kosten im Jahr 2009 lag mit rund 43,9 T€ um ein vielfaches höher als in den darauffolgenden Jahren, vgl. dazu Tabelle 21. Da nicht in allen beteiligten Genossenschaften ein dezidiertes Anteil aus gepoolten Versicherungsbeiträgen für diese Aufgabe ermittelt werden konnte, unterschätzt dieser Betrag die tatsächlichen Kosten tendenziell.

**Tabelle 21: Beseitigung von Vandalismusschäden**

2009	2010	2011	2012
43,9	13,6	7,5	16,1

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung, alle Angaben in T€.

#### 4.3.4 Steigerung des subjektiven Sicherheitsempfindens

Maßnahmen zur Steigerung des subjektiven Sicherheitsempfindens umfassen beispielsweise die Einzäunung von Wohnanlagen und Spielplätzen, andere sicherheitsrelevante Installationen oder die Einsetzung von Sicherheitsdiensten. Diese Aktivitäten entfalten ihre Wirkung in der Regel nicht nur für die direkt betroffenen Bereiche sondern steigern als positiver externer Effekt das Sicherheitsempfinden im gesamten Wohnumfeld. Daher werden sie der Sozialrendite zugerechnet. In diesem Bereich wurden von den vier beteiligten Genossenschaften im Jahr 2012 Ausgaben in Höhe von 43,9 T€ getätigt, die nicht durch entsprechende Mehreinnahmen gedeckt sind (für Angaben aus den Jahren 2009 bis 2011 vgl. Tabelle 21).

**Tabelle 22: Steigerung des subjektiven Sicherheitsempfindens**

2009	2010	2011	2012
43,9	83,9	76,0	15,6

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung, alle Angaben in T€.

#### 4.3.5 Quartiersmanagement

Eine neue Komponente in der aktuellen Untersuchung bildet das Quartiersmanagement. Ein aktives Quartiersmanagement gehört zu den Aktivitäten, die mit begrenztem Aufwand zur Steigerung der Lebensqualität beitragen. Dazu gehören beispielsweise regelmäßigen Stadtteilkonferenzen und die Teilnahme von Vertretern der Genossenschaften an Bürger- und Stadtteilforen. All diese Aktivitäten stärken die Zusammenarbeit zwischen Bürgern, Wohnungsgenossenschaften und Stadt. Aus diesem Grund wurde die Komponente mit in das Indikatorenset aufgenommen. Im Jahr 2011 wurden z.B. insgesamt knapp 300 Mitarbeiterstunden für diese Zwecke eingesetzt. Als Wertansatz ergibt sich daher eine Summe von 9,1 T€, die in die Berechnung der Sozialrendite eingeht. Für die beiden weiteren Untersuchungsjahre 2010 und 2012 vgl. Tabelle 23.

**Tabelle 23: Quartiersmanagement**

Jahr	2009	2010	2011	2012
Stunden	-	256	304	308
durchschnittlicher Stundensatz	-	30,47 €	29,91 €	29,24 €
Kosten (in T€)	-	7,8	9,1	9,0

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung, alle Angaben in T€.

### 4.3.6 Zusammenfassung Kategorie III

In der Kategorie III ergibt sich für 2012 ein Wert von 261,7 T€ sowie für den gesamten Untersuchungszeitraum 2009 bis 2012 bezüglich der Gestaltung des Wohnumfelds eine Summe von rund 1,1 Mio. €, die auf freiwilligen Aktivitäten entfällt. In Tabelle 24 sind die Berechnungsergebnisse als Teilsummen jeweils über alle vier beteiligten Genossenschaften und Jahre angegeben.

**Tabelle 24: Zusammenfassung Kategorie III**

Position	Beschreibung	2009	2010	2011	2012	Gesamt
	Grünflächenpflege	94,7	87,6	131,9	119,9	434,1
	Spielplätze, Sportplätze, Angebote für Kinder	74,9	70,5	59,7	101,2	306,3
	Beseitigung von Vandalismusschäden	43,9	13,6	7,5	16,1	81,1
	Steigerung des subjektiven Sicherheitsempfindens	43,9	83,9	76,0	15,6	219,4
	Quartiersmanagement	-	7,8	9,1	9,0	25,9
<b>Summe</b>	<b>Gestaltung des Wohnumfelds</b>	<b>257,4</b>	<b>263,4</b>	<b>284,3</b>	<b>261,7</b>	<b>1.066,8</b>

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung, alle Angaben in T€.

## 4.4 Kategorie IV – Förderung des gesellschaftlichen Umfelds

### 4.4.1 Kulturförderung

Die Förderung des kulturellen Lebens in Leipzig stellt keine Kernaufgabe einer Wohnungsgenossenschaft dar. Dennoch existieren einige Initiativen zur finanziellen Unterstützung kultureller Einrichtungen. Als zusätzlicher positiver Beitrag zum städtischen Leben können diese Kosten zweifelsfrei der Sozialrendite zugerechnet werden. Diese Komponenten trägt bspw. im Jahr 2012 mit einer Summe von 12,6 T€ zur Sozialrendite bei. Das Engagement der beteiligten Genossenschaft ist in diesem Bereich im Vergleich zu 2009 stärker zurückgegangen (vgl. Tabelle 25).

**Tabelle 25: Kulturförderung**

2009	2010	2011	2012
48,0	1,5	8,8	12,6

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung, alle Angaben in T€.

### 4.4.2 Gesundheitsförderung, Förderung von Sportvereinen

Die Unterstützung von Sportvereinen oder gesundheitsfördernden Initiativen stellt ebenfalls eine Mehrleistung der Wohnungsbaugenossenschaften dar, die in der Sozialrenditeberechnung erfasst wird. Hier wurden bspw. von den vier beteiligten Genossenschaften im Jahr 2010 finanzielle Leistungen in Höhe von 28,4 T€ gewährt. Für die übrigen Jahre im Untersuchungszeitraum vgl. Tabelle 26.

**Tabelle 26: Gesundheitsförderung, Förderung von Sportvereinen**

2009	2010	2011	2012
12,7	28,4	17,4	16,8

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung, alle Angaben in T€.

#### 4.4.3 Zuwendungen an Vereine, Verbände, Initiativen etc.

Alle finanziellen Unterstützungen an Vereine, Verbände und Initiativen die nicht den beiden vorgenannten Gruppen zugeordnet werden können, werden hier als gebündelte Position angegeben. Das Volumen der Förderung betrug im Berichtsjahr 2012 49,2 T€. Die Höhe der Förderung aus den Jahren 2009, 2010 und 2011 wird aus Tabelle 27 ersichtlich.

Zu beachten ist, dass oftmals die finanzielle Unterstützung auch in der Bereitstellung von Räumen zu vergünstigten Mieten erfolgt. Diese indirekte finanzielle Förderung ist separat im Punkt 4.2.1 erfasst.

**Tabelle 27: Zuwendungen an Vereine, Verbände, Initiativen etc.**

2009	2010	2011	2012
35,8	39,5	49,3	49,2

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung, alle Angaben in T€.

#### 4.4.4 Zusammenfassung Kategorie IV

In der Kategorie IV ergibt sich für die Gestaltung des gesellschaftlichen Umfelds für das Jahr 2012 ein Wert von 78,5 T€ sowie für den gesamten Untersuchungszeitraum von 2009 bis 2012 eine Summe von rund 319,9 T€, die auf freiwilligen Aktivitäten entfällt. In der Tabelle 28 sind die Berechnungsergebnisse als Teilsummen jeweils über alle vier beteiligten Genossenschaften und Jahre angegeben.

**Tabelle 28: Zusammenfassung Kategorie IV**

Position	Beschreibung	2009	2010	2011	2012	Gesamt
	Kulturförderung	48,0	1,5	8,8	12,6	70,9
	Gesundheitsförderung, Förderung von Sportvereinen	12,7	28,4	17,4	16,8	75,3
	Zuwendungen an Verei- ne, Verbände, Initiativen etc.	35,8	39,5	49,3	49,2	173,8
<b>Summe</b>	<b>Förderung des gesell- schaftlichen Umfelds</b>	<b>96,5</b>	<b>69,4</b>	<b>75,5</b>	<b>78,6</b>	<b>320,0</b>

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung, alle Angaben in T€.

## 5. Zusammenfassung der Mitglieder- und Sozialrendite

Für den gesamten Betrachtungszeitraum 2009 bis 2012 ergibt sich aus den Kategorien I und II eine Mitgliederrendite in Höhe von rund 8,3 Mio. €. Die aus den Einzelkomponenten der Kategorien III und IV zusammengesetzte Sozialrendite beträgt für den gesamten Untersuchungszeitraum vom Jahr 2009 bis zum Jahr 2012 rund 1,4 Mio. €. **In der Summe wurden durch die vier beteiligten Wohnungsgenossenschaften in den vier Jahren 2009 bis 2012 positive externe Effekte im Umfang von rund 9,7 Mio. € erzeugt (vgl. Tabelle 29).**

**Tabelle 29: Zusammenfassung der Berechnung von Mitglieder- und Sozialrendite**

	Beschreibung	2009	2010	2011	2012	Gesamt
<b>I</b>	<b>Direkte mieterbezogene Mehrleistungen im Kerngeschäft</b>	<b>1.519,3</b>	<b>1621,3</b>	<b>1746,3</b>	<b>1852,8</b>	<b>6739,7</b>
	Niedrigere Mieten (unterhalb des ausschöpfbaren Niveaus)	7,2	6,5	8,9	25,8	48,4
	Aufwand durch sozial auffälliges Wohnverhalten	101,5	122,7	126,1	117,2	467,5
	Mietverzicht/-stundungen	145,5	156,5	118,5	112,7	533,2
	Kosten Wohnungsräumung	110,9	81,2	161,6	114,7	468,4
	Bereitstellung von altersgerechtem/ barrierefreiem Wohnraum	186,3	470,8	516,8	609,3	1783,2
	Kooperationen mit Ver- und Entsorgungsunternehmen	490,2	543,7	467,7	505,5	2007,1
	Modernisierungsmaßnahmen mit dem Ziel niedrigerer Betriebskosten	442	153,8	270,7	316,4	1182,9
	Ehrenamtliche Tätigkeit	35,7	46,2	45,6	44,7	172,2
	Umzugsservice	-	39,9	30,4	6,5	76,8
<b>II</b>	<b>Soziale Mehrleistungen für Mitglieder/ Mieter</b>	<b>321,4</b>	<b>418,1</b>	<b>405,4</b>	<b>426,8</b>	<b>1571,7</b>
	Überlassung von Flächen für quartier- oder gruppenspezifische Nutzung	96,2	78	74,7	80,4	329,3
	Seniorenarbeit	80,9	102,3	134,4	115,7	433,3



	Förderung von Kinderbetreuung	1,8	3,3	2	3,6	10,7
	Schlichtung von Nachbarschaftskonflikten*	120,8	140	143,5	134,2	538,5
	Stadteil- und Mieterfeste	21,7	94,5	50,8	92,9	259,9
<b>III</b>	<b>Gestaltung des Wohnumfelds</b>	<b>257,4</b>	<b>263,4</b>	<b>284,2</b>	<b>261,8</b>	<b>1066,8</b>
	Grünflächenpflege	94,7	87,6	131,9	119,9	434,1
	Spielplätze, Sportplätze, Angebote für Kinder	74,9	70,5	59,7	101,2	306,3
	Beseitigung von Vandalismusschäden	43,9	13,6	7,5	16,1	81,1
	Steigerung des subjektiven Sicherheitsempfindens	43,9	83,9	76	15,6	219,4
	Quartiersmanagement	-	7,8	9,1	9	25,9
<b>IV</b>	<b>Förderung des gesellschaftlichen Umfelds</b>	<b>96,5</b>	<b>69,4</b>	<b>75,5</b>	<b>78,6</b>	<b>320,0</b>
	Kulturförderung	48,0	1,5	8,8	12,6	70,9
	Gesundheitsförderung, Förderung von Sportvereinen	12,7	28,4	17,4	16,8	75,3
	Zuwendungen an Vereine, Verbände, Initiativen etc.	35,8	39,5	49,3	49,2	173,8
<b>I+II</b>	<b>Mitgliederrendite</b>	<b>1.840,7</b>	<b>2.039,4</b>	<b>2.151,7</b>	<b>2.279,6</b>	<b>8.311,4</b>
<b>III+IV</b>	<b>Sozialrendite</b>	<b>353,9</b>	<b>332,8</b>	<b>359,7</b>	<b>340,4</b>	<b>1.386,8</b>
	<b>Mitglieder- und Sozialrendite</b>	<b>2.194,6</b>	<b>2.372,2</b>	<b>2.511,4</b>	<b>2.620,0</b>	<b>9.698,2</b>

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung, alle Angaben in T€.

Ausgehend von rund 2,2 Mio. Euro im Jahr 2009 ist die Mitglieder- und Sozialrendite bis 2012 jahresdurchschnittlich um rund 142 T€ oder rund 6 % auf einen Wert von 2,6 Mio. Euro im Jahr 2012 gewachsen.

Wie in den Abschnitten 3.2.3 und 3.3 dargelegt, wird die Umformung in eine betriebswirtschaftliche Renditekennziffer vorgenommen, in dem die Summe der berechneten Komponenten ins Verhältnis zum Eigenkapital gesetzt wird. Das Eigenkapital im Sinne

der Mitglieder- und Sozialrendite umfasst die in der Bilanz ausgewiesenen Geschäftsguthaben und die Kapitalrücklage jeweils zum 31.12. des Untersuchungsjahres.

**Die Gesamtrendite aus positiven externen Wirkungen der vier beteiligten Wohnungsgenossenschaften beträgt für den Berichtszeitraum 2009 bis 2012 demnach 6,8 %.**

Dem gestuften Aufbau der Renditeberechnung entsprechend kann dieses Ergebnis wiederum in Teilergebnisse aufgegliedert werden. Für die Mitgliederrendite ergibt sich ein Wert von 5,9 %, die Sozialrendite im engeren Sinne beträgt 1,0 %. In der Tabelle 30 sind die Berechnungsergebnisse als Teilsummen jeweils über alle vier beteiligten Genossenschaften und Jahre angegeben.

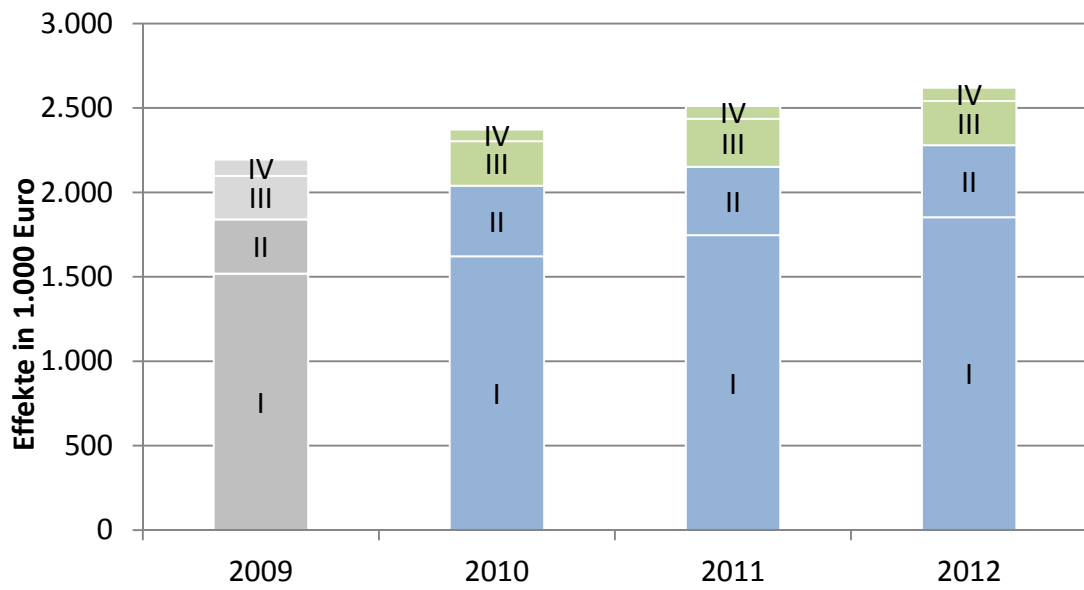
**Tabelle 30: Zusammenfassung der Renditen**

2009	Mitgliederrendite	Sozialrendite	zusammen
Bewertungsansatz der Komponenten	1.840,7	353,9	<b>2.194,6</b>
Eigenkapital	36.030,9		
Rendite	5,1 %	1,0 %	<b>6,1 %</b>
2010	Mitgliederrendite	Sozialrendite	zusammen
Bewertungsansatz der Komponenten	2.039,4	332,8	<b>2.372,2</b>
Eigenkapital	35.414,4		
Rendite	5,8 %	0,9 %	<b>6,7 %</b>
2011	Mitgliederrendite	Sozialrendite	zusammen
Bewertungsansatz der Komponenten	2.151,7	359,7	<b>2.511,4</b>
Eigenkapital	35.433,8		
Rendite	6,1 %	1,0 %	<b>7,1 %</b>
2012	Mitgliederrendite	Sozialrendite	zusammen
Bewertungsansatz der Komponenten	2.279,6	340,4	<b>2.620,0</b>
Eigenkapital	35.025,1		
Rendite	6,5 %	1,0 %	<b>7,5 %</b>

Gesamt	Mitgliederrendite	Sozialrendite	zusammen
Bewertungsansatz der Komponenten	8.311,4	1.386,8	<b>9.698,2</b>
Eigenkapital	141.904,2		
Rendite	5,9 %	1,0 %	<b>6,8 %</b>

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung, alle Angaben in T€.

Abbildung 4: Überblick der Mitglieder- und Sozialrendite von 2009 bis 2012



Quelle: Eigene Darstellung

## 6. Konzept der ökologischen Rendite

Neben der betriebswirtschaftlichen und der Sozialrendite bildet die ökologische Rendite die dritte Säule des Stadtrenditekonzepts, das der vorliegenden Studie zugrunde liegt. Dieses Renditekonzept soll vereinfacht ausgedrückt diejenigen Effekte quantifizieren, welche Unternehmen auf ihr ökologisches Umfeld entfalten. Dies mag bei vier Wohnungsgenossenschaften, die in einem stark urbanisierten Raum angesiedelt sind, zunächst etwas fremdartig erscheinen. Dennoch kann nicht von der Hand gewiesen werden, dass von der Wohnungswirtschaft vielfältige Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen.

Die Wohnungswirtschaft ist für viele ökologische Aspekte der Lebensqualität prägend. Die Wohnform und deren Einbindungen in örtliche und städtische Strukturen entscheiden über den Energieverbrauch, die lokale Wasserwirtschaft und die notwendige Qualität von Entsorgungsleistungen, die sich um die privaten Haushalte herum organisieren. Größere Einheiten, wie Wohnungsgenossenschaften, haben im zergliederten Wohnungsmarkt eine besondere Gestaltungsmacht. Ihre Aufstellung in ökologischen Fragen bestimmt den Alltag vieler Menschen und hat eine entsprechend große Hebelwirkung auf die Umwelt.

Schwierig sind dagegen die konkrete Eingrenzung der zu betrachtenden Maßnahmen und deren sachgerechte Bewertung. Für ökologische Effekte sind typischerweise keine Marktpreise zu entrichten. Insofern kann die „Produktion“ von positiven ökologischen Effekten nicht durch entsprechende Erlöse gemessen werden. Dies ist eine der wesentlichen Grundlagen für staatliches Eingreifen in ökologische Belange, die insbesondere in den vergangenen 40 Jahren bis zum heutigen Tage sehr umfangreiche Formen angenommen hat.

Ökologische Standards sind heute wesentlicher Bestandteil der gesetzlichen Regelungen für den Bau und Betrieb von Immobilien im privaten wie öffentlichen Besitz. In Ostdeutschland haben sich die Vorgaben Anfang der 1990er Jahre dramatisch verändert. Nach einer Phase der intensiven Übernutzung natürlicher Ressourcen wurden in den vergangenen 20 Jahren umfangreiche Investitionen getätigt, bei denen der Schutz

und Erhalt derselben einen weitaus höheren Stellenwert eingenommen hat als vorher. Die Sanierung der großen genossenschaftlichen Immobilienbestände hat hierzu einen nicht unwesentlichen Beitrag geleistet. Durch Gebäudesanierungen und die technische Modernisierung der Heizsysteme wurden sowohl ökonomische als auch ökologische Ziele erfüllt.

Die im Laufe des Jahres 2012 erstellte CO<sub>2</sub>-Datenbank des VSWG ermöglicht einen einzigartigen Einblick in die Effekte, die aus den umfassenden Sanierungstätigkeiten der sächsischen Wohnungsgenossenschaften erwachsen sind. Anhand einer jeweils repräsentativen Stichprobe beteiligten sich auch die vier Leipziger Genossenschaften der Plattform „Wohnen bei uns“ am Projekt, das durch das Dresdner Ingenieurbüro Dr. Lerche<sup>37</sup> realisiert wurde. Im Rahmen dieses Projekts wurden die in den vergangenen 20 Jahren umgesetzten Modernisierungsmaßnahmen auf ihre energetischen Wirkungen hin unterstützt.

Die Studie untersucht spezifische Energiebedarfe einer Stichprobe von sächsischen Wohnungsgenossenschaften, in der auch die vier Genossenschaften der Plattform „wohnen bei uns“ vertreten sind. Auf Grundlage eines wissenschaftlich abgesicherten Berechnungsalgorithmus wurden standardisierte Energiebedarfe des Gebäudebestands berechnet. Hierzu wurden ein „Urzustand“ vor Sanierungsmaßnahmen 1990 und der aktuelle Stand der energetischen Qualität im Jahr 2010 vergleichend gegenübergestellt und die enormen positiven Effekte dargelegt. An dieser Stelle sollen die Inhalte der Studie nicht wiederholt, sondern zur vertiefenden Lektüre darauf verwiesen werden. Die Ergebnisse sollen als Ausgangspunkt dienen, sie im Sinne einer ökologischen Rendite weiter zu verwerten.

Die in der CO<sub>2</sub>-Datenbank des VSWG erfassten Daten lassen Rückschlüsse auf standardisierte Energieverbräuche und die daraus abgeleiteten Einsparungen an CO<sub>2</sub>-Emissionen zu. Des Weiteren sind weitere Bereiche vorstellbar, in denen Wohnungsunternehmen positive Effekte im Bereich der Ökologie erbringen:

---

37 Ingenieurbüro Dr. Christian Lerche, <http://www.doclerche.de>. Die Studie ist frei online verfügbar unter <http://www.vswg.de/pressecenter/publikationen/> → CO<sub>2</sub>-Studie.

- Einsatz umweltschonender Materialien im Bereich Sanierung (und ggf. Neubau)
- Verminderung des Wasserverbrauchs durch spezielle Haustechnik (Brauchwasserkonzepte)
- Abfallvermeidung durch gezielte Prozesse und Kooperation mit Entsorgungsunternehmen
- ökologische Effekte durch Gestaltung von Freiflächen
- Verminderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Parkraumkonzepte
- Artenschutz durch bauliche Gestaltung.

Diese Effekte sind teilweise sehr davon abhängig, ob die Genossenschaft größere baulich zusammenhängende Areale bewirtschaften (v. a. Freiraumgestaltung, Parkraumkonzepte). Gemeinsam ist den Effekten zudem, dass die unmittelbare positive Wirkung auf das städtische und globale Ökosystem kaum direkt zu erfassen sind.

Das hier verwendete Konzept der ökologischen Rendite soll sich in seiner Ausprägung in das Konzept der Stadtrendite einfügen und somit gleichsam wie die betriebswirtschaftliche und soziale Rendite in Euro gemessen werden. Grundidee ist, dass die in der Vergangenheit durchgeführten energetischen Sanierungen auch eine ökologische Komponente beinhalten, die auch in eingesparten CO<sub>2</sub>-Emissionsmengen gezeigt werden kann (Abschnitt 7.2). Diese Vermeidung negativer externer Effekte kann einen Ausgangspunkt für die Berechnung einer ökologischen Rendite bilden. Es fehlt jedoch, wie gezeigt wird, an einem belastbaren Überleitungskonzept in eine monetäre (in Euro ausgedrückte) Messzahl.

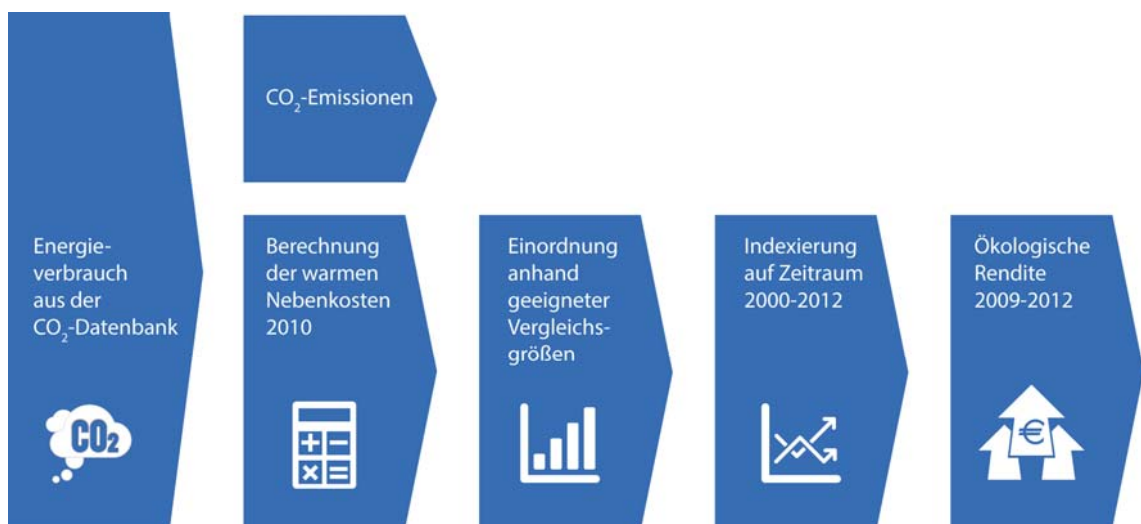
Das Engagement der vier Wohnungsgenossenschaften in diesem Bereich kann aber auch eine finanzielle Entlastungswirkung für die Mitglieder und Mieter bei den Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung entfalten. Dieser als Folge der Sanierungen eingetretene Effekt soll genauer untersucht werden. Die in Euro gemessene ökologische Rendite der Jahre 2009 bis 2012 soll sich an dieser Kostenersparnis der Mitglieder und Mieter gegenüber einem geeigneten Vergleichsdurchschnitt bemessen, wobei zur Schaffung einer sinnvollen Vergleichsbasis der spezifische Gebäudebestand sowie die

spezifischen Gewichte verschiedener Energieträger der vier Genossenschaften berücksichtigt wird (Abschnitt 0). Die Verbindung zum ökologischen Wert dieser Entlastungswirkung wird durch das unterdurchschnittliche Energieverbrauchs-niveau gesichert, welches im Abschnitt 8.1 einleitend dargestellt wird und insgesamt ressourcenschonend wirkt.

Im Rahmen der vorliegenden Studie wird die so angegrenzte ökologische Rendite in fünf Schritten bestimmt:

1. Ableitung des spezifischen Energieverbrauchs der vier Genossenschaften aus der CO<sub>2</sub>-Datenbank des VSWG für das Jahr 2010,
2. Berechnung der warmen Nebenkosten 2010 als Vergleichsmaßstab,
3. Einordnung des Ergebnisses der vier Genossenschaften anhand geeigneter Vergleichsmaßstäbe für das Jahr 2010,
4. Indexierung zur Abdeckung des Zeitraums 2000-2012,
5. Zusammenfassung zur ökologischen Rendite 2009-2012.

**Tabelle 31: Berechnungskonzept der ökologischen Rendite**



Quelle: Eigene Darstellung.



## 7. Berechnungsgrundsätze für die ökologische Rendite

### 7.1 Methodische Abgrenzung

In der vorliegenden Studie sollen die Ergebnisse der CO<sub>2</sub>-Datenbank des VSWG genutzt und die darin ausgewiesenen Effekte in die Systematik der Stadtrendite überführt werden. Demnach soll sich auch die methodische Erfassung an der der Sozialrendite orientieren.

In der zeitlichen Abgrenzung soll wiederum auf die Jahre 2010 bis 2012 rekurriert und zusätzlich das Jahr 2009 eingeschlossen werden. Dies ist insofern nicht unerheblich, als die Daten der CO<sub>2</sub>-Datenbank sich auf standardisierte Werte für das Jahr 2010 beziehen, die jedoch mittels einer geeigneten Indexierung (siehe unten) auf den Zeitraum 2009-2012 fortgeschrieben werden sollen. Räumlich bezieht sich das Konzept weiterhin auf das Tätigkeitsfeld der vier beteiligten Wohnungsgenossenschaften mit ihren Immobilienbeständen innerhalb und außerhalb der Leipziger Stadtgrenzen. Auf der sachlichen Ebene sollen weiterhin nachvollziehbare, belastbare und messbare Indikatoren herangezogen werden.

**Tabelle 32: Abgrenzung der Komponenten für die Berechnung der ökologischen Rendite**

zeitlich	räumlich	sachlich
4 Jahre 2009 2010 2011 2012	vier Mitgliedsunternehmen „Raum Leipzig“ Stadt Leipzig, Landkreise Leipzig und Nordsachsen	sachlich nachvollziehbare, belastbare und messbare Komponenten

Quelle: Eigene Darstellung.

Der letztgenannte Punkt stellt für die Komponenten der ökologischen Rendite eine besondere Herausforderung dar. Wie eingangs beschrieben, sind für ökologische Effekte keine direkten Marktpreise erzielbar. Die in der CO<sub>2</sub>-Datenbank des VSWG erfassten Daten lassen aber Rückschlüsse auf standardisierte Energieverbräuche zu. Daraus las-

sen sich zum einen die abgeleiteten Einsparungen an CO<sub>2</sub>-Emissionen berechnen (Abschnitt 7.2). Zum anderen lässt sich eine weiterführende Untersuchung mit den monetären Kosten dieses Energieverbrauchs anstellen (Abschnitt 7.3), welche den Ausgangspunkt der Betrachtungen zur ökologischen Rendite bilden sollen. Die weiteren oben genannten Ansatzpunkte (Wasser, Luftreinhaltung etc.) werden zunächst nicht weiter verfolgt.<sup>38</sup>

## 7.2 CO<sub>2</sub>-Emissionen als Basis

Die Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen kann als Vermeidung negativer externer Effekte gewertet werden. Insofern könnten im Zuge der Berechnung einer ökologischen Rendite die erfolgten Einsparungen des klimaschädigenden Gases in Preise zu überführen versucht werden. Da für den europäischen CO<sub>2</sub>-Zertifikatemarkt ein entsprechendes Instrument potenziell zur Verfügung steht, ist diese Vermutung naheliegend. Allerdings ist bei dieser Herangehensweise zu beachten, dass die sich ergebenden Effekte rein rechnerischer Natur sind und nicht faktisch auftreten. Die Wohnungswirtschaft ist nicht am pflichtigen CO<sub>2</sub>-Handel beteiligt. Die Effekte könnten nur dann tatsächlich eine Wirkung entfalten, wenn die Genossenschaften im Umfang der eingesparten Emissionen auch tatsächlich Zertifikate kaufen, vernichten und damit die entsprechende Menge dem Markt entziehen. Da dies praktisch nicht der Fall ist, werden die Ergebnisse dieser Herangehensweise nur zur Information angegeben.

Rein rechnerisch würde sich dieser Effekt auf rund 150.000 Euro pro Jahr belaufen. Er ergibt sich aus den standardisierten CO<sub>2</sub>-Einsparungen gemäß den Berechnungen der CO<sub>2</sub>-Datenbank des VSWG für die vier beteiligten Wohnungsgenossenschaften, die zunächst auf den Gesamtbestand der Wohnfläche hochgerechnet wurden. Es ergibt sich ein eingespartes Volumen von rund 32.800 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr für die vier Wohnungsgenossenschaften der Plattform. In einem zweiten Schritt wird dieser jährliche standardisierte Effekt mit den Preisen im europäischen Emissionshandel multipliziert.

---

38 Sie könnten in zukünftigen Untersuchungen aber durchaus eine Rolle spielen.

Im Jahr 2012 lag der Preis für eine Tonne CO<sub>2</sub> im Sekundärmarkt (Spotmarkthandel) bei ca. 4,50 - 5,00 Euro.<sup>39</sup>

Die jährlich eingesparte Menge CO<sub>2</sub> kann auch in „Wald-Äquivalente“ umgerechnet werden. Dahinter steht eine Berechnung, welche Menge CO<sub>2</sub> eine bestimmte Fläche Wald im Laufe eines Jahres speichern kann. Als wissenschaftlich bestätigte Faustformel gilt, dass ein Hektar Wald im Laufe eines Jahres ca. 10-13 Tonnen CO<sub>2</sub> speichern kann.<sup>40</sup> Werden 11 Tonnen CO<sub>2</sub> je Hektar Wald und Jahr angesetzt, ergibt sich für die jährlich eingesparte Emissionsmenge der vier Wohnungsgenossenschaften eine Waldfläche von rund 3.000 Hektar. Dies entspricht reichlich einem Zehntel der gesamten Leipziger Stadtfläche, rund sieben Mal der Fläche des Cospudener Sees oder knapp der gesamten Verkehrsfläche der Stadt Leipzig. Um die gleiche Menge CO<sub>2</sub> dauerhaft der Atmosphäre zu entziehen, wie es die energetischen Sanierungsmaßnahmen der vier Genossenschaften bewirkt haben, müsste man demnach sämtliche Straßen, Wege und Plätze der Stadt Leipzig mit Wald bepflanzen.

### 7.3 Energiekosten als Basis

Eine zweite Herangehensweise betrachtet die Effekte der energetischen Sanierung aus der Perspektive ihrer Kostenwirksamkeit. Wie in der Methodik der Sozialrendite sollten dabei Inputgrößen (in diesem Fall Investitionsausgaben) nur dann herangezogen werden, wenn die direkten monetär messbaren Effekte nicht unmittelbar bestimmt werden können. Da die Ergebnisse der CO<sub>2</sub>-Datenbank aber konkrete Einsparvolumina in den Energieverbräuchen nachweisen, können diese als Ausgangspunkt genutzt werden.

---

39 Preisdaten: European Energy Exchange (EEX), Leipzig, in: <http://www.eex.com/de/>.

40 Vgl. PrimaKlima-weltweit- e.V. (2013), PrimaKlima-Rechner, in: <http://www.prima-klima-weltweit.de/co2/kompens-berechnen.php>; Stiftung Unternehmen Wald (2013): Wie viel Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) speichert der Wald bzw. ein Baum, in: <http://www.wald.de/wie-viel-kohlendioxid-co2-speichert-der-wald-bzw-ein-baum/>. Wissenschaftliche Unterlegung für eine heimische Aufforstungsfläche bei Röhle (2009): Kurzbericht zum Projekt Holzvorratsschätzung Waldmehrungsfläche Engelsdorf/Stadt Leipzig, in: <http://www.prima-klima-weltweit.de/grafiken/pdf/gutachten.pdf>.

Prinzipiell sind hierbei in den vergangenen 20 Jahren zwei gegenläufige Effekte zu beobachten gewesen. Einerseits wurden durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen die Energiebedarfe – trotz zwischenzeitlich enorm hohem Leerstand – deutlich reduziert. Auf der anderen Seite haben sich die Einzelkosten für die Energieträger dramatisch erhöht. Allein zwischen 2000 und 2013 haben sich die Verbraucherpreise für Gas und Strom mehr als verdoppelt.<sup>41</sup> Insofern könnte in der Gesamtbetrachtung die Illusion einer Wirkungslosigkeit der Investitionen entstehen – obwohl Sanierungen durchgeführt wurden und diese auch zum Teil auf die Mieten umgelegt wurden, steigen die warmen Nebenkosten für Heizung und Warmwasserversorgung stetig an. Das Gegenteil ist aber der Fall. Wäre in der Vergangenheit nicht umfangreich investiert worden, so würden sich die Kosten für Heizung und Warmwasser heute auf deutlich höherem Niveau bewegen als es tatsächlich der Fall ist.

Die resultierenden Einsparungen der energetischen Sanierung, die für die Mitglieder und Mieter in den Genossenschaften entstehen, bilden daher die ökologische Rendite. Insofern werden die Effekte nicht primär aus der Sicht der Umwelt sondern aus der Perspektive der Mitglieder und Mieter bemessen. Dies fügt sich an die Logik der Sozialrendite (s. o.) an.

Im Rahmen der CO<sub>2</sub>-Datenbank wurden die energetischen Einspareffekte unter anderem in Form von standardisierten Verbrauchswerten je m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben. Diese bilden die rechnerische Basis, sind jedoch für einen direkten Vergleich für den interessierten Laien zunächst schwierig zu fassen. Zur besseren Vergleichbarkeit und für eine gezielte Kommunikation nach außen sind die Energiekennwerte in einen Preis zu überführen, der seitens der Mitglieder und Mieter spürbar ist. Dieser Preis wird durch die so genannten **warmen Nebenkosten** abgebildet. Diese bestehen aus den Kosten für Heizung und Warmwasser und beinhalten neben den direkten Kosten der Energieträger auch verbrauchsunabhängige Kosten, wie den Betriebsstrom der technischen Anlagen, aber auch Überwachung, Wartung, Prüfung und Reinigung der Anlagen.<sup>42</sup> Der Vorteil dieses Vergleichsmaßstabs ist die bundesweit einheitliche Bemess-

---

41 Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistik der Preisentwicklung.

42 Eine vollständige Auflistung findet sich in § 7 Abs. 2 und § 8 Abs. 2 HeizkostenVO.

sung und die statistische Erfassung durch den sog. Mikrozensus<sup>43</sup>, der im dreijährigen Rhythmus erhoben wird.

Die standardisiert berechneten Energieverbrauchswerte für die vier beteiligten Genossenschaften sind demnach in geeigneten Rechenschritten in warme Nebenkosten zu überführen. Diese Berechnung ist im Abschnitt 4 im Einzelnen dargelegt. In einem weiteren Schritt werden die gewonnenen Ergebnisse mit Vergleichswerten unterschiedlicher Räume gegenübergestellt. Es soll somit ermittelt werden:

- Welchen Einfluss hatte die energetische Sanierung bis einschließlich 2012 gegenüber dem Ausgangswert 1990?
- Welcher positive Einfluss ergibt sich mgwl. durch einen im sächsischen Vergleich unterdurchschnittlichen Energieverbrauch?
- Welcher positive Einfluss ergibt sich mgwl. durch einen im bundesdeutschen Vergleich unterdurchschnittlichen Energieverbrauch?

Auf der Basis der CO<sub>2</sub>-Datenbank des VSWG lassen sich konkrete Ergebnisse für das Jahr 2010 berechnen. Die weiteren Daten für 2011 und 2012 sowie die Vorjahre werden mittels indexgestützter Fortschreibung berechnet. Dies unterstellt eine gewisse Konstanz der Verbrauchsniveaus, was vor dem Hintergrund der Konzentration entsprechender Investitionsmaßnahmen in den 1990er Jahren und dem vergleichsweise kurzen Vergleichszeitraum (2009-2012) auch angemessen erscheint. Veränderungen in den Differenzen ergeben sich somit durch die Entwicklung der Preiskomponente, die in den letzten Jahren den Haupttreiber für die wachsende finanzielle Belastung der Bürger durch energiebezogene Kosten darstellt.

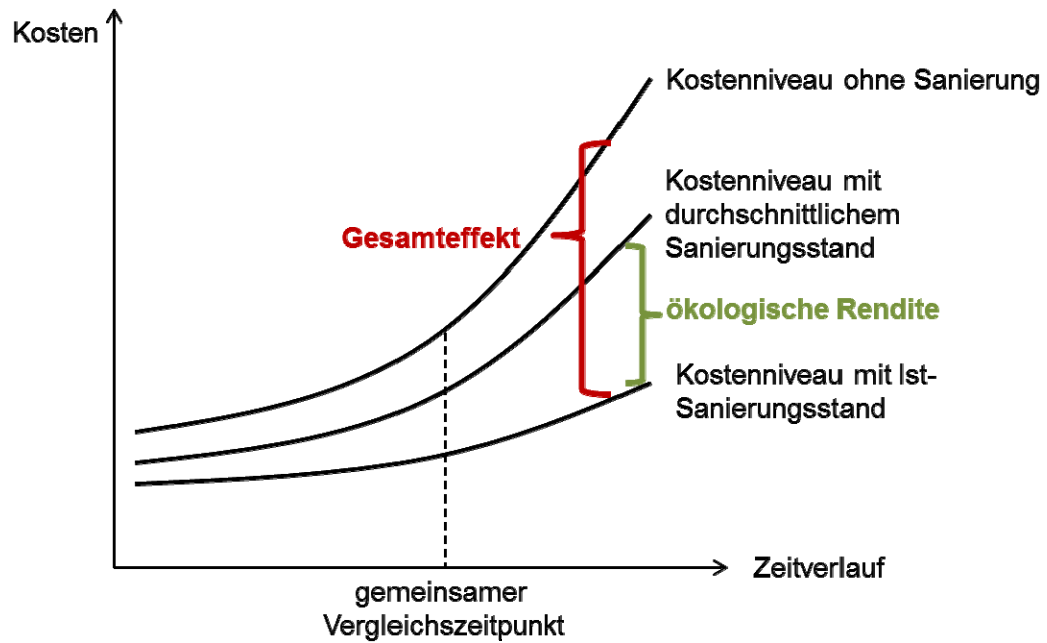
Aus dem für einen Zeitpunkt berechneten und für weitere Zeitpunkte indiziert fortgeschriebene Kostenvorteil wird in der vorliegenden Studie als ökologische Rendite aufgefasst. Es handelt sich dabei allerdings nicht um den Gesamteffekt, der durch die Sanierungen seit den 1990er Jahren erreicht wurde. Dies würde unterschlagen, dass im gesamten Immobilienmarkt Leipzigs und Sachsens immense Investitionen in die ener-

---

43 Haushaltsbefragung durch die Statistischen Ämter zu verschiedensten Fragestellungen. Im Rhythmus von drei Jahren werden die Wohnverhältnisse der Bundesbürger mittels stichprobengestütztem Verfahren ermittelt und auf die Gesamtheit der Einwohnerzahl hochgerechnet.

getische Qualität geflossen sind. Der Gesamteffekt wird zwar ebenfalls berechnet, als ökologische Rendite wird aber nur derjenige Teil aufgefasst, der sich als Vorteil gegenüber einem Vergleichsraum mit seinem ebenfalls im Ist-Stand befindlichen Sanierungsniveau ergibt.

**Abbildung 5: Eingrenzung der ökologischen Rendite**



Quelle: Eigene Darstellung

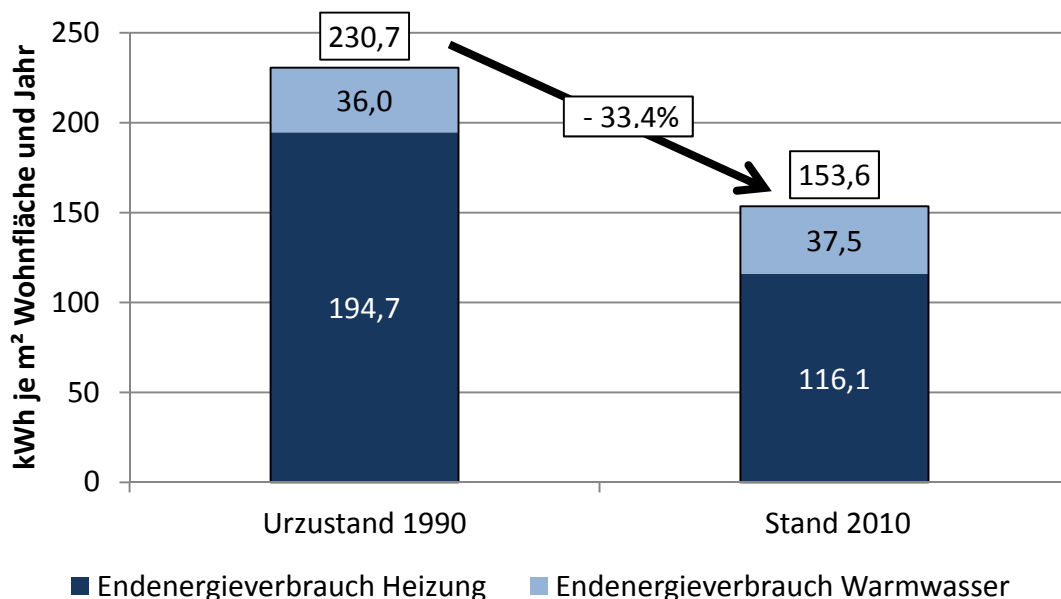
## 8. Berechnung der ökologischen Rendite

### 8.1 Energieverbrauch

Zunächst konnten für die vier Genossenschaften spezifische Energieverbrauchskennwerte für Heizung und Warmwasserbereitung aus der CO<sub>2</sub>-Datenbank für das Jahr 2010 entnommen werden. Diese wurden gewichtet mit den tatsächlichen Wohnflächen, welche die Genossenschaften repräsentieren, zu einem gesamthaften Verbrauchskennwert zusammengefasst. Dieser lag bei 153,6 kWh je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr und setzt sich aus einem Anteil für Heizung (119,3 kWh) und einem Anteil für die Warmwasserbereitung (36,6 kWh) zusammen.

Gegenüber dem „Urzustand“ des Jahres 1990 hat sich der spezifische Verbrauchswert 2010 um ein Drittel vermindert. Damals hatte er noch bei 230,7 kWh je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr gelegen. Die Einsparungen wurden dabei im Bereich der Heizenergie realisiert, wo der Teilwert um über 40 % zurückging. Im Bereich Warmwasser waren aufgrund der technisch bedingt geringeren Einsparpotenziale keine Verminderungen feststellbar.

**Abbildung 6: Spezifischer Endenergieverbrauch der vier Wohnungsgenossenschaften je m<sup>2</sup> Wohnfläche 1990 und 2010**



Quelle. Eigene Darstellung.

Diese direkt aus der CO<sub>2</sub>-Datenbank abgeleiteten Ergebnisse können in einem größeren Vergleichsmaßstab eingeordnet werden. Hierzu dient der ista-IWH-Energieeffizienzindex, der jährlich erhoben und fortgeschrieben wird, und regionalisierte Energieverbrauchsdaten aufbereitet.<sup>44</sup> Die Erfassungsmethode deckt sich weitgehend mit der aus der CO<sub>2</sub>-Datenbank des VSWG,<sup>45</sup> wobei nur Daten für den Heizenergieverbrauch publiziert und ausgewertet werden. Im Bereich der Warmwasserbereitung existieren vielerlei verschiedene technische Lösungen, sodass die gesamthafte Gegenüberstellung in einem bundesweiten Vergleichsindex nicht dargelegt ist.

Die vier Leipziger Genossenschaften der Plattform (4G) wiesen hier im Jahr 2010 mit 116,1 kWh je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr einen geringfügig niedrigeren Wert auf als der Gesamtbestand der Mehrfamilienhäuser in Sachsen. Dies zeigt, dass in Sachsen insgesamt (besonders die genossenschaftliche und kommunale Wohnungswirtschaft) bereits ein sehr günstiges Energieverbrauchslevel durch Sanierungsmaßnahmen erreicht wurde. Hierbei ist aber auch zu beachten, dass der Vergleichswert für Sachsen (ebenso für Ostdeutschland und bundesweit) auch Energiekennwerte von Neubauten seit dem Jahr 2000 enthalten, die sehr viel günstigere Energieverbräuche ausweisen, im Portfolio der 4G aber kaum eine Rolle spielen.

In einem durchschnittlichen Mehrfamilienhaus in Ostdeutschland werden rund 10 % Heizenergie pro m<sup>2</sup> und Jahr verbraucht als im Durchschnitt der 4G, bundesweit sind es mit 132,2 kWh sogar rund 14 % mehr. Dies illustriert den technischen Vorsprung, den die 4G durch ihre energetischen Sanierungsmaßnahmen der vergangenen rund 20 Jahre gegenüber den größeren Vergleichsmaßstäben erreicht haben.

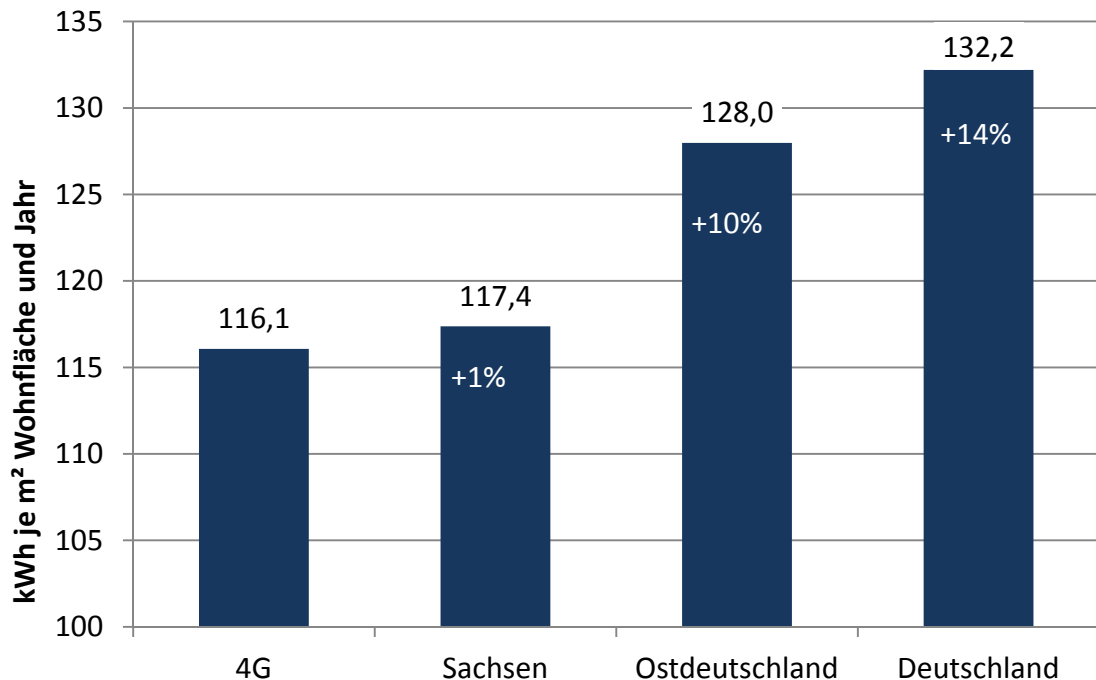
---

44 Vgl. Institut für Wirtschaftsforschung Halle (2013): ista-IWH-Energieeffizienzindex, in: <http://www.iwh-halle.de/projects/2010/ista/d/start.asp>. Aus den erhobenen Daten wird eine Fülle von Auswertungen und Publikationen zum Stand und der Perspektive der energetischen Gebäudesanierung generiert. Es werden 30.000 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt rund 3 Mio. Wohnungen untersucht, sodass von einer belastbaren Stichprobe ausgegangen werden kann.

45 Die Berechnung des Index beruht auf Energiekennzahlen nach VDI-3807. Die Energieverbrauchs-kennwerte werden aus Ist-Daten erhoben und um Klimadaten bereinigt.



**Abbildung 7: Spezifischer Endenergieverbrauch für Heizung der vier Wohnungsgenossenschaften je m<sup>2</sup> Wohnfläche 2010 im Vergleich**



Quelle: Eigene Darstellung, ista-IWH-Energieeffizienzindex.

## 8.2 Berechnung der warmen Nebenkosten 2010

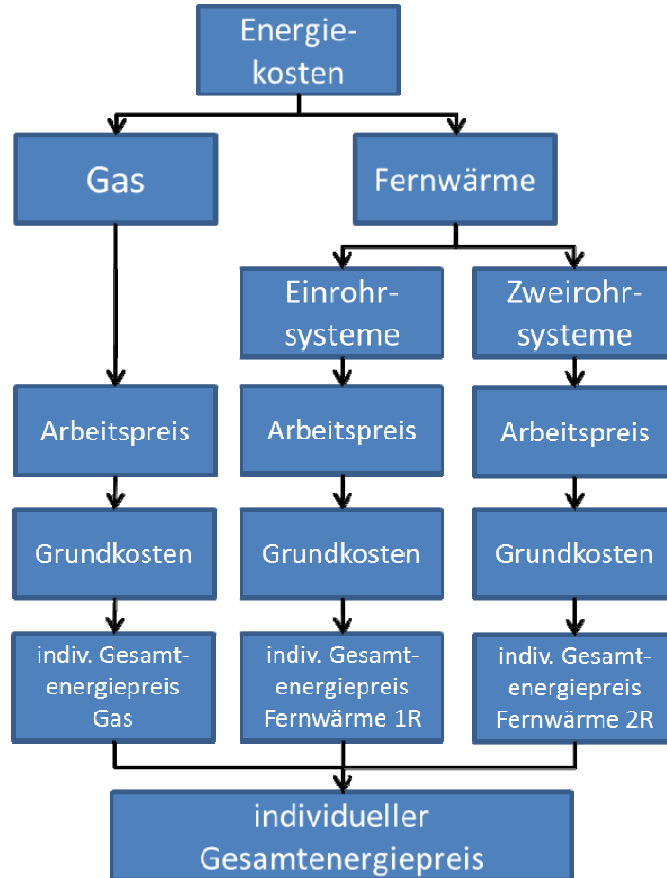
Zur Umrechnung der Energieverbrauchskennwerte des Jahres 2010 in warme Nebenkosten wurden die spezifischen Kosten je Verbrauchseinheit ermittelt. Hierbei waren einige Spezifika zu beachten:

- Die Wärmeversorgung erfolgt in den vier betrachteten Wohnungsgenossenschaften mehrheitlich mittels Fernwärme (durchschnittlich rund 80 %). Die übrigen rund 20 % werden bis auf einige Ausnahmen mit Gas beheizt. Beide Energieträger weisen jedoch sehr unterschiedliche Einzelkosten und verbrauchsunabhängige Grundkosten auf. Daher mussten die Berechnungen nach Gas und Fernwärme differenziert werden.
- Im Bereich der Fernwärmeversorgung wurden weiterhin die Anteile von Einrohr- und Zweirohrsystemen berücksichtigt, die sich hinsichtlich der damit verbundenen Tarifstrukturen unterscheiden können.

- Die Versorgung erfolgt auf Basis unterschiedlicher Rahmenverträge. Daher unterscheiden sich die Arbeitspreise zwischen den Genossenschaften. Um dies sachgerecht wiederzugeben, wurden die warmen Nebenkosten zunächst für jede Genossenschaft einzeln berechnet und erst im letzten Schritt zu einem Gesamtwert aggregiert. Die Aggregation erfolgte gewichtet nach Energieverbrauchsmengen.
- Die Tarife unterscheiden sich nicht nur hinsichtlich der Arbeitspreise je kWh, sondern auch in einem unterschiedlichen Gewicht verbrauchsunabhängiger Bestandteile. Um eine einheitliche Vergleichsbasis herzustellen, wurden gesamthafte Energiepreise berechnet, welche die gesamten warmen Nebenkosten je Standard-Verbrauchseinheit wiedergeben. Diese basieren zunächst auf den individuellen Arbeitspreisen (abgefragt bei den Genossenschaften und gewichtet nach Anteilen Gas/Fernwärme sowie Einrohr-/Zweirohrsystem) und werden mittels kalkulatorischen Zuschlägen für Grundkosten und Hilfsstrom so modifiziert, dass die weiteren verbrauchsunabhängigen Kosten vollständig repräsentieren. Auch die Stromkosten für Hilfsenergie im Zusammenhang mit dem Betrieb der Versorgungsanlagen wurden in diesem Zuschlag einbezogen.

Aus dieser Systematisierung ergibt sich für jede einzelne der vier Genossenschaften ein individueller Gesamtenergiepreis (siehe Abbildung 8), der als ein gewichteter Durchschnitt aus den Preisen für Gas und Fernwärme berechnet wurde.

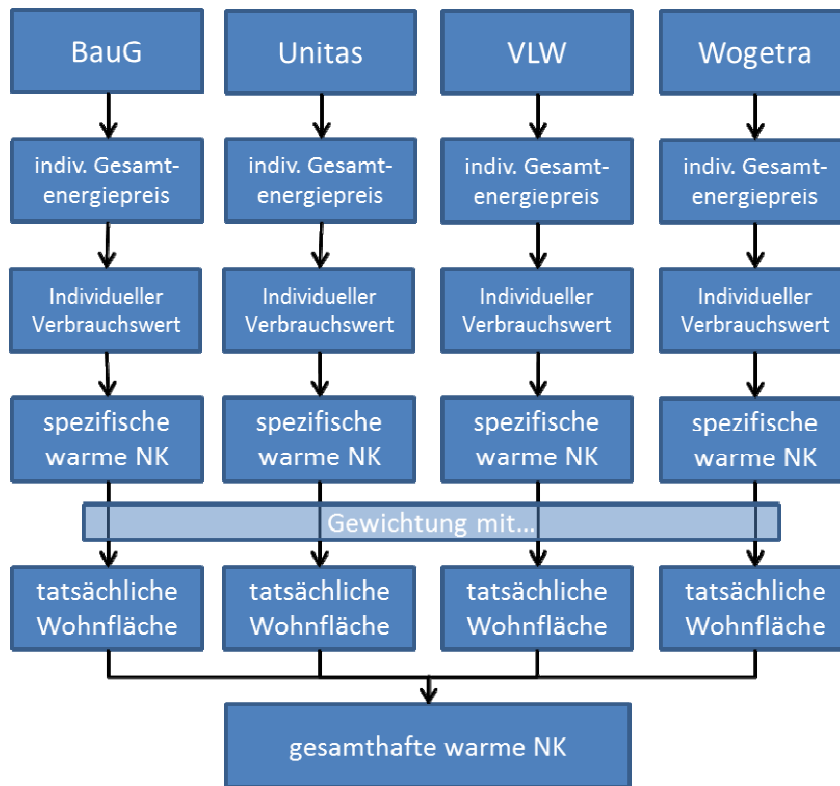
**Abbildung 8: Berechnungsschema des gewichteten Gesamtenergiepreises für eine einzelne Genossenschaft**



Quelle: Eigene Darstellung.

In einem zweiten Schritt wurden die somit berechneten individuellen Gesamtenergiepreise mit den individuellen Verbrauchskennwerten aus der CO<sub>2</sub>-Datenbank verknüpft, um die spezifischen warmen Nebenkosten des Jahres 2010 für jede der vier teilnehmenden Genossenschaften zu berechnen. Da die Datenlage der CO<sub>2</sub>-Datenbank auf einer jeweils unterschiedlich großen Stichprobe der einzelnen Genossenschaften beruht, wurden die individuellen warmen Nebenkosten mit den tatsächlichen Wohnflächenanteilen im Jahr 2010 gewichtet und zu den gesamthaften warmen Nebenkosten zusammengefasst.

**Abbildung 9: Berechnungsschema der gesamthaften warmen Nebenkosten für die 4G**



Quelle: Eigene Darstellung.

Die nachfolgende Tabelle gibt die Berechnungsergebnisse wieder. Hierbei werden die durchschnittlichen Resultate für die vier teilnehmenden Wohnungsgenossenschaften angegeben. Die Berechnungen erfolgten, wie dargestellt wurde, auf Basis der Einzelwerte, die erst im letzten Schritt zusammengefasst wurden. Für den Stand 2010 wurde ein gesamthafter spezifischer Endenergieverbrauch von 153,6 kWh je m<sup>2</sup> und Jahr aus der CO<sub>2</sub>-Datenbank übernommen, für den Urzustand waren es 230,7 kWh. Für die individuellen Gesamtenergiepreise wurden Werte zwischen 9,541 ct/kWh und 9,995 ct/kWh berechnet. Der mit Wohnflächen gewichtete Mittelwert beträgt 9,787 ct/kWh. Daraus ergeben sich durchschnittliche warme Nebenkosten von 1,252 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat mit dem aktuellen Sanierungsstand.

Wären seit 1990 keine energetischen Sanierungsmaßnahmen erfolgt und hätte der Gebäudebestand der vier Genossenschaften noch durchgängig die energetische Qualität von 1990, so wären im Jahr 2010 bereits warme Nebenkosten von 1,881 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat erreicht worden.

**Tabelle 33: Berechnungsergebnisse warme Nebenkosten 2010**

<b>Kenngroße</b>	<b>Ergebnis</b>
spezifischer Endenergieverbrauch 2010 der 4G (Gas + Fernwärme)	<b>153,6 kWh je m<sup>2</sup> und Jahr</b>
spezifischer Endenergieverbrauch vor Sanierung der 4G (Gas + Fernwärme)	230,7 kWh je m <sup>2</sup> und Jahr
Durchschnittlicher Gesamtenergiepreis der 4G (Gas + Fernwärme einschl. verbrauchsunabhängiger Kosten)	<b>9,787 ct/kWh</b>
Warme Nebenkosten 2010 der 4G	<b>1,252 Euro je m<sup>2</sup> und Monat</b>
Warme Nebenkosten 2010 ohne Sanierung der 4G	1,881 Euro je m <sup>2</sup> und Monat

Quelle: Eigene Darstellung.

Aus dieser stichtagsbezogenen Betrachtung ergibt sich für 2010 gegenüber dem Referenzwert von 1990 bereits ein Einsparvolumen von durchschnittlich 62,9 Cent je m<sup>2</sup> und Monat. Umgerechnet auf eine Wohnung mit 65 m<sup>2</sup> würde dies einem Betrag von rund 490 Euro im Jahr entsprechen.

### **8.3 Vergleichsgrößen 2010**

Die Vergleichsgrößen für die warmen Nebenkosten des Jahres 2010 Werte ergeben sich aus der Zusatzauswertung des Mikrozensus für 2010.<sup>46</sup> Diese fasst sämtliche Gebäudetypen, in denen sich Mietwohnungen befinden, pauschal zusammen, lässt aber Differenzierungen nach dem Baualter der Gebäude zu. Entsprechend des durchschnittlichen Baualters der Gebäude der teilnehmenden Genossenschaften (leicht gerundet) wurden somit Vergleichswerte angesetzt, die zumindest die unterschiedliche Bausubstanz pauschal in die Betrachtung einbeziehen. Dies ist insofern eine wichtige Bereinigung, als der Bestand der vier Wohnungsgenossenschaften keine Neubauten seit den

---

46 Vgl. Statistisches Bundesamt (2012): Mikrozensus - Zusatzerhebung 2010, Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Wohnsituation der Haushalte, Fachserie 5 Heft 1, Tabelle 1A.

1990er Jahren enthält, die bereits unter anderen energetischen und baurechtlichen Anforderungen errichtet wurden.

In Sachsen betragen die warmen Nebenkosten im Jahr 2010 durchschnittlich 1,23 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bundesweit waren es 1,24 Euro. Der ostdeutsche Durchschnittswert ist bis auf eine Differenz von 0,5 Cent identisch zur Ausprägung in Sachsen. Daher werden im Folgenden die Ergebnisse für die vier Genossenschaften denen im sächsischen und im bundesweiten Durchschnitt gegenüber gestellt. Die sächsischen Vergleichswerte sind gleichzeitig repräsentativ für die Gesamtheit der ostdeutschen Flächenländer.

**Tabelle 34: Vergleichswerte für die warmen Nebenkosten 2010**

Baualter	Anteile 4G	warme NK Sachsen nach Baualter	warme NK Sachsen nach Baualter
bis 1918	0,0 %	1,23	1,18
1919 – 1948	45,0 %	1,23	1,23
1949 – 1978	27,5 %	1,22	1,27
1979 – 1990	27,5 %	1,25	1,23
1991 – 2000	0,0 %	1,27	1,26
2001 und später	0,0 %	1,16	1,20
Summe	100,0 %	1,23	1,24

Quelle: Eigene Darstellung.

Damit ergaben sich **im Jahr 2010** für die Mitglieder der vier Genossenschaften durchschnittlich geringfügig höhere Belastungen für warme Nebenkosten als im Bundesdurchschnitt. Dies ist jedoch eine Momentaufnahme, die insbesondere durch die hohen Kosten der Fernwärme geprägt ist. Die energetische Qualität im Sinne der Verbrauchskennwerte ist in den Genossenschaften deutlich günstiger als in der Durchschnittsbetrachtung. Die Fernwärmeversorgung erzeugt aber deutlich höhere Arbeitspreise als das Heizen mit Gas (teilweise doppelt so hohe Verbrauchskosten je kWh). Bei dieser Betrachtung ist jedoch zu beachten, dass sich die Fernwärmeversorgung zum einen eine technische Gegebenheit ist, die nicht kurzfristig verändert werden kann. Zum anderen zeichnet sich die Fernwärme durch eine besondere Umweltfreundlichkeit aus, da hier Kraft-Wärme-Kopplung genutzt wird. Insofern ist Fernwärme an

sich umweltfreundlicher als andere Energieträger, hat aber technisch bedingt höhere Kosten der Bereitstellung.<sup>47</sup>

## 8.4 Indexierung bis 2012

Die Momentaufnahme des Jahres 2010 zeichnet nur ein unvollständiges Bild der Effekte im Zeitverlauf. Da nur für 2010 die Daten der CO<sub>2</sub>-Datenbank aufbereitet vorliegen und des Weiteren auch die Zusatzergebnisse zu den warmen Nebenkosten nur im 3-Jahres-Rhythmus angefertigt wird, müssen die Daten bis zum aktuelleren Rand 2012 durch eine Indexierung fortgeschrieben werden. Des Weiteren soll die Indexierung auch für den Zeitraum vor 2010 fortgesetzt werden, um vor allem den steigenden Vorteil der energetischen Sanierungsmaßnahmen im Zeitverlauf bei steigenden Energiepreisen zu illustrieren. Aus der Indexierung ergeben sich Schätzwerte für die im Einzelnen unbekanntenen Ausprägungen.

Die Indexierung zerfällt dabei in zwei Teile:

- Für die **vier teilnehmenden Wohnungsgenossenschaften** werden die Indexwerte zur Fortschreibung für die Jahre 2011 und 2012 sowie für die Rückrechnung für 2009 aus ihren tatsächlichen Preisen abgeleitet, die von den Unternehmen separat abgefragt wurden. Die oben genannte Standardisierung für Gas/Fernwärme und Einrohrsysteme/Mehrrohrsysteme wird in gleichem Umfang vorgenommen. Dies sichert ein wirklichkeitsgetreues Abbild der Kostenentwicklung in den vier Genossenschaften bis zum aktuellen Rand 2012. Für die davor liegenden Jahre erfolgte die Indexierung auf Basis von Preisindizes des Statistischen Bundesamtes für Energieträger,<sup>48</sup> wobei die Anteile der Energieträger entsprechend der tatsächlichen Verhältnisse angesetzt wurden.

---

47 So wird beispielsweise in der CO<sub>2</sub>-Studie des VSWG darauf hingewiesen, dass ein in den 1990er Jahren sanierter fernwärmebeheizter Block bereits dem heutigen EnEV entsprechen und einen Standard als Niedrigenergiehaus erreichen würde, vgl. Lerche (2012), S. 34.

48 Vgl. Statistisches Bundesamt (2013): Preise, Daten zur Energiepreisentwicklung, Lange Reihen von Januar 2000 bis Juni 2013.

- Für die Vergleichswerte von **Sachsen und dem bundesweiten Durchschnitt** wurde die Indexierung auf Basis eines gemischten Preisindex für die Energieträger vorgenommen. Darin wurde insbesondere die unterschiedlichen Anteile von Fernwärme und Gas als Energieträger berücksichtigt (in Sachsen beträgt der Anteil der Fernwärme rund 40 %, bundesweit nur rund 20 %). Auch Heizöl, das als Energieträger bei den Genossenschaften keine bedeutsame Rolle spielt, wurde hier im Rahmen der tatsächlichen-Ist-Anteile von 2010 berücksichtigt. Der Betriebsstrom ging mit jeweils 5 % in die Indexierung ein. Die Anteile der Energieträger an der Versorgung wurden den Angaben des Statistischen Bundesamtes zur Wohnsituation in Mehrfamilienhäusern entnommen.<sup>49</sup> Die Preisindizes wurden auf Basis der Preiserhebungen des Statistischen Bundesamtes für Energieträger berechnet.<sup>50</sup>

Die abweichende Indexierung ist erforderlich, da sich die Art der Energieversorgung für Heizung und Warmwasserbereitung deutlich unterscheidet. Bei den vier Wohnungsgenossenschaften dominiert Fernwärme, deren Anteil im Bundesdurchschnitt nur etwa 20 % beiträgt. Auch die Gewichte von Gas und Heizöl unterscheiden sich deutlich. Ein weiterer Grund sind die speziellen Energietarife der vier Genossenschaften. Diese sind seit 2010 – von einem bereits sehr hohen Niveau ausgehend – bis 2012 weniger stark gestiegen sind als im sächsischen oder bundesweiten Trend.

Die Indexentwicklung für die vier an der Studie teilnehmenden Genossenschaften zeigt für den Zeitraum von 2010 bis 2012 einen Anstieg der Energieträgerpreise um rund 4,4 %. Damit ergeben sich für die vier Genossenschaften warme Nebenkosten in Höhe von 1,27 Euro je m<sup>2</sup> und Monat im Jahr 2011 und **1,31 Euro je m<sup>2</sup> und Monat im Jahr 2012**. Wäre keine Sanierung erfolgt und hätten demnach die Energieverbrauchs-niveaus des „Urzustands“ 1990 finanziert werden müssen, hätten die warmen Nebenkosten 2012 bereits mit **1,96 Euro je m<sup>2</sup> und Monat** für die Mitglieder und Mieter zu Buche geschlagen.

---

49 Vgl. Statistisches Bundesamt (2012): Mikrozensus - Zusatzerhebung 2010, Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Wohnsituation der Haushalte, Fachserie 5 Heft 1, Tabelle 1P.

50 Vgl. Statistisches Bundesamt (2013): Preise, Daten zur Energiepreisentwicklung, Lange Reihen von Januar 2000 bis Juni 2013.



**Tabelle 35: Indexierung der warmen Nebenkosten für die 4G**

energetischer Sanierungsstand 2010			"ohne Sanierung" energetischer Sanierungsstand 1990		
<b>Ausgangswert 2010</b>		<b>1,252 €</b>	<b>Ausgangswert 2010</b>		<b>1,881 €</b>
Gas	19%		Gas	19%	
Fernwärme	79%		Fernwärme	79%	
Heizöl	0%		Heizöl	0%	
Strom	2%		Strom	2%	
Jahr	Index	Schätzwert Gesamt	Jahr	Index	Schätzwert Gesamt
2000	62,8	0,79 €	2000	62,8	1,18 €
2001	73,5	0,92 €	2001	73,5	1,38 €
2002	73,4	0,92 €	2002	73,4	1,38 €
2003	74,5	0,93 €	2003	74,5	1,40 €
2004	74,8	0,94 €	2004	74,8	1,41 €
2005	80,9	1,01 €	2005	80,9	1,52 €
2006	91,6	1,15 €	2006	91,6	1,72 €
2007	96,8	1,21 €	2007	96,8	1,82 €
2008	103,2	1,29 €	2008	103,2	1,94 €
2009	104,6	1,31 €	2009	104,6	1,97 €
<b>2010</b>	<b>100,0</b>	<b>1,25 €</b>	<b>2010</b>	<b>100,0</b>	<b>1,88 €</b>
2011	101,0	1,27 €	2011	101,0	1,90 €
2012	104,4	1,31 €	2012	104,4	1,96 €

Quelle: Eigene Darstellung.

Für den bundesweiten und sächsischen Index ergeben sich zwischen 2010 und 2012 Zuwächse von 17,7 % bzw. 14,2 %. Die unterschiedlichen Steigerungsraten beruhen auf den abweichenden Gewichten der verschiedenen Energieträger. Es ist ersichtlich, dass die Entwicklung in der jüngeren Vergangenheit durch stark steigende Preise für Energieträger geprägt ist. Im Jahr 2009 erlebten die Preise für Heizöl im Zuge der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise einen kurzfristigen starken Rückgang, der sich im Zuge der Preiskopplung zwischen Öl und Gas im darauf folgenden Jahr 2010 auch auf den Gaspreis und in abgeschwächter Form auch dämpfend auf die Preise für Fernwärme auswirkte. In den Jahren 2011 und 2012 hat sich der Energieverbrauch aus fossilen Quellen wieder spürbar verteuert.

In der Folge steigen die indiziert berechneten warmen Nebenkosten im Jahr 2012 **bundesweit** auf **1,45 Euro je m<sup>2</sup>** Wohnfläche und Monat. In **Sachsen** liegt der Vergleichswert mit **1,41 Euro je m<sup>2</sup>** nur leicht darunter.

**Tabelle 36: Indexierung der warmen Nebenkosten in Deutschland und Sachsen**

warme Nebenkosten Deutschland			warme Nebenkosten Sachsen	
<b>Ausgangswert 2010</b>			<b>1,233 €</b>	
Gas	50,0%		47,5%	
Fernwärme	22,5%		40,0%	
Heizöl	22,5%		7,5%	
Strom	5,0%		5,0%	
Jahr	Index	Schätzwert Gesamt	Index	Schätzwert Gesamt
2000	62,5	0,78 €	62,5	0,77 €
2001	70,9	0,88 €	73,0	0,90 €
2002	67,9	0,84 €	70,9	0,87 €
2003	70,4	0,87 €	73,2	0,90 €
2004	72,4	0,90 €	74,2	0,91 €
2005	82,3	1,02 €	82,0	1,01 €
2006	94,4	1,17 €	94,0	1,16 €
2007	97,1	1,21 €	97,9	1,21 €
2008	109,6	1,36 €	107,0	1,32 €
2009	102,2	1,27 €	105,9	1,31 €
<b>2010</b>	<b>100,0</b>	<b>1,24 €</b>	<b>100,0</b>	<b>1,23 €</b>
2011	109,6	1,36 €	106,8	1,32 €
2012	117,1	1,45 €	114,2	1,41 €

Quelle: Eigene Darstellung.

## 8.5 Vergleichsgrößen 2012

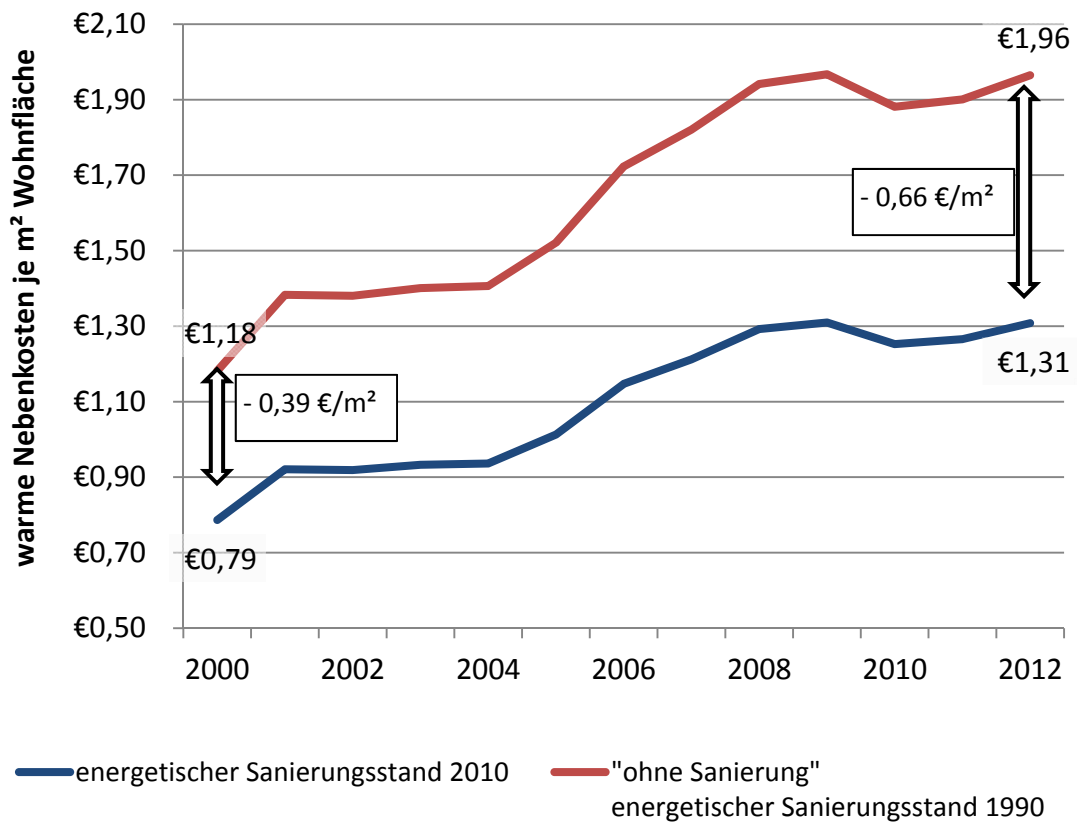
Werden die Indexberechnung bis zum Jahr 2012 auf Basis der Ausgangswerte von 2010 sowie die Indexierung für den Zeitraum vor 2010 zusammengefasst, lassen sich folgende Schlussfolgerungen ableiten:

- Gegenüber dem „Urzustand“ vor den umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahmen in den 1990er Jahren entstehen für die Mitglieder am aktuellen Rand 2012 Vorteile in Höhe von **0,66 Euro je m<sup>2</sup>** Wohnfläche und Monat. Bei einer Wohnung mit 65 m<sup>2</sup> entspricht dies durchschnittlich rund **512 Euro im Jahr**. Durch die Sanierungen konnte gegenüber dem „Urzustand“ 1990 allein im

Jahr 2012 ein gesamthafte Einsparvolumen bei den Energiekosten in Höhe von 12,8 Mio. Euro generiert werden.

- Gegenüber dem **durchschnittlichen Sanierungsstand in Sachsen** entstehen für die Mitglieder am aktuellen Rand 2012 Vorteile bei den warmen Nebenkosten in Höhe von rund **0,10 Euro je m<sup>2</sup>** Wohnfläche. Bei einer Wohnung mit 65 m<sup>2</sup> entspricht dies durchschnittlich rund **77 Euro im Jahr**. Das gesamthafte Einsparvolumen der Mitglieder und Mieter der 4G beträgt gegenüber dem sächsischen Vergleichswert 2012 rund 1,9 Mio. Euro.
- Auf **bundesweiter** Vergleichsebene sind die Werte noch größer. Hier betragen die Einspareffekte bei den Energiekosten für Heizung und Warmwasser ca. **0,15 Euro je m<sup>2</sup>** und Monat und damit rund **113 Euro im Jahr** für eine durchschnittliche Wohnung mit 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das gesamthafte Einsparvolumen belief sich 2012 auf rund 2,8 Mio. Euro.
- Der absolute Effekt der Sanierung gegenüber dem „Urzustand“ hat sich stetig erhöht. Im Jahr 2000 lag er rechnerisch bei „nur“ 0,39 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dies ist ein Ausdruck gestiegener Energiekosten, deren Auswirkungen die energetischen Sanierungen der Vergangenheit abfedern konnten.

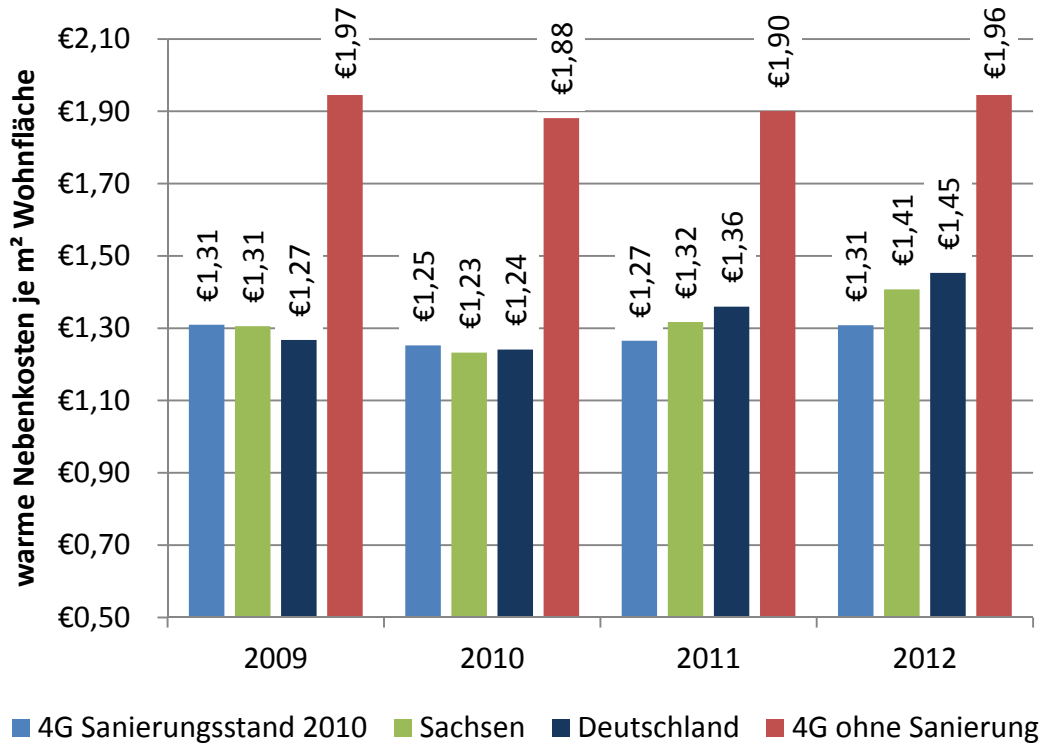
**Tabelle 37: warme Nebenkosten der 4G im Zeitablauf mit und ohne Sanierung**



Quelle: Eigene Darstellung.

Analog zur Darstellung der Sozialrendite sollen auch bei der Berechnung der ökologischen Rendite die Jahre 2009-2012 näher untersucht werden. In diesen Jahren fällt auf, dass die warmen Nebenkosten für die vier Genossenschaften in den Jahren 2009 und 2010 zunächst gleichauf bzw. geringfügig unterhalb der Vergleichswerte aus Sachsen und dem bundesweiten Raum lagen. Dies hat mit den bereits thematisierten höheren Kosten der Fernwärme zu tun, welche die Vorteile des besser Sanierten Gebäudebestands kompensieren.

**Tabelle 38: Warme Nebenkosten 2009-2012 im Vergleich**



Quelle: Eigene Darstellung.

Die Umwelteffekte haben sich somit bereits im Zuge der groß angelegten Sanierungsmaßnahmen in den 1990er Jahren herausgestellt. Die finanziellen Vorteile der energetischen Sanierung haben für die Mitglieder und Mieter gegenüber dem Status vor der Sanierung ebenfalls bereits im Zuge der baulichen Umsetzung realisiert. Die Vorteile gegenüber den sächsischen und deutschlandweiten Vergleichswerten bei den warmen Nebenkosten haben sich insbesondere am aktuellen Rand 2011 und 2012 intensiviert.

## 8.6 Ökologische Rendite 2009-2012

Wie in der einleitenden Beschreibung des Konzepts der ökologischen Rendite dargestellt, soll sich deren Ausprägung in das Konzept der Stadtrendite einfügen und somit gleichsam wie die betriebswirtschaftliche und soziale Rendite in Euro gemessen werden. Grundidee ist, dass die in der Vergangenheit durchgeführten energetischen Sanierungen auch eine ökologische Komponente beinhalten, die sich auch eindrucksvoll in

den eingesparten CO<sub>2</sub>-Emissionsmengen zeigt. Durch den hohen Anteil der umweltfreundlicheren Fernwärme wird die ökologische Wirkung nochmals verstärkt. Das Engagement der vier Wohnungsgenossenschaften in diesem Bereich entfaltet zudem eine finanzielle Entlastungswirkung für die Mitglieder und Mieter, die sich insbesondere am aktuellen Rand zeigt.

Die ökologische Rendite der Jahre 2009 bis 2012 bemisst sich an dieser Kostenersparnis der Mitglieder und Mieter gegenüber dem bundesweiten Vergleichsdurchschnitt, wobei die spezifischen Baualter des Gebäudebestandes der vier Genossenschaften berücksichtigt wurden. Die ökologische Rendite des Jahres 2012 beträgt rund 2,8 Mio. Euro gegenüber 1,8 Mio. Euro im Vorjahr 2011. In den beiden vorangegangenen Jahren war der Wert aufgrund der vergleichsweise teuren Versorgung mit Fernwärme leicht negativ.

**Tabelle 39: Ökologische Rendite 2009-2012**

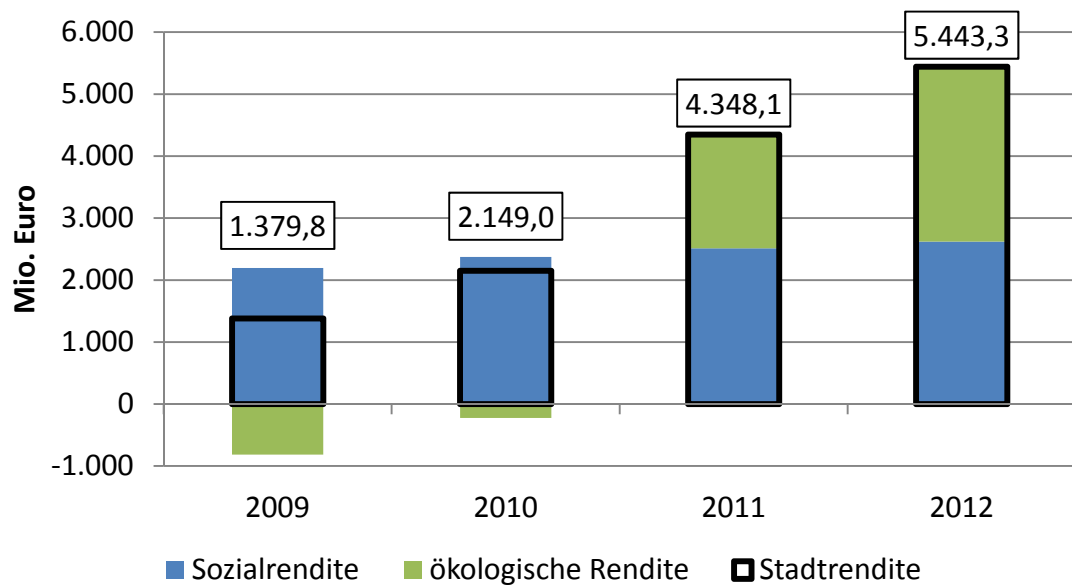
	Ersparnis ggü. bundesweitem Durchschnitt	Ersparnis ggü. bundesweitem Durchschnitt
	Euro/m <sup>2</sup> (Monat)	Euro/Jahr
<b>2009</b>	-0,04 €	-814.704 €
<b>2010</b>	-0,01 €	-223.262 €
<b>2011</b>	0,09 €	1.836.477 €
<b>2012</b>	0,15 €	2.823.313 €
<b>Summe 2009-2012</b>	0,19 €	3.621.823 €
<b>Mittelwert 2009-2012</b>	0,05 €	905.456 €

Quelle: Eigene Darstellung.

## 9. Zusammenfassung zur Stadtrendite

Werden die Berechnungsergebnisse der sozialen und ökologischen Rendite zusammengefasst, ergibt sich die Stadtrendite für die Jahre 2009 bis 2012. Während die Sozialrendite recht gleichmäßig hoch ist, gilt dies nicht für die ökologische Rendite, die 2009 und 2010 rechnerisch sogar leicht negativ auf die Stadtrendite einwirkt. Hierbei ist deutlich zu machen, dass dies keinesfalls die erbrachte Sozialrendite in ihrer Qualität schmälert. Die Saldierung führt 2011 und 2012 zu deutlich positiven Ausprägungen der gesamthaften Stadtrendite, die **2011 rund 4,4 Mio. Euro und 2012 rund 5,4 Mio. Euro** beträgt.

Abbildung 10: Absolute Stadtrendite 2009-2012



Quelle: Eigene Darstellung.

Bezogen auf das jeweilige Eigenkapital nach der oben genannten Abgrenzung ergibt sich eine Renditekennziffer von **12,3 % für 2011 und 15,5 % im Jahr 2012**. Der Zuwachs resultiert im Wesentlichen auf einem kräftigen Anstieg der ökologischen Komponente.

**Tabelle 40: Stadttrendite 2009-2012**

Mio. Euro / %	2009	2010	2011	2012	2009-2012
Sozialrendite	2.194,5	2.372,3	2.511,6	2.620,0	9.698,4
ökologische Rendite	-814,7	-223,3	1.836,5	2.823,3	3.621,8
<b>Stadttrendite</b>	<b>1.379,8</b>	<b>2.149,0</b>	<b>4.348,1</b>	<b>5.443,3</b>	<b>13.320,2</b>
Eigenkapital	36.030,9	35.414,4	35.433,8	35.025,1	141.904,2
Sozialrendite	6,1%	6,7%	7,1%	7,5%	6,8%
ökologische Rendite	-2,3%	-0,6%	5,2%	8,1%	2,6%
<b>Stadttrendite</b>	<b>3,8%</b>	<b>6,1%</b>	<b>12,3%</b>	<b>15,5%</b>	<b>9,4%</b>

Quelle: Eigene Darstellung.

Durchschnittlich erreichten die vier Genossenschaften der Plattform „wohnen bei uns“ zwischen 2009 und 2012 eine jährliche Stadttrendite von rund 9,4 % oder 3,3 Mio. Euro. In der Summe hatten die externen Effekte der vier beteiligten Genossenschaften eine positive externe Wirkung, die sich monetär mit 13,3 Mio. Euro bewerten lässt.



## 10. Lokale Nachfrage und Beschäftigungseffekt

Zusätzlich zur Mitglieder- und Sozialrendite wurde der lokale Nachfrage- und Beschäftigungseffekt der vier beteiligten Wohnungsgenossenschaften berechnet. Dafür wurde zunächst ermittelt, welche Nachfrage die Unternehmen im Raum Leipzig entfalten (Stadt Leipzig, Landkreise Leipzig und Nordsachsen). Operativ wurden dazu die Umsätze herangezogen, die die Unternehmen durch Auftragsvergaben in diesem lokalen Umfeld generieren. Um den Charakter der Nachfrage der Genossenschaftsunternehmen nachzubilden wurde die Unterteilung in vier Untergruppen vorgenommen:

- Bauhaupt- und Nebengewerbe,
- Architekten- und Ingenieurleistungen,
- Facility Management, Hausmeister u.ä. und
- Sonstige.

**Insgesamt haben die vier Genossenschaften bspw. im Jahr 2012 rund 33 Mio. € im Raum Leipzig als Vorleistungen nachgefragt, davon entfielen 26,8 Mio. € auf das Baugewerbe (vgl. Tabelle 41).**

**Tabelle 41: Volumen der Auftragsvergabe im Raum Leipzig**

Branche	2009	2010	2011	2012
Bauhaupt- und -nebgewerke	26.093,1	24.299,2	26.685,6	26.829,5
Architekten- und Ingenieurleistungen	752,3	376,5	552,1	1.106,7
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	3.664,9	3.867,7	3.559,9	3.756,4
Sonstige	730,6	1.277,4	1.242,6	1.272,3
<b>Summe</b>	<b>31.240,8</b>	<b>29.820,8</b>	<b>32.040,2</b>	<b>32.964,8</b>

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung, alle Angaben in T€.

Um Beschäftigungseffekte von Unternehmen zu erfassen, wird in ähnlichen Studien zunächst die induzierte Bruttowertschöpfung berechnet, die vom Unternehmen aus

auf verschiedenen Wirtschaftszweigen wirken.<sup>51</sup> In einem zweiten Schritt erfolgt dann die Berechnung des Beschäftigungseffekts anhand von branchenspezifischen Produktivitäten, folglich der durchschnittlichen Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen.<sup>52</sup>

Auf einer vergleichbaren Grundlage verläuft die Berechnung des Beschäftigungseffekts der lokalen Nachfrage in der vorliegenden Studie. Abweichend von anderen Studien wird jedoch statt der Bruttowertschöpfung der induzierte Umsatz als Basis herangezogen. Dieser lässt sich aus den Unternehmensdaten einfacher extrahieren als die Bruttowertschöpfung. Da aus den Veröffentlichungen der statistischen Ämter Umsatzdaten je Beschäftigten für verschiedene Wirtschaftszweige veröffentlicht werden, kann die Berechnung so auf eine fundierte Grundlage gestellt werden.

Der Beschäftigungseffekt für das Bauhaupt- und Nebengewerbe wurde mittels des durchschnittlichen Umsatzes und der durchschnittlichen Beschäftigtenzahl in den beiden Wirtschaftszweigen „Bauhauptgewerbe“ sowie „Baunebengewerbe“ kalkuliert. Beide Wirtschaftszweige gingen dafür jeweils mit einem Gewicht von 50 % ein. Die Datenlage erlaubt es, hierfür einen spezifischen Wert für den Freistaat Sachsen zu berechnen. Datenstand ist für das jeweilige Untersuchungsjahr (bis auf das Jahr 2012)<sup>53</sup> jeweils aktuell<sup>54</sup>. Diese Berechnung mit aktuellen und länderspezifischen Daten ist insofern wichtig, da im Jahr 2012 rund 81 % (2009 rund 84 %, 2010 rund 82 % sowie 2011 rund 83 %) des durch die Genossenschaften in der Region vergebenen Umsatzes in diesen Branchen wirkt.

Für Architekten- und Ingenieursdienstleistungen sowie für die Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen wird jeweils der spezifische Durchschnittsumsatz für diese in der amtlichen Statistik einzeln ausgegebenen Wirtschaftszweige herangezogen. Die Datengrundlage ist für jedes Untersuchungsjahr aktuell.

---

51 Die Basis hierfür bilden statistische Input-Output-Analysen.

52 Siehe beispielsweise Prognos AG (2009) oder DIW econ (2008).

53 Der Datenstand bezieht sich auf die Angaben im Statistischen Jahrbuch 2010 und 2011 des Statistischen Bundesamtes; Statistisches Bundesamt (2010) bzw. (2011). Es kann davon ausgegangen werden, dass sich 2012 gegenüber 2011 der durchschnittliche Umsatz je Beschäftigten nur unwesentlich verändert hat, so dass der Wert für die vorliegende Schätzung im Jahr 2012 hinreichend valide ist.

Für die abschließende Gruppe „Sonstige“ wurde der Beschäftigungseffekt mittels des Durchschnittsumsatzes approximiert, der in den gesamten Wirtschaftszweigen J (Information und Kommunikation) und M (Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen) sachsenweit in den jeweiligen Untersuchungsjahren 2009, 2010, 2011 und 2012<sup>55</sup> erbracht wurde (vgl. Tabelle 42).

**Tabelle 42: Beschäftigungseffekt in VÄ<sup>56</sup> im Raum Leipzig**

2009			
Branche	Umsätze 2009 in T€	Durchschnittlicher Umsatz je Beschäftigten 2009 in T€	Beschäftigungseffekt 2009 in VÄ
Bauhaupt- und -nebergewerke	26.093,1	102,7	254
Architekten- und Ingenieurleistungen	752,3	80,6	9
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	3.664,9	37,8	97
Sonstige	730,6	99,7	7
<b>Summe</b>	<b>31.240,8</b>		<b>368</b>

55 Der Datenstand bezieht sich auf die Angaben im Statistischen Jahrbuch 2010 und 2011 des Statistischen Bundesamtes; Statistisches Bundesamt (2010) bzw. (2011). Es kann davon ausgegangen werden, dass sich 2012 gegenüber 2011 der durchschnittliche Umsatz je Beschäftigten nur unwesentlich verändert hat, so dass der Wert für die vorliegende Schätzung im Jahr 2012 hinreichend valide ist.

56 Vollzeitäquivalent (VÄ) drückt den Zeitwert aus, den eine Vollzeitarbeitskraft erbringt.

2010			
Branche	Umsätze 2010 in T€	Durchschnittl. Umsatz je Beschäftigten 2010 in T€	Beschäftigungseffekt 2010 in VÄ
Bauhaupt- und -nebergewerke	24.299,2	114,8	212
Architekten- und Ingenieurleistungen	376,5	76,7	5
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	3.867,7	35,8	108
Sonstige	1.277,4	103,1	12
<b>Summe</b>	<b>29.820,8</b>		<b>337</b>

2011			
Branche	Umsätze 2011 in T€	Durchschnittl. Umsatz je Beschäftigten 2010 in T€	Beschäftigungseffekt 2011 in VÄ
Bauhaupt- und -nebergewerke	26.685,6	124,6	214
Architekten- und Ingenieurleistungen	552,1	86,3	6
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	3.559,9	39,3	90
Sonstige	1.242,6	108,3	11
<b>Summe</b>	<b>32.040,2</b>		<b>322</b>

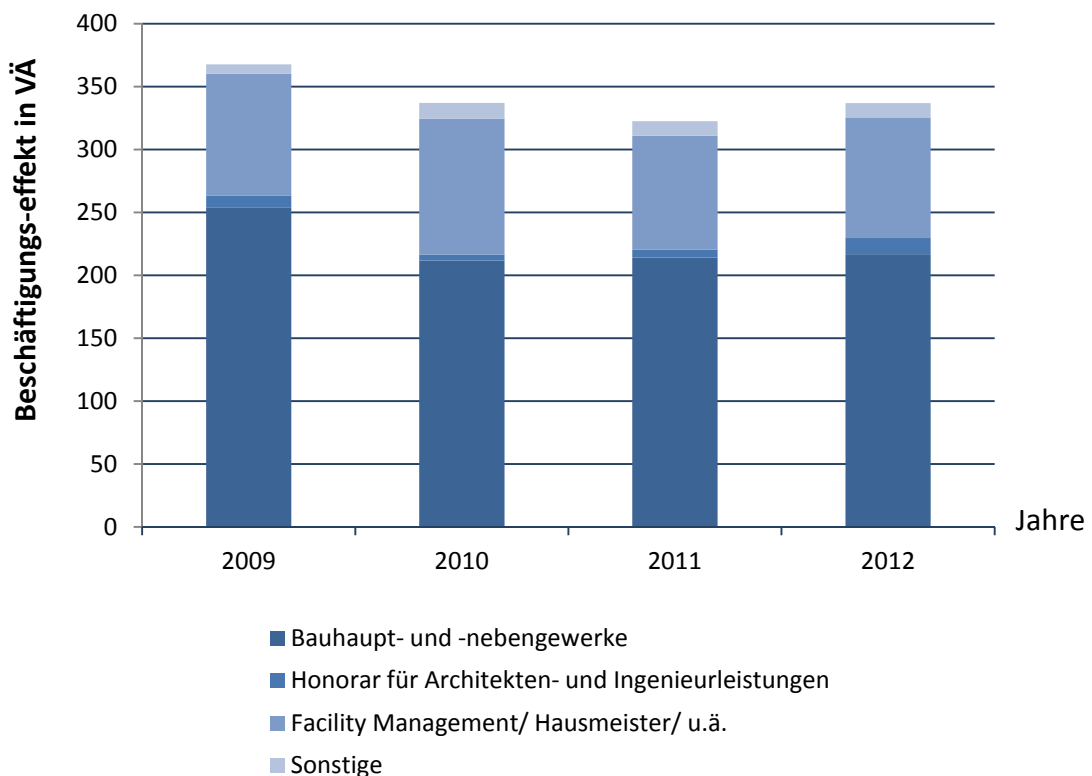
2012			
Branche	Umsätze 2012 in T€	Durchschnittl. Umsatz je Beschäftigten 2010 in T€	Beschäftigungseffekt 2012 in VÄ
Bauhaupt- und -nebergewerke	26.829,6	123,8	217
Architekten- und Ingenieurleistungen	1.106,7	86,3	13
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	3.756,4	39,3	96
Sonstige	1.272,3	108,3	12
<b>Summe</b>	<b>32.964,8</b>		<b>337</b>

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung.

**Insgesamt hat die lokale Nachfrage der vier beteiligten Leipziger Wohnungsgenossenschaften im aktuellsten Untersuchungsjahr 2012 einen Beschäftigungseffekt von rund 337 Stellen. Für die vorangegangenen Jahre vgl. Tabelle 42.**

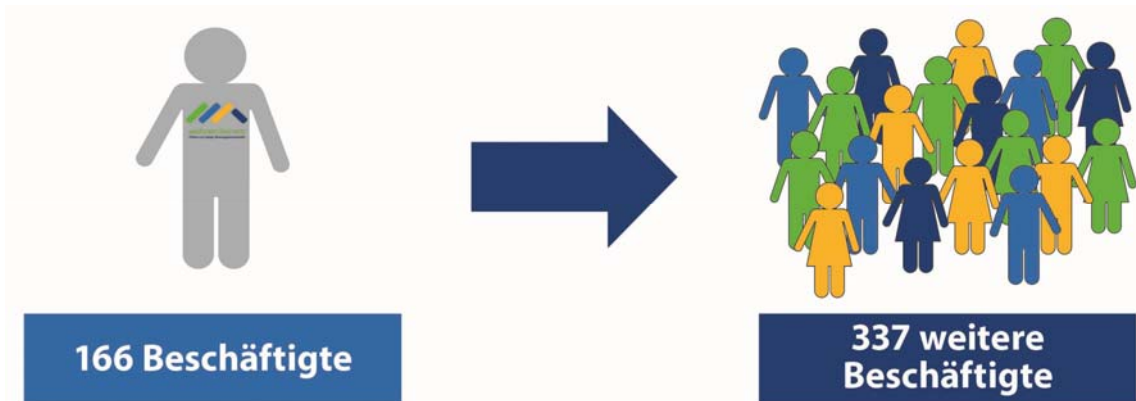
Im Vergleich der Beschäftigungseffekte von 2009 mit rund 368 weiteren Arbeitsplätzen in der Region, zum Jahr 2012 mit rund 337 zusätzlichen Beschäftigten in der Untersuchungsregion, ist diese Zahl noch immer mehr als doppelt so groß wie die Anzahl der direkt durch die Genossenschaften beschäftigten Mitarbeiter (im Jahr 2012 waren dies rund 166). Daraus ergibt sich, dass die vier Leipziger Wohnungsgenossenschaften im Jahr 2012 für rund 500 Beschäftigte in der Region Leipzig verantwortlich sind. Jeder Mitarbeiter der direkt bei einer der untersuchten Genossenschaften beschäftigt ist, zieht zwei weitere Arbeitsplätze in der Region nach sich. Dies entspricht einem Beschäftigungsmultiplikator von rund 2,0.

**Abbildung 11: Überblick der Beschäftigungseffekte der Branchen von 2009 bis 2012**



Quelle: Eigene Darstellung.

**Abbildung 12: Beschäftigungseffekt 2012**



Quelle: Eigene Darstellung.

## Literaturverzeichnis

Bielka, Frank: Stadttrendite der öffentlichen Wohnungswirtschaft. Hoher Gewinn für die Stadt. In: Steinert, Jürgen (Hg.): Kommunale Wohnungsunternehmen - Tafelsilber oder Saatkartoffeln? Positionen des Arbeitskreises Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung, S. 63–76.

Blankart, Charles B. (2008): Öffentliche Finanzen in der Demokratie. Eine Einführung in die Finanzwissenschaft. 7., vollst. überarb. Aufl. München: Vahlen (Vahlens Handbücher der Wirtschafts- und Sozialwissenschaften).

Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hg.) (2010): Wohnungsmärkte im Wandel. Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025. Bonn. (BBSR-Berichte Kompakt, 1/2010).

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: Genossenschaftliche Prinzipien. Online verfügbar unter [http://www.bmvbs.de/Anlage/original\\_1003498/Wohnungs-genossenschaften-Kapitel-1.pdf](http://www.bmvbs.de/Anlage/original_1003498/Wohnungs-genossenschaften-Kapitel-1.pdf),

degewo AG (Hg.) (2008): Die wahren Werte. Wie soziale Verantwortung sich auszahlt: Die Stadttrendite der degewo. Online verfügbar unter [http://degewo.de/dms/Downloads/Unternehmen/Sonstige/degewo\\_Stadttrendite\\_081111/degewo\\_Stadttrendite\\_www\\_081111.pdf](http://degewo.de/dms/Downloads/Unternehmen/Sonstige/degewo_Stadttrendite_081111/degewo_Stadttrendite_www_081111.pdf),

degewo AG: degewo steigert ihren Nutzen für Berlin - Stadttrendite beträgt 2008 mehr als 48 Millionen Euro. Pressemitteilung vom 24.02.2010. Berlin. Online verfügbar unter [http://degewo.de/content/de/Unternehmen/4-2-Press/4-2-2-Pressmitteilungen2010/Pressmitteilungen/PI\\_Stadttrendite.html](http://degewo.de/content/de/Unternehmen/4-2-Press/4-2-2-Pressmitteilungen2010/Pressmitteilungen/PI_Stadttrendite.html),

Deutsches Institut für Urbanistik: Wohnen in der Innenstadt - eine Wiederentdeckung? Online verfügbar unter <http://www.difu.de/publikationen/difu-berichte-1-22005/wohnen-in-der-innenstadt.html>,

DIW econ GmbH (Hg.) (2008): Wirtschaftsfaktor TU Berlin. Welchen Einfluss hat die TU Berlin auf die Berliner Wirtschaft? Berlin. Online verfügbar unter [http://www.pressestelle.tu-berlin.de/fileadmin/a70100710/Medieninformationen/2008/Report\\_\\_TUB\\_Endfassung\\_Nov08.pdf](http://www.pressestelle.tu-berlin.de/fileadmin/a70100710/Medieninformationen/2008/Report__TUB_Endfassung_Nov08.pdf),

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (Hg.) (2007): Bewertung der sozialen Leistungen der Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG, Trier. Hamburg.

Freitag, Lutz (2006): Adresse "Wohnungsgenossenschaft" - Erfahrungen und Perspektiven. In: Schwäbisch-Hall-Stiftung; Stürmer, Michael (Hg.): Kultur des Eigentums. Berlin, Heidelberg: Springer-Verlag Berlin Heidelberg (Bibliothek des Eigentums, 3), S. 255–260.

Fritsch, Michael; Wein, Thomas; Ewers, Hans-Jürgen (2003): Marktversagen und Wirtschaftspolitik. Mikroökonomische Grundlagen staatlichen Handelns. 5., überarb. und erg. Aufl. München: Vahlen (Vahlens Handbücher der Wirtschafts- und Sozialwissenschaften).

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (Hg.) (2009): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2009/2010. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Berlin.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (Hg.) (2011): Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft für nachhaltiges Handeln auf dem Aareon-Kongress in Garmisch-Partenkirchen verliehen - Vier GdW-Wohnungsunternehmen für ihre hervorragenden Leistungen ausgezeichnet. Online verfügbar in: <http://web.gdw.de/pressecenter/pressearchiv/pressearchiv-2011/104-zukunftspreis-der-immobilienwirtschaft-fuer-nachhaltiges-handeln-auf-dem-aareon-kongress-in-garmisch-partenkirchen-verliehen-vier-gdw-wohnungsunternehmen-fuer-ihre-hervorragenden-leistungen-ausgezeichnet>.

Großkopf, Werner; König, Petra (2001): Der Wohnungsmarkt, Grundstrukturen und Funktionsweise. 1. Auflage. Herausgegeben von Hanspeter Gondring und Eckard Lammel. Handbuch Immobilienwirtschaft. Wiesbaden.

Hain, Mathias (2008): Die Performance von öffentlichen Unternehmen am Beispiel von Wohnungsunternehmen in Deutschland. Univ., Diss.--Frankfurt(Oder), 2008. 1. Aufl. Wiesbaden: Gabler (Gabler Edition WissenschaftSchriften zum europäischen Management).

Heesen, Bernd; Gruber, Wolfgang (2008): Bilanzanalyse und Kennzahlen. Fallorientierte Bilanzoptimierung. 1. Aufl. Wiesbaden: Betriebswirtschaftlicher Verl. Gabler.

Hering, Thomas (2006): Unternehmensbewertung. Univ., Habil.-Schr.--Greifswald, 1998. 2., vollst. überarb. und stark erw. Aufl. München: Oldenbourg.

Hesse, Mario; Lenk, Thomas; Rottmann, Oliver (2011): Sozialrendite der KoWo Erfurt.

Hummel, Konrad (2009): Die Wohnungswirtschaft als Akteur der Bürgergesellschaft. Wie sehen Meisterbetriebe der Zukunftsbewältigung aus? In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung (FWS), H. 5, S. 268–272.



Institut für Wirtschaftsforschung Halle (2013): ista-IWH-Energieeffizienzindex, in: <http://www.iwh-halle.de/projects/2010/ista/d/start.asp>.

Jekel, Gregor (2006): Wohnungsbaugenossenschaften als Motor der Stadtteilentwicklung. In: Standort - Zeitschrift für angewandte Geographie, H. 1, S. 28–31.

Kowalski, Holger: Wohnungsgenossenschaft statt Heuschrecke? Der "Flensburger Weg" - Wohnungsgenossenschaften als reelle Alternative beim Verkauf von kommunalen Wohnungsbeständen. In: Steinert, Jürgen (Hg.): Kommunale Wohnungsunternehmen - Tafelsilber oder Saatkartoffeln? Positionen des Arbeitskreises Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung, S. 105–116.

Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH: Entwicklung des Leipziger Wohnungsbestandes. Online verfügbar unter <http://www.lwb.de/unternehmen/die-lwb/zahlen-und-fakten/zahlen-fakten-detailansicht/>

Lenk, Thomas; Hesse, Mario; Rottmann, Oliver (2010): Sozialrendite von Wohnungsgenossenschaften, Studie im Auftrag des Verbands Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) und der Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften „Wohnen bei uns“. Online verfügbar unter:

[http://www.uni-leipzig.de/~iffwww/fiwi/Kompetenzzentrum/pdf/101020\\_Sozialrendite\\_Wohnungsgenossenschaften.pdf](http://www.uni-leipzig.de/~iffwww/fiwi/Kompetenzzentrum/pdf/101020_Sozialrendite_Wohnungsgenossenschaften.pdf).

Lerche, Christian (2012): CO<sub>2</sub>-Studie der sächsischen Wohnungsgenossenschaften. Online verfügbar in: <http://www.vswg.de/pressecenter/publikationen/>.

Lohse, Moritz (2006): Die wirtschaftliche Situation deutscher Wohnungsunternehmen. Eine empirische Untersuchung. In: Pfnür, Andreas (Hg.): Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis (7).

Mändle, Eduard; Galonska, Jürgen (1997): Wohnungs- und Immobilien-Lexikon. Hamburg: Hammonia-Verl.

Mändle, Markus (2005): Zukunftsaspekte der Mitgliederförderung, der Finanzierung und der Entscheidungsstrukturen in Wohnungsgenossenschaften. Institut für Kooperationswesen an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt (HfWU). Nürtingen. (IfK Arbeitspapiere, 1/2005).

Pfnür, Andreas (Hg.) (2006): Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis (7).

PrimaKlima-weltweit- e.V. (2013), PrimaKlima-Rechner. in: <http://www.prima-klima-weltweit.de/co2/kompens-berechnen.php>.

Prognos AG (Hg.) (2009): Ökonomische Wirkungseffekte der „Konjunkturoffensive Hamburg“. Endbericht. Hamburg, Bremen, Berlin. Online verfügbar unter [http://www.prognos.com/fileadmin/pdf/publikationsdatenbank/OEkonominische\\_Wirkungen\\_der\\_Konjunkturoffensive\\_Management\\_Summary\\_08012010.pdf](http://www.prognos.com/fileadmin/pdf/publikationsdatenbank/OEkonominische_Wirkungen_der_Konjunkturoffensive_Management_Summary_08012010.pdf),

Röber, Manfred; Sinning, Heidi (2010): Nachfrageorientierte Bestandsentwicklung in der Wohnungswirtschaft. In: Röber, Manfred; Sinning, Heidi (Hg.): Wohnen im Bestand. Nachfrageorientierung als Perspektive ; Anforderungen, Konzepte und Good Practices für Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung. Detmold: Rohn, S. 9–28.

Röber, Manfred; Sinning, Heidi (Hg.) (2010): Wohnen im Bestand. Nachfrageorientierung als Perspektive ; Anforderungen, Konzepte und Good Practices für Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung. Detmold: Rohn.

Röhle (2009): Kurzbericht zum Projekt Holzvorratschätzung Waldmehrungsfläche Engelsdorf/Stadt Leipzig. in:

<http://www.prima-klima-weltweit.de/grafiken/pdf/gutachten.pdf>.

Schwäbisch-Hall-Stiftung; Stürmer, Michael (Hg.) (2006): Kultur des Eigentums. Berlin, Heidelberg: Springer-Verlag Berlin Heidelberg (Bibliothek des Eigentums, 3).

Schwalbach, Joachim; Schwerk, Anja; Smuda, Daniel (2006): Stadttrendite der öffentlichen Wohnungswirtschaft. Formalisierung und Operationalisierung des Begriffs „Stadttrendite“ und Anwendung am Fallbeispiel DEGEWO. Berlin.

Schwalbach, Joachim; Schwerk, Anja; Smuda, Daniel (2009): Abschlussbericht: Stadttrendite der degewo 2005 bis 2007. Neubewertung der Stadttrendite 2005 unter Berücksichtigung ökologischer Faktoren und Fortschreibung für die Jahre 2006 und 2007. Berlin.

Spars, Guido; Ammann, Iris; Heinze, Michael; Mrosek, Holger (2008): Expertise Stadttrendite durch kommunale Wohnungsunternehmen. Abschlussbericht. Herausgegeben von Stadt- und Raumforschung (BBSR) Bundesinstitut für Bau und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). (BBR-Online-Publikation, 01/2008). Online verfügbar unter

[http://www.bbsr.bund.de/cln\\_016/nn\\_21946/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2008/DL\\_\\_ON022008,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/DL\\_ON022008.pdf](http://www.bbsr.bund.de/cln_016/nn_21946/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2008/DL__ON022008,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/DL_ON022008.pdf).

Stadt Leipzig: Monitoringbericht 2009. Online verfügbar unter

[http://www.leipzig.de/imperia/md/content/61\\_stadtplanungsamt/raumbeobachtung/monitoringbericht\\_2009\\_leipzig.pdf](http://www.leipzig.de/imperia/md/content/61_stadtplanungsamt/raumbeobachtung/monitoringbericht_2009_leipzig.pdf).

Statistisches Bundesamt (Hg.) (2010): Statistisches Jahrbuch 2010 Für die Bundesrepublik Deutschland. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2012): Mikrozensus - Zusatzerhebung 2010, Bestand und Struktur der Wohneinheiten. Wohnsituation der Haushalte. Fachserie 5 Heft 1. Tabelle 1A.

Statistisches Bundesamt (2013): Preise, Daten zur Energiepreisentwicklung. Lange Reihen von Januar 2000 bis Juni 2013.

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (Hg.) (2009): Statistisches Jahrbuch 2009. Kamenz. Online verfügbar unter [http://www.statistik.sachsen.de/11/02b\\_\\_info.asp](http://www.statistik.sachsen.de/11/02b__info.asp),

Steinert, Jürgen (Hg.): Kommunale Wohnungsunternehmen - Tafelsilber oder Saatkartoffeln? Positionen des Arbeitskreises Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung.

Stibbe, Rosemarie/Voigtländer, Michael (2013): Corporate Social Responsibility in der Immobilienbranche. in: iw Trends, Vierteljährliche Zeitschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung. 3/2013. Online verfügbar in:

<http://www.iwkoeln.de/de/studien/iw-trends/beitrag/rosemarie-stibbe-michael-voigtlaender-corporate-social-responsibility-in-der-immobilienbranche-119298>

Stiftung Unternehmen Wald (2013): Wie viel Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) speichert der Wald bzw. ein Baum. in: <http://www.wald.de/wie-viel-kohlendioxid-co2-speichert-der-wald-bzw-ein-baum/>.

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) (Hg.) (2009): Geschäftsbericht 2008. Dresden.

Weber, Manfred (2006): Schnelleinstieg Kennzahlen. [Schritt für Schritt zu den wichtigsten Kennzahlen ; auf CD-ROM: Excel-Rechner zur Finanzplanung, Kosten- und Erfolgskontrolle]. 1. Aufl. Freiburg: Haufe (Haufe-Schnelleinstieg).

## **Impressum**

Herausgeber:  
Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften  
„wohnen bei uns“

Redaktion:  
Universität Leipzig  
Kompetenzzentrum Öffentliche Wirtschaft, Infrastruktur und Daseinsvorsorge e.V.  
Prof. Dr. Thomas Lenk  
Dr. Oliver Rottmann  
Dipl.-Vw./Dipl.-Kfm. Mario Hesse  
Dipl.-Kffr. Romy Albrecht

Druck:  
Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.

Herausgeber- und Redaktionsanschrift:  
Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften „wohnen bei uns“  
c/o W & R Media KG  
Trufanowstraße 33  
04105 Leipzig