



Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft

Kein Tag vergeht, an dem wir nicht mit Nachhaltigkeitsthemen konfrontiert werden. Dabei wird der Begriff so häufig verwendet, dass einem manchmal der Kern des Konzepts verloren geht. Worum geht es also? Der Begriff kommt ursprünglich aus der Forstwirtschaft und bezeichnete dort eine Waldwirtschaft, die immer nur so viel Bäume entnimmt, wie nachwachsen können, so dass es zu keiner fortschreitenden Verringerung des Waldbestandes und somit des Ertrags kommt. Damit auch zukünftige Generationen mit Holzprodukten, Brennholz, aber auch frischer Luft und Naherholungsgebieten versorgt werden können.

Unser Planet hat endliche Ressourcen und die Menschheit verbraucht mittlerweile bereits jeweils im Juli eines jeden Jahres jene Menge an natürlichen Rohstoffen, die innerhalb eines gesamten Jahres nachhaltig zur Verfügung gestellt werden kann. Deutschland, als hochindustrialisiertes und wohlhabendes Land erreicht diesen „Erdüberlastungstag“ bereits am 5. Mai und lebt danach sozusagen „auf Pump“. Und das jedes Jahr! Nachhaltiger wäre es, wenn wir weit mehr Ressourcen in eine Kreislaufwirtschaft integrieren könnten, das betrifft auch und gerade die Bauwirtschaft. Ein wichtiges Werkzeug, um dies zu ermöglichen, ist die Plattform ÖKOBAUDAT des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) mit über 1.400 Ökobilanz-Datensätzen zu allen wesentlichen Baumaterialien, sowie Bau-, Transport-, Energie- und Entsorgungsprozessen. Das Umweltbundesamt arbeitet an einem Gebäudekatasterkonzept zur regionalisierten Erfassung des Materialhaushaltes mit dem Ziel der Optimierung des Recyclings. Hier ist noch viel zu tun.

NACHHALTIGKEIT IST WERTKONSERVATIV

Grundsätzlich ist Nachhaltigkeit ein konservativer Ansatz, denn es geht um den Erhalt von Werten, Heimat und Gesundheit und um die Zu-

kunfts-fähigkeit unseres Wirtschaftens. Bei allem Fortschritt sind wir Menschen als Lebewesen abhängig von der Funktionsweise unserer Ökosysteme und der Einhaltung planetarer Grenzen. Nirgends wird dies so deutlich wie beim Klimaschutz. Klimaexperten aller Länder sind sich einig, dass die Abgase aus Verbrennungsprozessen der Industrie, beim Bauen und Wohnen, der Mobilität und dem Transport seit der industriellen Revolution messbar zu einer Klimaerwärmung beigetragen haben, mit gravierenden Folgen für die Ernährungssicherheit und langfristig den Überlebensbedingungen der Menschheit.

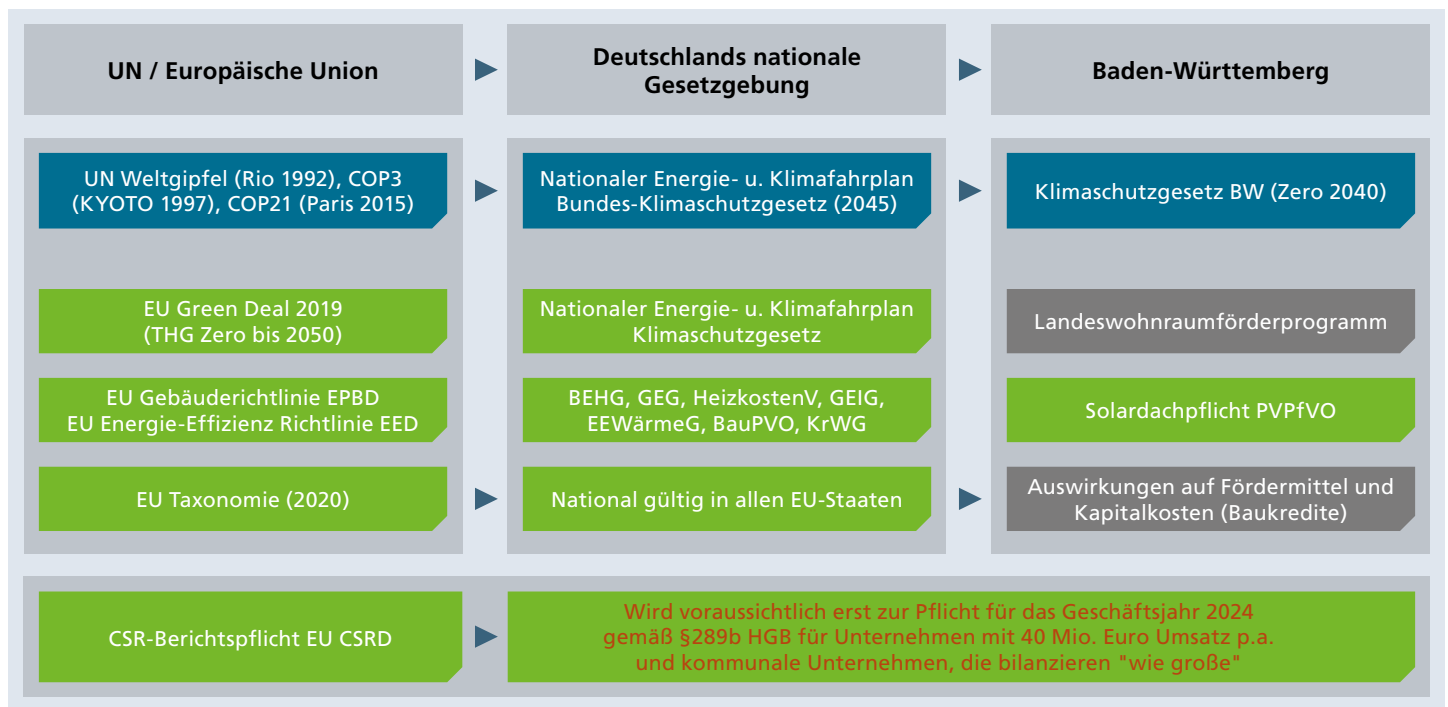
Deswegen haben sich die Regierungen der Länder der Welt auf Nachhaltigkeitsziele verständigt. Neben Zielen zum Klima- und Umweltschutz gehören dazu auch wirtschaftliche und soziale Entwicklungsziele, die seit 2002 als Sustainable Development Goals bezeichnet und auch von der Bundesregierung unterstützt werden. Europäische Gesetzgebung wird zur Nationalen Gesetzgebung und wirkt sich bis auf Länderebene aus (siehe Grafik).

In der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft geht es aber nicht nur um Energieverbräuche und CO₂-Ausstoß. Grundsätzlich muss ein Ausgleich zwischen leistbaren Mieten, Wohnqualität, möglichst geringem Ressourcenverbrauch und CO₂-Ausstoß, guter Nachbarschaft und sozialem Frieden sowie schwarzen Zahlen geschaffen werden. Gelebte Nachhaltigkeit im Dreiklang aus Ökonomie, Ökologie und sozialer Verantwortung prägt das strategische Handeln seit Jahrzehnten. Das ist mehr als der Blick auf einzelne Gebäude, es ist ein Unternehmenskonzept in Bezug auf und in Abhängigkeit von der Stadtentwicklung.

Anders als Investoren setzen sich Wohnungsunternehmen als Bestandhalter seit Jahrzehnten für die kontinuierliche Modernisierung und energetische Ertüchtigung ihrer Gebäude ein, informieren Mieter über Energiespartipps, engagieren sich auf vielfältige Weise für Umwelt- und Klimaschutz und leisten einen Beitrag zu einer alters- und generationengerechten Quartiersentwicklung vor Ort.

NACHHALTIGKEITSMANAGEMENT

Nachhaltigkeitsmanagement im Unternehmen bedeutet in den Wirtschaftsprozessen alle wesentlichen gesellschaftlichen und die Umwelt betreffenden Aspekte zu berücksichtigen. Dies Bedarf der Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie mit definierten Nachhaltigkeitszielen. Weiterhin muss ein Nachhaltigkeitscontrolling aufgebaut werden, mit dem die Erfassung und Messung der Zielerreichung möglich ist. Im Nachhaltigkeitsbericht, gegebenenfalls auch im Lagebericht des Unternehmens, werden die aktuelle Situation, Strategie und Prozesse, sowie Maßnahmen und Ziele dokumentiert und transparent gemacht. Die Nachhaltigkeitssiegel des NaWoh und der DGNB werden in eigenständigen Magazinartikeln näher beschrieben. Die EU Taxonomie wirkt sich auf den Kapitalmarkt aus und die Kennziffern im Nachhaltigkeitsbericht haben so Einfluss auf die Kreditkosten im Wohnungsneubau. Fördermittel werden zunehmend nur noch an Unternehmen ausgereicht, die bestimmte Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Das Nachhaltigkeitsmanagement leistet somit auch einen Beitrag zum Risikomanagement und hilft Wohnungsunternehmen sich zukunftsorientiert auszurichten. Nachhaltige Unternehmen sind auch die attraktiveren Arbeitgeber.



Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft

DREI NACHHALTIGKEITSDIMENSIONEN: UMWELT, GESELLSCHAFT UND WIRTSCHAFT

Die drei Nachhaltigkeitsdimensionen Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft sind miteinander in Ausgleich zu bringen. Unternehmerische Entscheidungen in der Wohnungswirtschaft müssen sich daher im Spannungsfeld von sozialen, ökologischen und soziokulturellen Ansprüchen an den Wohnungsbau und betriebswirtschaftlicher Rentabilität bewegen.

1. DIE ÖKOLOGISCHE DIMENSION

Sie ist bezogen auf die Wirkung der Gebäude im Bestand und deren Nutzung, auf Neubauvorhaben und sowie die Verwaltung eines Wohnungsunternehmens. Zu beachten sind vorrangig:

- Energieverbrauch
- Energieintensität
- Beschaffung und Verwendung umwelt- und ressourcenschonender Baustoffe bei Neubau
- Umbau und Modernisierung
- die Ermittlung der Lebenszykluskosten von Neubauten, z.B. durch Einsatz moderner Instrumente der Lebenszykluskostenplanung
- die Vermeidung von Schadstoffeinträgen bei Neubau, Umbau und Nutzung
- die Einhaltung (stadtpolitischer) Vorgaben bezüglich des Flächenverbrauchs durch flächenschonenden Neu- und Rückbau
- Maßnahmen zum Betriebskostenmanagement und
- Maßnahmen zum Abfallmanagement.

Im Fokus stehen also die Lieferketten von Baumaterialien und Dienstleistungen, die Energieerzeugung für Warmwasser, Heizung, Kühlung und Beleuchtung, aber auch das Mobilitätsverhalten der Bewohner.

Beispiele für Nachhaltigkeitsbestrebungen von Wohnungsunternehmen können hier sehr vielfältig sein, beispielsweise:

- die energetische Ertüchtigung von Gebäuden,
- die Aufstellung von Paketboxen um Lieferfahrten zu reduzieren,
- Dachbegrünung und der Ausbau regenerativer Energien in den Liegenschaften mit Solarenergie, Solarthermie oder Geothermie
- Die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur, Carsharing Modellen oder verbessertem ÖPNV Anschluss.

Hinzu kommt der Ressourcenverbrauch der Geschäftsstelle, so zum Beispiel der Energieverbrauch, die Fahrzeugflotte und Mobilität der Mitarbeiter, der Papierverbrauch, die Abfalltrennung, mit den entsprechenden Maßnahmen.

2. DIE GESELLSCHAFTLICHE DIMENSION

Gerade in Zeiten, in denen die finanziellen Mittel von Städten und Kommunen immer knapper werden, gewinnt das soziale Engagement

der Wohnungsunternehmen zunehmend an Bedeutung. Die Übernahme sozialer Verantwortung wird immer wichtiger, während Unternehmen im Umkehrschluss von einer guten Reputation sowie einer gestärkten Mieterbindung profitieren. Viele Unternehmen haben daher ihre Aktivitäten für das Gemeinwesen in den vergangenen Jahren verstärkt und über das eigentliche Kerngeschäft hinaus ausgedehnt und tragen so zu einer Verbesserung des Umfeldes und zum Erhalt gesellschaftlicher Strukturen bei.

In diesem Zusammenhang geht es auch um die Rechte und Arbeitsbedingungen der Zulieferer, Dienstleister und in der eigenen Verwaltung, sowie die Auswirkung der Geschäftstätigkeit auf den Einzelnen und das soziale Gefüge im Quartier. Aktivitäten zur Stärkung der gesellschaftlichen Dimension der Nachhaltigkeit sind beispielsweise ein aktives Quartiersmanagement, Nachbarschaftshilfe, Kooperation mit Sozialeinrichtungen, Partnerschaften, Stadtteilstiftungen, Freizeitgestaltung für Kinder, barrierefreie Wohnungen und weitere Erleichterungen, um im Alter einen möglichst langen Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen.

Die Verantwortung für die Arbeitsbedingungen der eigenen Mitarbeiterschaft gehören auch zur gesellschaftlichen Dimension der Nachhaltigkeit.

3. DIE WIRTSCHAFTLICHE DIMENSION

Trotz steigender Anforderungen an die Energieeffizienz und möglichst emissionsarme Energiebereitstellung in Bestandsgebäuden, aber auch im Neubau, einer Ausweitung des Angebots barrierefreier Wohnungen, der Verwendung umweltfreundlicher, schadstoffarmer und ressourcenschonender Baumaterialien sollen bei derzeit massiv gestiegenen Baukosten weiterhin bezahlbare Mieten, eine Wertsteigerung der Immobilien und eine positive Ergebnis- und Eigenkapitalentwicklung erzielt werden. Der auf der Immobilienwirtschaft lastende Erwartungsdruck ist groß.

DAS NACHHALTIGKEITSMANAGEMENT

Ein Teil des Nachhaltigkeitsmanagements ist die zunehmend geforderte Berichterstattung, dem sich in diesem Magazin ein eigener Artikel widmet. Wohnungsunternehmen beschreiben in einem Nachhaltigkeitsbericht die Strategie und das Prozessmanagement seines Nachhaltigkeitskonzepts, sowie alle relevanten Nachhaltigkeitsaspekte.

Jedes Wohnungsunternehmen hat eine individuelle Situation und Geschichte. Der Zustand des Gebäudebestandes, d.h. Größe, Alter, Modernisierungszustand, Zusammensetzung der Bewohnerschaft, die Lage und Struktur der jeweiligen Wohnquartiere, die Organisationsstruktur und Kapitalausstattung sowie weitere Parameter sind sehr unterschiedlich und so muss jedes Unternehmen seinen eigenen Weg finden, um sich nachhaltig zu entwickeln und so einen Beitrag für eine sozial verträgliche, die Umwelt bewahrende und wirtschaftlich erfolgreiche Zukunft zu leisten.