

IZT

Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung
Institute for Futures Studies and Technology Assessment

Nachhaltige Wohnungswirtschaft

Anke Bergner, Dr. Michael Scharp, Dr. Guido Spars

Werkstattbericht Nr. 77

Berlin, Januar 2006

ISBN 3-929173-77-8

© 2006 **IZT**

Bibliografische Information Der Deutschen Bibliothek

Die deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

(WerkstattBerichte / IZT, Institut für Zukunftsstudien und
Technologiebewertung ; Nr. 77)

ISBN **3-929173-77-8**

© 2006 **IZT** by Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung, Berlin

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Printed in Germany

Kurzfassung

Der vorliegende Werkstattbericht "Nachhaltige Wohnungswirtschaft" basiert auf den Ergebnissen mehrjähriger Forschungsarbeiten des IZT auf den Gebieten Bauen, Wohnen, Wohnungswirtschaft und nachhaltige Entwicklung sowie auf der Diplomarbeit von Anke Bergner mit einer empirischen Befragung von Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern. In dem Werkstattbericht wird die Genese des Begriffs der Nachhaltigen Entwicklung mit dem Fokus auf die Wohnungswirtschaft untersucht. Auf Basis der Diskussion der nachhaltigen Entwicklung werden Handlungsfelder für die Wohnungswirtschaft vorgeschlagen, die für die nachhaltige Entwicklung besonders relevant sind. Zu jedem Handlungsfeld wird ein Beispiel aus der Wohnungswirtschaft gegeben. Von besonderem Interesse für diese Forschungsarbeit war der Blickwinkel der Wohnungswirtschaft auf die Nachhaltigkeit. Um diesen zu erfahren, wurde eine empirische Befragung unter verbandlich organisierten Wohnungsunternehmen des GdW bzw. seiner Landesverbände in den neuen Bundesländern durchgeführt. Ein interessantes Ergebnis dieser Befragung ist, dass die Wohnungsunternehmen der nachhaltigen Entwicklung eine hohe Bedeutung beimessen und sich Vorteile davon versprechen, wenn sie ihre Unternehmenspolitik nachhaltiger ausrichten.

Abstract

The present paper „Sustainable Housing Organisations“ draws upon the results of long-term research at the IZT on housing and building, housing organisations, sustainable development and on the diplom thesis of Anke Bergner. Mrs. Bergner carried out an empirical survey with housing organisations in East Germany. This paper shows the genesis of the sustainable development in the field of housing and points out the role of housing and housing enterprises within the discussion of sustainable development. We outline several fields of action for housing organisations which are relevant to achieve the goals of sustainable development. Each field of action is illustrated with an example. The paper examines some empirical results in the field sustainable development and housing organisations by using an electronic questionnaire. Our survey concentrates on housing organisations, which are organized in the regional housing associations of the GdW (German association of housing organisations). One of the interesting results of the empirical data has been the high importance of sustainable development for housing companies. Furthermore: They don't think having disadvantages if they try to act more sustainable.

Danksagung

Der Dank der Autoren gehört insbesondere dem Berlin-Brandenburgischen Wohnungsverband (BBU), der uns den Pretest des Fragebogens auf seiner Veranstaltung „Wohnungswirtschaftliche Tage 2005“ in Bad Saarow ermöglichte. Die Vielzahl der Teilnehmergegespräche ermöglichte uns den Fragebogen zu prüfen und weiterzuentwickeln.

Dank gilt auch den Experten der Wohnungswirtschaft, mit denen wir die Ergebnisse der empirischen Befragung diskutieren konnten. Hierbei sind insbesondere zu nennen:

Frau Dr. Riemer, Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. (GdW), Berlin

Herr Dr. Braun von empirica – Wirtschaftsforschung und Beratung, Berlin

Herr Eichhorn, Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. (IÖR), Dresden

Herr Nowak vom Prüfungsverband Thüringischer Wohnungsunternehmen e.V. (PTW)/Verband Thüringer Wohnungswirtschaft e.V. (VTW), Erfurt

Herr Rehberg vom Berlin-Brandenburgischen Wohnungsverband (BBU), Berlin

Weiterhin bedanken wir uns bei allen Unternehmen, die sich an der Befragung anonym oder namentlich beteiligt haben. Ohne ihre Mitwirkung wäre diese Arbeit nicht möglich gewesen. Wir hoffen, dass wir Dank ihrer Mithilfe einen Beitrag zur Verbreitung der Gedanken der nachhaltigen Entwicklung in der Wohnungswirtschaft leisten können.

Vorwort

Seit über 30 Jahren ist die nachhaltige Entwicklung ein wichtiges Themenfeld für die internationale wissenschaftliche Fachwelt und andere Akteure insbesondere aus Wirtschaft und Politik. Große Potentiale einer nachhaltigen Entwicklung werden in erheblichem Maße auch in den Bereichen Siedlungsentwicklung, Bauen und Wohnen gesehen. Von besonderem Interesse ist dabei die Rolle, welche die Wohnungswirtschaft im Rahmen dieser Diskussion einnimmt bzw. zukünftig spielen kann, da diese bisher nur in geringem Umfang im Mittelpunkt wissenschaftlicher Forschung stand.

Das Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis, dessen Befriedigung durch den Bau und die Bereitstellung von Wohnraum erfolgt. Gebäude bilden die materielle Hülle für das Alltagsleben der Menschen, geben Schutz und Geborgenheit vor der Öffentlichkeit, verleihen Prestige und Status. So zentral die Bedeutung von Bauen und Wohnen für Menschen ist, so schwer und dauerhaft können die Konsequenzen der Bautätigkeit die Umwelt beeinträchtigen. Der Bereich der Erstellung und Bewirtschaftung von Wohnungen ist daher zu einem wichtigen Feld der Nachhaltigkeitsdiskussion geworden. Die umweltpolitischen Herausforderungen liegen vor allem in der Erhaltung bzw. qualitativen Verbesserung des Gebäudebestandes. Hierbei werden zumeist der Ressourcenverbrauch beim Wohnen und die Flächeninanspruchnahme beim Wohnen benannt, die zu erheblichen Umweltbelastungen beitragen. Doch gerade auch in diesem Bereich verbergen sich größte Einsparungspotentiale, die es im Zuge nachhaltigen Handelns aufzudecken und zu nutzen gilt.

Das Handlungsfeld „Bauen und Wohnen“ wird durch eine Vielzahl von Akteuren beeinflusst: Wohneigentümer und Mieter/Nutzer, Bauherren, Bauunternehmen, Banken und Versicherungen, Landesministerien, Bauverwaltungen und verschiedene Wohnungsanbieter. Eine dieser Akteursgruppe mit möglicherweise großem Einfluss auf die nachhaltige Entwicklung des Wohnens ist die unternehmerische Wohnungswirtschaft.¹ Wohnungsunternehmen können auf vielen verschiedenen Handlungsfeldern die nachhaltige Entwicklung fördern, da nachhaltiges Handeln im Prinzip eine Querschnittsaufgabe ist, die nicht ressortspezifisch oder innerhalb einer „Umweltabteilung“ anzusiedeln ist. Um jedoch entscheiden zu können, welche Aspekte der Nachhaltigkeit für die Wohnungswirtschaft relevant sind, ist es hilfreich, sich sowohl die politische als auch die wissenschaftliche Diskussion anzuschauen (vgl. Kap. 1 und 2). Hierbei zeigt sich, dass die Wohnungswirtschaft bisher in der internationalen und nationalen Politik als Akteur der nachhaltigen Entwicklung fast ausschließlich nur als (unbestimmter) Adressat von Handlungszielen eine Rolle spielt. Auch die Wissenschaft

¹ Unter unternehmerische Wohnungswirtschaft werden in diesem Bericht alle Formen von Wohnungsunternehmen verstanden, also private, unternehmensgebundene und kommunale Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Stiftungen.

hat sich bislang nur in geringem Umfange der Wohnungswirtschaft als Akteur einer nachhaltigen Entwicklung angenommen.

Umso interessanter ist es, dass die Wohnungswirtschaft in Teilen ihres Handels viele Bereiche der nachhaltigen Entwicklung proaktiv angeht. In Kapitel 3 werden deshalb sowohl ein Überblick über mögliche Handlungsfelder der Wohnungswirtschaft gegeben als auch Beispiele aus der Wohnungswirtschaft dargestellt. Dies erscheint um so notwendiger, da die allgemeinen Aussagen von internationalen Konferenzen oder Regierungsberichten sich zumeist auf einer sehr abstrakten und theoretischen Ebene bewegen, die für die Wohnungsunternehmen vor Ort wenig hilfreich sind, da diese eher einen Bedarf an guten Beispielen praktischen Handelns haben als an abstrakten Qualitätszielen oder Managementregeln. Als Basis dient eine Matrix aus den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit die sich an dem Lebenszyklus einer Immobilie aufspannt.

In dem folgenden Kapitel 4 wurde empirisch mittels einer Befragung von verbandlich organisierten Wohnungsunternehmen in den Neuen Bundesländern geprüft, welche Bedeutung die Nachhaltigkeit für die Wohnungsunternehmen konkret hat, welche Handlungsfelder für die Wohnungswirtschaft wichtig sind, und in wie weit Wohnungsunternehmen bereits nachhaltig handeln. Werden die Ideen und Vorstellungen übergeordneter Instanzen von untergeordneten Ebenen aufgegriffen und umgesetzt oder erweisen sich die Anforderungen als nicht praxistauglich? Laufen Theorie und Praxis einer nachhaltigen Wohnungswirtschaft in die gleiche Richtung oder klafft eine Lücke zwischen ihnen?

Hierzu wurden im Vorfeld vier Forschungsthese aufgestellt, die die Befragung geleitet haben:

1. Die Wohnungswirtschaft hat die Nachhaltigkeit trotz gegenteiliger Bekenntnisse noch nicht in ausreichendem Maße für sich als wichtiges Zukunftsthema erkannt, denn Recherchen nach Veröffentlichungen zum den Stichworten „Nachhaltigkeit und Wohnungswirtschaft“ ergaben kaum nennenswerte Erfolge.
2. In Anlehnung daran liegt die Vermutung nahe, dass sich die Wohnungswirtschaft über die Komplexität und Zusammenhänge der drei Nachhaltigkeitsbereiche sowie über die Bandbreite von Handlungen und Maßnahmen, mit der sie zu einer nachhaltigen Entwicklung beitragen kann, nicht vollständig bewusst ist.
3. Die Gründe, weswegen die Wohnungswirtschaft wenig nachhaltig handelt, liegen in der Befürchtung höherer Kosten, die nach Einschätzung der Unternehmen mit der Umsetzung der Erfordernisse einer nachhaltigen Entwicklung einhergehen könnten.
4. Aufgrund von unternehmensspezifischen Merkmalen wie Organisationsform, der Unternehmensgröße oder einem spezifischen wohnungswirtschaftlichen Auftrag, handeln bestimmte Typen von Wohnungsunternehmen nachhaltiger als andere.

Es ist offensichtlich, dass die Thesen sehr pessimistisch formuliert wurden. Die Thesen wurden jedoch mittels umfangreicher Literatur- und Internetrecherchen sowie aufgrund von Expertengesprächen vorbereitet. Umso erfreulicher ist es, dass die Antwortbereitschaft bei der Befragung sehr hoch war, denn üblicherweise stoßen Befragungen, in

denen der zu Befragende die Aktivitäten seines Unternehmens nur schlecht positiv darstellen kann, nicht auf eine große Resonanz. Die Ergebnisse der quantitativen Befragung, mit deren Hilfe bestimmte Tendenzen und Zielkonflikte zwischen den einzelnen Handlungsfeldern der Nachhaltigkeit erfasst werden, wurden anschließend einzelnen Experten der Wohnungswirtschaft vorgelegt. Gemeinsam mit ihnen wurden einzelne Aspekte genauer hinterfragt und diskutiert, um so die Befragungsergebnisse kritisch zu reflektieren.

Abschließend wird im Kapitel 5 noch ein Ausblick gegeben, wie der Weg der unternehmerischen Wohnungswirtschaft zu einem nachhaltigen Unternehmen aussehen könnte. Das Kapitel behandelt die verschiedenen Handlungsfelder, auf denen die Unternehmen innerhalb des Unternehmens selbst aktiv werden können. Zum Abschluss des Buches in Kap. 6 wird einem Fazit die Ergebnisse der Befragung noch einmal vor dem Hintergrund der Thesen und dem Verständnis der nachhaltigen Entwicklung reflektiert.

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung.....	5
Abstract.....	5
Danksagung.....	6
Vorwort.....	7
Inhaltsverzeichnis.....	11
Abbildungsverzeichnis.....	13
Tabellenverzeichnis.....	14
1 Nachhaltige Entwicklung – Begriff, Bedeutung und Genese.....	15
2 Entwicklung der Nachhaltigkeitsdiskussion im Bereich Bauen und Wohnen.....	21
2.1 1972 – UN-Umweltkonferenz (Stockholm).....	21
2.2 1987 Brundtland-Bericht.....	22
2.3 1992 – UN-Konferenz über Umwelt und Entwicklung (Rio de Janeiro).....	22
2.4 1994 – Charta von Aalborg und Lokale Agenda 21.....	24
2.5 1996 – HABITAT II (Istanbul).....	25
2.6 1998 – Enquete-Kommission „Schutz des Menschen und der Umwelt“.....	26
2.7 2001 – URBAN 21 (Berlin).....	27
2.8 2001 – UN-Vollversammlung „Istanbul +5“.....	27
2.9 2002 – Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung.....	28
2.10 2002 – Weltgipfel für nachhaltige Entwicklung (Johannesburg).....	29
2.11 Forschungsprojekt: Zukunftsfähiges Wohnen und Bauen.....	29
2.12 Fazit.....	30
3 Handlungsfelder der Wohnungswirtschaft.....	32
3.1 Überblick.....	32
A 1 - Kostensparendes Planen und Bauen.....	34
A 2 - Gebäudemanagement.....	35
A 3 - Kostensparendes Sanieren und Modernisieren.....	37
A 4 –Rückbau- und Abrissmanagement.....	39
B 1 - Ökologisches Bauen.....	41
B 2 - Ressourcen- und Umweltmanagement.....	43
B 3 - Ökologischer Umbau und Sanierung/Modernisierung.....	45
B 4 – Ökologisches Recycling.....	47
C 1 - Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung im Neubau.....	49
C 2 - Soziales Management.....	51

C 3 - Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung im Bestand.....	52
C 4 - Partizipation beim Rückbau und sozialverträgliche Prozessgestaltung beim Abriss.....	54
4 Empirische Befragung von ostdeutschen Wohnungsunternehmen	56
4.1 Einleitung: Thesen, Zielgruppe, Methodik und Durchführung	56
4.2 Auswertung und Interpretation der Ergebnisse	63
5 Auf dem Weg zu einer nachhaltigen Wohnungswirtschaft	82
5.2 Entwicklung eines Unternehmensleitbildes.....	84
5.3 Verankerung des Leitbildes in den Unternehmensstrukturen und Managementsystemen.....	85
5.4 Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung und Kundenorientierung	86
5.5 Kooperation und Partizipation.....	86
5.6 Information und Kommunikation als Dialog.....	87
5.7 Einbindung und Qualifizierung der Mitarbeiter	88
5.8 Entwicklung eines Leitbildes „Nachhaltige Wohnungswirtschaft“	89
6 Fazit	90
7 Anhang 1: Fragen der empirischen Untersuchung	93
8 Anhang 2: Von den Unternehmen umgesetzte Maßnahmen der sozialen und der ökologischen Dimension (Frage 15).....	96
9 Literaturverzeichnis	98
10 Publikationen des IZT	104
10.1 ZukunftsStudien	104
10.2 WerkstattBerichte.....	108
10.3 Wichtige Veröffentlichungen in anderen Verlagen bzw. im Internet	118
10.4 ArbeitsBerichte	121

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zieldimensionen für das Handlungsfeld „Bauen und Wohnen“.....	26
Abbildung 2: Leerstandsverteilung der befragten Unternehmen in Abhängigkeit der Unternehmensgröße.....	62
Abbildung 3: Vergleich der Leerstandsquoten kommunaler Unternehmen mit denen der Genossenschaften.....	63
Abbildung 4: Bedeutung der Nachhaltigkeit nach Unternehmensgröße.....	65
Abbildung 5: Welche der folgenden Bereiche gehören Ihrer Meinung nach zu einer nachhaltigen Entwicklung?.....	66
Abbildung 6: Welche der folgenden Bereiche gehören Ihrer Meinung nach zu einer nachhaltigen Entwicklung?.....	67
Abbildung 7: Wie beurteilen Sie grundsätzlich die Bedeutung folgender Maßnahmen als Beiträge der Wohnungswirtschaft zu einer nachhaltigen Entwicklung?.....	68
Abbildung 8: In welchem Umfang werden die folgenden Handlungsansätze von Ihrem Unternehmen umgesetzt?.....	70
Abbildung 9: Vergleich der ideologischen Einschätzung der drei Nachhaltigkeitsbereiche (Frage 3) mit der praktischen Umsetzung (Frage 6).	71
Abbildung 10: Bedeutung der drei Nachhaltigkeitsbereiche in Abhängigkeit des Unternehmenstyps.	72
Abbildung 11: Bedeutung der drei Nachhaltigkeitsbereiche in Abhängigkeit der Unternehmensgröße.....	73
Abbildung 12: Welche Folgen ergeben sich aus nachhaltigem unternehmerischen Handeln?.....	74
Abbildung 13: Einschätzung ökonomischer Folgen nach Unternehmensgrößen.....	75
Abbildung 14: Wodurch kann die Nachhaltigkeit der Wohnungsunternehmen allgemein stärker gefördert werden?	77
Abbildung 15: Inwieweit stimmen Sie folgenden Aussagen zu?.....	79
Abbildung 16: Entwicklung von Managementsystemen.....	83

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Handlungsfelder der Wohnungswirtschaft.....	33
Tabelle 2: Unternehmensstruktur der befragten Unternehmen.....	60
Tabelle 3: Ausgewählte soziale und ökologische Maßnahmen der Unternehmen.....	80

1 Nachhaltige Entwicklung – Begriff, Bedeutung und Genese

Der deutsche Begriff „Nachhaltigkeit“ stammt ursprünglich aus der deutschen Forstwirtschaft des frühen 18. Jahrhunderts. In diesem Zusammenhang kennzeichnet er eine Art der Waldbewirtschaftung, bei der die Reproduktionsfähigkeit des Waldes und die jeweilige Holzernte so in Einklang miteinander stehen, dass langfristig ein hoher Holztertrag gewährleistet ist, zugleich Boden und Standort jedoch nicht beeinträchtigt werden (Aachener Stiftung o.J. a). Begründen lässt sich dieser Denkansatz mit dem übermäßigen Holzeinschlag, welcher dazu geführt hat, dass durch das Abholzen der Wälder eine kontinuierliche Versorgung der Bevölkerung und der Unternehmen mit Baumaterialien und Brennstoffen nicht mehr möglich war und Aufforstungen erst nach mehreren Dekaden wieder Erträge erbrachten.

Die Herstellung eines Einklangs von Natur und wirtschaftlicher Nutzung durch den Menschen ist eines der langfristigen Ziele der nachhaltigen Entwicklung, doch die Wirklichkeit sieht derzeit weitgehend anders aus. Der ungebremste Raubbau an den natürlichen Ressourcen der Erde und der permanente Anstieg der Weltbevölkerung werden letztlich langfristig zu einem katastrophalen Niedergang des Ökosystems Erde führen. Diese Erkenntnis, dass eine übermäßige Nutzung – bzw. ein kontinuierlicher Raubbau – der natürlichen Ressourcen die Lebensgrundlagen für die gesamte Weltbevölkerung in Frage stellt, ist nicht eine neuzeitliche Erkenntnis. Sie ist nunmehr schon älter als 50 Jahre (vgl. Kap. 2.1).

Mitte der 60iger Jahre begann zunächst eine Diskussion über die ökologischen Folgen unserer Lebens- und Wirtschaftsweisen, welche in dem Buch „Silent Spring“ von Rachel Carson ihren Ursprung hatte (2002). In dem Buch beschreibt Carson die Wirkung von DDT auf die Fertilität von Vögeln und dass der großmaßstäbliche Einsatz des Pestizids dazu führen wird, dass im Frühling keine Vögel mehr singen werden. Während Carson sich vor allem auf die Umweltpolitik eines Staates konzentrierte, wurde eine globale Umweltdiskussion nur einige Jahre später mit den Berichten des Club of Rome und anderer Institutionen entfacht, die sich insbesondere auf den Ressourcenkonsum und die ökologischen Folgen der wachsenden Industriegesellschaft konzentrierten (Meadows et al. 1973). Während sich der Club of Rome in der ersten Studie noch auf die Erschöpflichkeit der Ressourcen konzentrierte, zeigte sich etwas später, dass es auch eine Erschöpflichkeit der Senken geben kann, die auch zu einem globalen Kollaps führen können. Das wichtigste Beispiel zu letzterem ist die Atmosphäre, die nur im begrenzten Maßstab Kohlendioxid absorbieren kann ohne dass Klimaveränderungen auftreten oder die Ozonschicht ihre Funktion verliert. Zudem wurde man sich bewusst, dass nationales Handeln in ökologischer Hinsicht vielfach nicht auf die Ländergrenzen begrenzt ist und dass sich Industrieländer einen Konsum- und Produktionsstil leisten, der sowohl für die Menschen in den Industrieländern als auch für Länder der Dritten Welt schädlich ist. So heißt es in der Erklärung des United Nations Environment Programme (UNEP) von Cocoyoc 1974: “Wir haben von der Mindestbefriedigung von Elementarbedürfnissen gesprochen. Es gibt aber auch ein

Höchstniveau, es gibt oberste und unterste Grenzen” (Cocoyok 1974, zit. n. BMZ 1975 S.5).

Im Laufe der nachfolgenden Jahre erfolgte dann sowohl auf nationaler als auch auf internationaler Ebene eine zunehmende Diskussion über die globalen Folgen unserer Lebensweise und über Gerechtigkeitsfragen zwischen erster und dritter Welt sowie über mögliche Lösungswege zur Minderung der ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Probleme in einer globalen Perspektive. Grundlegend hierfür ist der Bericht der Brundtland-Kommission der United Nations Conference of Environment and Development (UNCED) von 1987 (ebd.). Die wesentliche Kernaussage ist hierin normativ formuliert und stellt hohe Anforderungen an unsere Lebens- und Wirtschaftsweisen, da nicht nur die jeweils eigenen Bedürfnisse beachtet werden sollen, sondern auch die anderer Nationen. Zudem gilt es, auch die Bedürfnisse zukünftiger Generationen zu berücksichtigen, da eine Entwicklung anzustreben ist, „die den gegenwärtigen Bedarf zu decken vermag ohne gleichzeitig späteren Generationen die Möglichkeit zur Deckung des ihren zu verbauen.” (Hauff 1987 S.9)

Darüber hinaus machte der Bericht den Begriff der „Nachhaltigen Entwicklung“ (sustainable development) bekannt, der als Lösungsansatz für die vorhandenen Probleme dienen sollte.² „Nachhaltigkeit“ bedeutet nicht nur den Erhalt einer intakten Umwelt, sondern umfasst generell die Sicherung der Lebensgrundlagen und -möglichkeiten der Menschen. Das Konzept der nachhaltigen Entwicklung zielt damit auf die Bereiche Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft gleichermaßen, die so genannten drei Dimensionen der Nachhaltigkeit. Mit dem Brundtlandbericht ist damit erstmalig ein deutlicher Schritt von einer rein nationalen Umweltpolitik hin zu ressort- und ressourcenübergreifenden globalen Politikstrategien gemacht worden.

Zudem zeigt sich, dass das Agieren von einzelnen Staaten oder Staatengruppen globale Probleme hervorbringen kann, die nicht mehr von einzelnen Staaten gelöst werden können. Beispiele hierfür waren die zunehmende Meeresverschmutzung, der Schutz der Antarktis oder der Klimaschutz. Ein globales Handeln im Konsens war gefragt, was der Ursprung einer der bedeutendsten Konferenzen zur Zukunft der Menschheit war: Die Konferenz über Umwelt und Entwicklung in Rio de Janeiro im Jahre 1992, die das Ziel hatte, einen Weg für eine „zukunftsfähige nachhaltige Wirtschaftsweise“ auf globaler Ebene aufzuzeigen. In der Rio-Deklaration heißt es in Anlehnung an den Brundtland-Bericht: „The right to development must be fulfilled so as to equitably meet developmental and environmental needs of present and future generations“³ (The United Nations Conference on Environment and Development 1992). Mit dieser Interpretation des Begriffs „Nachhaltige Entwicklung“ wird nicht nur den Entwicklungsländern ein

² Im englischsprachigen Original wird der Begriff „sustainable“ verwendet, der in der deutschen Übersetzung von 1987 noch mit „dauerhaft“ übersetzt wird. Erst später wird „sustainable“ mit „nachhaltig“ übersetzt.

³ Das Recht auf Entwicklung muss so erfüllt werden, dass den Entwicklungs- und Umweltbedürfnissen der heutigen und zukünftigen Generationen in gerechter Weise entsprochen wird.

gleichgewichtiges Recht auf eine (wirtschaftliche) Entwicklung zugesprochen, sondern die Verpflichtung zu Erfüllung der Rio-Deklaration wurde auch nach Ratifizierung der Verträge international rechtsverbindlich.

Aufgrund der Komplexität und unterschiedlicher Interessen gibt es sehr viele Interpretationen des Begriffs der „nachhaltigen Entwicklung“ bzw. der „Nachhaltigkeit“. Einige Beispiele machen dies deutlich:

- „Nachhaltige Entwicklung beschreibt einen Prozess ständigen Wandels, dessen Ziel darin besteht, die Ausbeutung der Ressourcen, den Investitionsfluss, die Ausrichtung der technologischen Entwicklung und die institutionellen Veränderungen mit künftigen und gegenwärtigen Bedürfnissen in Einklang zu bringen (...). Der Begriff der Nachhaltigkeit meint somit nicht nur den Erhalt einer intakten Umwelt, sondern umfasst generell die Sicherung der Lebensgrundlagen für die Menschen (...) [und] zielt insofern auf die Bereiche Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft ab.“ (Hauff 1987 S.10).
- „Nachhaltige Entwicklung als ein Mittel zur Sicherstellung menschlichen Wohlergehens, gerecht geteilt von allen Menschen heute und in der Zukunft, erfordert, dass die Wechselbeziehungen zwischen Völkern, Ressourcen, der Umwelt und Entwicklung vollständig wahrgenommen, richtig gemanagt und in eine harmonische, dynamische Balance gebracht werden. (...)“ (Weltbevölkerungskonferenz 1994).
- „Nachhaltigkeit ist und bleibt eine regulative Idee zum langfristigen Umgang mit natürlichem Kapital. Das in Deutschland politisch einflussreiche Drei-Säulen-Konzept hat zunächst zu einer Aufwertung der Umweltbelange geführt, da es die Gleichrangigkeit von ökonomischer, ökologischer und sozialer Entwicklung postuliert. Ergebnisse von Forschungsprojekten, die mit diesem Konzept arbeiten, wie auch der politische Umgang mit diesem Konzept machen allerdings deutlich, dass das Drei-Säulen-Konzept zu einer Art Wunschzettel verkommt, in den jeder Akteur einträgt, was ihm wichtig erscheint. Das Konzept begünstigt damit zunehmend willkürliche Festlegungen.“ (SRU 2002)

An der Vielfältigkeit der Definitionen und der kritischen Hinweise zur undefinierbarkeit des Begriffs lässt sich erkennen, dass eine allgemeingültige Begriffsklärung nicht existiert und auch nicht existieren wird. Die Nachhaltigkeitsdefinitionen sind geprägt von unterschiedlichen Einflüssen wie bspw. der persönlichen Werthaltung, dem jeweiligen Naturverständnis und dem politischen bzw. kulturellen Hintergrund der Autoren.

In der deutschen Übersetzung von „sustainable development“ wird am häufigsten der Begriff der „nachhaltigen Entwicklung“ gebraucht. Weitere Übersetzungen, die in der Literatur verwendet werden sind u.a. dauerhaft umweltgerechte, umweltgerechte, ökologisch-dauerhafte, zukunftsverträgliche, nachhaltig zukunftsverträgliche oder zukunftsfähige Entwicklung. Alternativ werden ebenfalls die Begriffe umweltbewusstes, nachhaltiges, zukunftsfähiges Wirtschaften oder generell „Zukunftsfähigkeit“ gebraucht.

Neben diesen verschiedenen Interpretationen von Nachhaltigkeit muss zudem zwischen schwacher und starker Nachhaltigkeit differenziert werden (Spars 1999). Während die schwache Nachhaltigkeit „besagt, dass natürliches Kapital durch andere Kapitalarten (produzierendes Kapital, Infrastruktur) substituiert werden kann; [geht] die starke Nachhaltigkeit (...) dagegen von einer komplementären Beziehung dieser Kapitalarten aus (...)“ (Göll 2003 S.137). Von schwacher Nachhaltigkeit redet man, wenn man davon ausgeht, dass es beliebig ist, in welcher Dimension Kapital erhalten bleibt bzw. geschaffen wird. So wäre es im Rahmen schwacher Nachhaltigkeit z.B. akzeptabel, wenn Naturressourcen und damit Naturkapital erschöpft würden, dem gegenüber jedoch angemessene Mengen geschaffenes Humankapital oder Sachkapital stünden (ebd.). Starke Nachhaltigkeit bedeutet, dass Naturkapital nur sehr beschränkt bzw. gar nicht durch Human- oder Sachkapital ersetzbar ist. Ökologische Parameter gelten hierbei als Garant für die Sicherung langfristig stabiler Lebensbedingungen auf der Welt. Sie bilden einen Entwicklungskorridor, der unbedingt zu beachten ist. Nur innerhalb dieses Korridors besteht ein Spielraum zur Umsetzung wirtschaftlicher und sozialer Ziele.

Primär sollte die Umsetzung einer starken Nachhaltigkeit angestrebt werden, da der Verlust des natürlichen Kapitals einen Nachteil für zukünftige Generationen darstellt (SRU 2002). In der Praxis wird allerdings ernüchternd deutlich, dass wenn überhaupt, dann oftmals nur die schwache Nachhaltigkeitskonzeption Anwendung findet.⁴ Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass das eigentliche Ziel einer nachhaltigen Entwicklung die dauerhafte Existenz und Funktionsfähigkeit der Erde und der Ökosysteme ohne Überschreitung der Grenzen derer Tragfähigkeit ist und mit der Erfüllung der Grundbedürfnisse aller Menschen und zukünftiger Generationen einhergeht.

Wie im Brundtland-Bericht zuerst dargestellt, bezieht sich der Begriff der Nachhaltigkeit auf die Integration ökologischer, ökonomischer und sozial-gesellschaftlicher Aspekte unseres Handelns, welche sich an den Grenzen der Tragfähigkeit des Naturhaushaltes orientieren sollen. Das bedeutet, dass individuelle und institutionelle Handeln so auszurichten, dass man nicht auf Kosten von Natur und Umwelt, anderer Menschen, Regionen oder zukünftiger Generationen lebt. Bezeichnet wird diese Orientierung auch als intra- bzw. intergenerative Gerechtigkeit (Siebenhüner 2003 S.87). In Wissenschaft und Politik ist es weitgehend unbestritten, dass die ressourcenintensiven Lebens- und Produktionsweisen der Industriegesellschaften nicht auf alle Länder und Regionen übertragen werden können. Dies würde unweigerlich zum Zusammenbruch des Naturhaushaltes führen. Da langfristig eine faire Verteilung von Nutzungsrechten- und Möglichkeiten zwischen den Menschen anzustreben ist, müssen

⁴ Ein Beispiel hierfür ist die gängige Praxis der Ausgleichs- und Ersatzregelungen im Rahmen der Bauleitplanung. Werden biologisch relevante Flächen zur Bebauung freigegeben, so ist an geeigneter Stelle ein Ausgleich dafür zu schaffen. Da es jedoch kaum möglich ist, bestehende Biotope zu versetzen, werden deshalb an anderer Stelle wichtige Biotope aufgewertet oder auch nur wiederhergestellt. Hierdurch ist jedoch keine Dauerhaftigkeit gegeben wohingegen die ehemalige Baufläche definitiv als Biotop verloren gegangen ist.

tragbare Lösungsmodelle auch im Hinblick auf eine intragenerative Gerechtigkeit ausgerichtet sein.

Die gleichrangige Betrachtung und der Einklang der drei Zieldimensionen oder sogenannten Säulen der Nachhaltigkeit – Ökonomie, Ökologie und Soziales – gelten als wesentliches Leitbild für die zukünftige Entwicklung der Menschheit und stellen gleichzeitig den Versuch dar, den Nachhaltigkeitsbegriff in seiner Komplexität näher zu bestimmen.

Dabei muss auf die Schwierigkeiten des Verhältnisses der drei Zieldimensionen untereinander und generell auf die Anzahl der Dimensionen hingewiesen werden. Manche Autoren definieren auch eine vierte, die institutionelle Dimension (Tremmel 2003 S.117). Ein weiterer Aspekt ist die Gewichtung der Dimensionen untereinander, da beispielsweise verschiedene Branchen mit unterschiedlicher Intensität in einer oder zwei der Dimensionen agieren. Auch auf staatlicher Ebene ist diese Frage relevant, wenn es um die nachhaltige Entwicklung von Ländern geht. Hierbei stehen Staaten oft vor dem Problem, welche ihrer gravierenden Probleme zuerst angegangen werden müssen angesichts beschränkter wirtschaftlicher Ressourcen. Auch in der wissenschaftlichen Forschung wird die Gleichberechtigung der drei Säulen der Nachhaltigkeit nicht konsequent berücksichtigt. In Studien, in denen zwar der integrale Ansatz der Nachhaltigkeit erwähnt, jedoch nur eine Dimension ausführlicher behandelt und weitergeführt wird, spricht man bereits von dem „Ein-Säulen-Modell“ oder einem „Mehr-Säulen-Modell“, welches eine Säule priorisiert (ders. S. 118). Es stellt sich also die Frage, ob die Priorisierung einer Dimension notwendig ist, um konkrete Handlungsempfehlungen auszusprechen. Je nach Interessenlage des Betrachters, Nutzers oder Anwenders von Nachhaltigkeitskonzepten, rückt eine der Zieldimensionen zumeist in den Vordergrund. Vielfach sind dies entweder ökologische oder soziale Aspekte (Beschorner et al. 2005 S.23). Das Primat der ökologischen Dimension wird gestützt durch das Argument, dass es Grenzen der Belastbarkeit und Funktionsfähigkeit für das Ökosystem Erde gibt, die – wenn sie erreicht oder überschritten werden – die menschliche Existenz bedrohen (vgl. Enquetekommission „Zukunftsfähiges Berlin“ 1999 S.58) In anderen Konzepten wiederum steht gerade die ökonomische Nachhaltigkeit an erster Stelle: „Hier gilt das Erreichen ökonomischer Ziele als grundlegende Voraussetzung für die Weiterentwicklung ökologischer und sozialer Belange (...)“ (Scharp et al. 2002 S.27ff.). Der Stellenwert ökonomischer Aspekte wird jedoch in der Wissenschaft kontrovers diskutiert. Einerseits wird ökonomisch nachhaltiges Handeln zur unternehmerischen Existenzsicherung als selbstverständlich angenommen, so dass diese Dimension bei der Betrachtung der Nachhaltigkeit vernachlässigt wird. Andererseits gehen andere Anschauungen davon aus, dass die ökonomischen Gegebenheiten die Rahmenbedingungen für soziales und ökologisch nachhaltiges Handeln bestimmen und ihnen daher besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden muss (Beschorner 2003 S.25).

Aufgrund der bestehenden Zielkonflikte kann man auch von einem „magischen“ Dreieck der Nachhaltigkeit sprechen (Enquete-Kommission 1998 S.234) oder der regulativen Idee der Nachhaltigkeit (Göll 2003 S.137). Die Erfüllung eines Zieles mit höherer Priorität in der einen Dimension geht zwangsläufig mehr oder weniger stark mit der Nicht-Erfüllung anderer wichtiger Ziele in den anderen Dimensionen einher, da nicht alle Ziele gleichzeitig erreichbar sind (Kreibich 1996 S.187ff.). Eine synchrone Entwicklung in den drei Dimensionen ist aufgrund der immer auftretenden Zielkonflikte äußerst schwierig. Infolge dessen hat sich das Prinzip der regulativen Idee weitgehend durchgesetzt, nach der die nachhaltige Entwicklung das Ziel der Entwicklung sein soll und kein statischer Zustand, den man erreichen kann. Zielkonflikte sind somit einerseits ein Hemmnis und andererseits eine produktive Herausforderung. Durch die Identifizierung und das Aufzeigen von Lösungen für die Zielkonflikte ergeben sich Chancen, um in allen drei Dimensionen Maßnahmen mit positiven oder zumindest keinen negativen Effekten umzusetzen, auch wenn vielfach die jeweiligen Handlungsspielräume eng gefasst sein können.

2 Entwicklung der Nachhaltigkeitsdiskussion im Bereich Bauen und Wohnen

In den vergangenen Jahrzehnten hat sich die Diskussion des Verständnisses der nachhaltigen Entwicklung kontinuierlich weiterentwickelt. Das Handlungsfeld Bauen und Wohnen wurde hierbei auf einer Vielzahl von nationalen und internationalen Veranstaltungen und Gremien behandelt. Hierbei sind zwei Stränge zu unterscheiden: Der eine Strang beschäftigt sich allgemein mit Umweltaspekten, der andere, zeitlich später einsetzende Strang, betrachtet explizit die Verknüpfung der Zusammenhänge von Siedlungsentwicklung und Nachhaltigkeit. Auf der UNO-Konferenz über Umwelt und Entwicklung 1992 in Rio de Janeiro gelang es, durch eine integrative Betrachtungsweise der Nachhaltigkeit, diese beiden Stränge zusammenzuführen. Neben der inhaltlich differenzierten Betrachtungsweise des Konzeptes der nachhaltigen Entwicklung sind ebenfalls die verschiedenen Ebenen der Diskussion zu unterscheiden. Zum einen werden im Folgenden die Themen internationaler Konferenzen und Programme skizziert, welche mit ihren Ergebnissen die Rahmenbedingungen für ein globales Konzept der nachhaltigen Entwicklung festlegten, als auch die deutschen Politikansätze, diese Vorgaben entsprechend umzusetzen. Die Darstellung erfolgt in chronologischer Reihenfolge.

2.1 1972 – UN-Umweltkonferenz (Stockholm)

Ausgehend von der Armut eines Großteils der Weltbevölkerung, der systemgefährdenden Ausbeutung der natürlichen Ressourcen und der starken anthropogenen Umweltverschmutzungen, entwickelte sich die Erkenntnis, dass bei der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung mehr Rücksicht auf die Belange der Umwelt genommen werden muss, um das globale ökologische Gleichgewicht bzw. die Lebensbedingungen der Menschen nicht zu schädigen (vgl. hierzu Meadows et al. 1973). Das Erreichen dieses Einklangs gestaltet sich als komplexe Herausforderung, die von möglichst allen Nationen dieser Erde gemeinsam bewältigt werden muss. Die erste UNO-Umweltkonferenz „Konferenz über die menschliche Umwelt“ 1972 in Stockholm verdeutlichte, dass ein hohes Maß an internationaler Zusammenarbeit notwendig würde, um die natürlichen Lebensgrundlagen der Menschheit zu bewahren. Sie stellte die Weichen für eine internationale Politik, die erst später unter dem Begriff einer "nachhaltigen Entwicklung" bekannt wurde. Gleichwohl ist Stockholm als die eigentliche "Wiege" dieser Strategien anzusehen mit der Verabschiedung der Deklaration von Stockholm (vgl. The Fletcher School o.J.a) und dem dazugehörigen Aktionsplan (vgl. The Fletcher School o.J.b).

2.1.1 1976 – Habitat I (Vancouver)

Die erste UN-Konferenz über menschliche Siedlungen bzw. zur Siedlungsentwicklung fand 1976 im kanadischen Vancouver statt. Diese HABITAT-Konferenz beschäftigte sich mit Fragen der Wohnungsversorgung und Wohnungsnot. Als Folge dieser Konferenz wurde 1978 das UN Centre for Human Settlements (Zentrum für Wohn- und

Siedlungswesen) in Nairobi gegründet, dessen Aufgabe es ist, die Arbeit von HABITAT politisch zu begleiten, zu überprüfen und beratend in Fragen der nachhaltigen Entwicklung im Bereich Wohn- und Siedlungswesen tätig zu sein.

2.2 1987 Brundtland-Bericht

1983 haben die Vereinten Nationen die Sachverständigenkommission World Commission on Environment and Development (WCED) einberufen. Die Kommission sollte einen Perspektivbericht erarbeiten und darstellen, wie eine zukunftsfähige globale Entwicklung aussehen könnte. Den Vorsitz führte die damalige Ministerpräsidentin von Norwegen, Gro Harlem Brundtland. Im Jahre 1987 wurde der Bericht „Our Common Future“ veröffentlicht (vgl. die deutsche Übersetzung: Hauff 1987). Der Bericht stellt ausführlich die bestehenden Probleme als gemeinsame Probleme der Weltbevölkerung dar und zeigt auch Lösungen für ein international abgestimmtes Verhalten auf. In dem Bericht wurde erstmals das Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung skizziert. Die Kommission versteht hierunter eine Entwicklung, „die den Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen und ihren Lebensstil zu wählen“ (ebd. S. XV). Mit der Perspektive der Brundtland-Kommission wurde zum ersten Mal eine integrative Politikansicht eingenommen, bei der bisher einzeln betrachtete Herausforderungen wie Umweltverschmutzung, Armut und Verschuldung der Dritten Welt, Überbevölkerung und Desertifikation nicht nur als einzelne Probleme anzusehen sind, sondern als zusammenhängend und demzufolge auch nur Lösungen für die Probleme insgesamt gefunden werden können. Darüber hinaus ist es nicht hinreichend, nur die Bedürfnisse der jetzigen Generationen zu betrachten. Der Brundtland-Bericht kann zudem als Vorläufer für die nachfolgende Konferenz in Rio de Janeiro angesehen werden.

2.3 1992 – UN-Konferenz über Umwelt und Entwicklung (Rio de Janeiro)

Der wichtigste Meilenstein in dem Diskurs der nachhaltigen Entwicklung und über zukunftsfähige Strategien unter globalen Bedingungen ist der Umwelt- und Entwicklungsgipfel der Vereinten Nationen 1992 in Rio de Janeiro. Seine Bedeutung liegt sowohl in der inhaltlichen Ebene der beschlossenen Vereinbarungen als auch in der weltweiten Kommunikation über die Auswirkungen menschlichen Handelns sowie der Notwendigkeit eines gemeinsamen globalen Agierens. Aufgabe dieser Weltkonferenz war es, die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung durch Empfehlungen in politischen und rechtlichen Handlungsvorgaben weiter zu entwickeln. Im Ergebnis entstanden fünf Vereinbarungen, die ein zielgerichtetes globales Handeln zum Inhalt haben: die Deklaration über Umwelt und Entwicklung (zukünftige Wirtschafts- und Lebensweise), die Klimaschutz-Konvention, die Artenschutz-Konvention, die Walddeklaration und die Agenda 21. In Bezug auf den Bereich Bauen und Wohnen sind vor allem die Regelungen zum Klimaschutz und zur Agenda 21 relevant.

Klimaschutz

Die Klimaschutzkonvention hat das Ziel, den Ausstoß von Emissionen zu reduzieren (vgl. Vereinte Nationen 1992). Gase wie CO₂, Methan, Schwefeldioxid, FCKW sind verantwortlich für den so genannten Treibhauseffekt, der langsam aber stetig zu einer globalen Erwärmung führt und weiter führen wird. Die Industrienationen bis auf die USA haben sich auf der Konferenz dazu verpflichtet, den Ausstoß von Treibhausgasen bis 2000 auf das Niveau von 1990 zu senken. Die Klimaschutzkonvention trat im März 1994 in Kraft nachdem die 50. Ratifizierungsurkunde bei der UN hinterlegt worden ist. Diese Verpflichtung ist auch für den Bereich Bauen und Wohnen relevant, da zum einen Haushalte in 2003 für ca. 30% des deutschen Endenergieverbrauches – und hierbei vor allem für die Wohnraumbeheizung – verantwortlich sind (BMWi 2003 Blatt 3).

Agenda 21

Die Agenda 21 stellt als wichtigstes Dokument das Leitbild der nachhaltigen Entwicklung dar. Mit ihr werden detaillierte Handlungsaufträge erteilt, um einer weiteren Verschlechterung der menschlichen Lebensbedingungen und der Umweltsituation entgegenzuwirken und eine nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen sicherzustellen. Die Agenda 21 setzt einen weltweiten Handlungsrahmen für die Entwicklung nationaler Nachhaltigkeitsziele fest. Dieser Rahmen ist von jeder einzelnen Nation auf den verschiedenen Regierungs- und Politikebenen (Bund, Land, Region, Kommune) durch nationale Nachhaltigkeitsstrategien bzw. die Lokale Agenda 21 (LA 21) auszugestalten. Die Agenda 21 ist thematisch in vier Bereiche mit insgesamt 40 Kapiteln unterteilt, welche, abgeleitet aus der internationalen Nachhaltigkeitsdiskussion, ökonomische, ökologische und soziale Zielvorgaben beinhalten und in denen alle relevanten Politikbereiche und Handlungsmaßnahmen einer nachhaltigen Entwicklung angesprochen werden (Aachener Stiftung o.J. b):

- I. Soziale und wirtschaftliche Dimension: In dieser Dimension werden wichtige Aspekte wie Armutsbekämpfung, Bevölkerungsdynamik, Gesundheitsschutz und nachhaltige Siedlungsentwicklung im Hinblick auf die Nachhaltigkeit betrachtet.
- II. Erhaltung und Bewirtschaftung der Ressourcen für die Entwicklung: Dieser Bereich umfasst die ökologieorientierten Themen vom Schutz der Erdatmosphäre über die Bekämpfung der Entwaldung, dem Erhalt der biologischen Vielfalt bis hin zur umweltverträglichen Entsorgung von Abfällen. Weitere ökologische Zielvorstellungen sind ebenfalls in anderen Kapiteln enthalten.
- III. Stärkung der Rolle wichtiger Gruppen: Der dritte Teil beleuchtet die partizipativen Aspekte und Handlungsfelder von diversen gesellschaftlichen Gruppen, Akteuren und Institutionen, welche für die Umsetzung der Agenda von besonderer Bedeutung sind.
- IV. Möglichkeiten der Umsetzung: Letztendlich werden im vierten Bereich finanzielle und organisatorische Instrumente (Technologietransfer, Bildung, internationale Zusammenarbeit etc.) vorgestellt, mit denen die Rahmenbedingungen für die Umsetzung abgesteckt werden.

Ein Aspekt der Agenda 21, der die Wohnungswirtschaft tangiert, ist die nachhaltige Siedlungsentwicklung (Teil I Kapitel 7). Dabei ist „oberstes Ziel (...) die Verbesserung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen und der Umweltqualität in städtischen und ländlichen Siedlungen sowie in der Lebens- und Arbeitswelt aller Menschen ...“ (Vereinte Nationen 1992 Kap. 7.4). Weitere Ziele sind (dies. Kap. 7.5):

- angemessene Unterkunft für alle;
- nachhaltige Flächennutzungsplanung und Flächenwirtschaft;
- Verbesserung des Siedlungswesens;
- Förderung einer integrierten Umweltschutzinfrastruktur zur Bereitstellung von Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Kanalisation und Abfallentsorgung;
- Förderung umweltverträglicher Energieversorgungs- und Verkehrssysteme in Städten und Gemeinden;
- Förderung der Siedlungsplanung und Siedlungspolitik in von Naturkatastrophen bedrohten Gebieten;
- Förderung eines umweltverträglichen Bauens sowie die
- Förderung der Entwicklung der menschlichen Ressourcen und der Aufbau der Kapazitäten im Wohn- und Siedlungswesen.

Zu beachten ist, dass nicht jede Zielvorgabe für alle Nationen die gleiche Relevanz besitzt. Bei den meisten der oben genannten Forderungen hat Deutschland bereits ein sehr hohes Niveau im internationalen Vergleich erreicht.

2.4 1994 – Charta von Aalborg und Lokale Agenda 21

Basierend auf den Inhalten der Agenda 21 sind die Kommunen aufgefordert, Programme, Pläne, Maßnahmen und Projekte gleichzeitig umweltgerecht, sozial verträglich und ökonomisch vertretbar zu gestalten sowie ihre Handlungsvorschläge im Dialog mit ihrer Bevölkerung, der Privatwirtschaft und gesellschaftlichen Gruppen weiterzuentwickeln und eine „Kommunale Agenda 21“ zu beschließen. Die LA 21 betrifft nahezu alle Bereiche des kommunalen Handelns wie z.B. den kommunalen Umweltschutz, die Stadtentwicklungsplanung oder Wirtschaftsförderung. Um sich bei der Bewältigung dieser komplexen Aufgabenstellung gegenseitig zu unterstützen, haben sich die Gemeinden in verschiedenen Organisationen wie z.B. dem Internationalen Rat für Kommunale Umweltinitiativen (ICLEI) zusammengeschlossen. Dieser Rat organisierte 1994 ein internationales Treffen der Kommunalverwaltungen zur LA 21 im dänischen Aalborg. Im Ergebnis dieser Konferenz wurde die „Charta der Europäischen Städte und Gemeinden auf dem Weg zur Zukunftsbeständigkeit“, kurz „Charta von Aalborg“, von mehr als 600 Teilnehmern beschlossen (ICLEI 1994). Die dreigeteilte Charta verfolgt das Ziel, die Zukunftsbeständigkeit europäischer Städte und Gemeinden zu fördern. Hierin wird die LA 21 als ein wichtiges Handlungsinstrument zur Gewährleistung der Zukunftsfähigkeit angesehen. In der Charta werden verschiedene Handlungsfelder angesprochen, die für das Bauen und Wohnen relevant sind:

Folgende Inhalte sind dabei für das Handlungsfeld Bauen und Wohnen bedeutsam (ICLEI 1994):

- Städtische Wirtschaft auf dem Weg zur Nachhaltigkeit und Zukunftsbeständigkeit (Kap. I 6): Investitionen in die Bewahrung natürlichen Kapitals, Verringerung der Belastungen des Natürlichen Kapitals, Erhöhung der Produkteffizienz;
- Soziale Gerechtigkeit als Voraussetzung für eine Zukunftsbeständigkeit der Stadt (Kap. I 7): Integration von sozialen Grundbedürfnissen, Gesundheitsfürsorge, Beschäftigung und Wohnungsversorgung mit dem Umweltschutz vor dem Hintergrund der Zukunftsbeständigkeit;
- Zukunftsbeständige Flächennutzungsstrukturen (Kap. I 8): Koordinierung und Stärkung der städtischen sowie ländlichen Funktionen mittels der Bauleitplanung, Innenstadtentwicklung, Nutzungsmischung und kurzen Wege;
- Verantwortung für das Weltklima (Kap. I 9): Reduzierung der Emission von Treibhausgasen, Reduzierung der Schadstoffemission aus der Nutzung fossiler Brennstoffe;
- Vermeidung der Vergiftung von Ökosystemen (Kap. I 11): Vermeidung umweltgefährdender Stoffeinträge in Wasser, Luft und Boden sowie
- Bürger als Schlüsselakteure und Einbeziehung der örtlichen Gemeinschaft (Kap. I 13): Zusammenarbeit mit allen gesellschaftlichen Kräften wie z.B. Bürger, Unternehmen, und Interessengruppen, Partizipation an und Transparenz von Entscheidungsprozessen, Zugänglichkeit von Informationen;

Um die Charta zu ergänzen und weiter zu entwickeln, fand im Jahr 1996 eine 2. Konferenz in Lissabon statt. Am Ende dieser Konferenz stand der Lissabonner Aktionsplan mit dem Titel „Von der Charta zum Handeln“, welcher eine Handlungsanleitung für die Initiierung von kommunalen Agenda-Prozessen darstellt (ICLEI 1996). Der Aktionsplan richtet sich jedoch vor allem an die Aktivitäten der Kommunen und fokussiert weniger auf dem Handlungsfeld Bauen und Wohnen.

2.5 1996 – HABITAT II (Istanbul)

Nach HABITAT I fand 1996 die Konferenz HABITAT II in Istanbul statt. Der Schwerpunkt dieser Konferenz lag auf den Belangen menschlicher Siedlungen im Kontext der nachhaltigen Entwicklung. Als Ergebnisse von HABITAT II wurden die Deklaration von Istanbul und die Habitat-Agenda verabschiedet, die von 171 Teilnehmerstaaten angenommen wurde. Mit der Annahme der Habitat-Agenda hat sich die Bundesrepublik Deutschland verpflichtet, an der nachhaltigen Entwicklung von Siedlungen und Städten mitzuwirken und einen Bericht zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung vorzulegen.

Die Inhalte der Agenda umfassen die Ziele und Prinzipien bzw. Bedarfe einer weltweiten Siedlungsentwicklung, welche Eingang in einen globalen Aktionsplan mit folgenden Handlungsfeldern finden. Für die Wohnungswirtschaft sind vor allem zwei Kapitel relevant (UNCHS 1996 Kapitel IV B und C):

- Adäquate Unterkunft für alle: Obdachlosen-Politik, verletzte Gruppen, städtische Armut und Menschen mit speziellen Bedürfnissen sowie
- nachhaltige menschliche Siedlungsentwicklung in einer sich verstädternden Welt: nachhaltige Flächen- und Energienutzung, soziale Entwicklung und Bewahrung des historischen und kulturellen Erbes.

Von Bedeutung hierbei ist, dass mit der HABITAT II-Konferenz erstmalig die Rolle der Städte und Kommunen als zentrale Akteure in der Siedlungsentwicklung in Verbindung mit der Lokalen Agenda anerkannt worden sind. Als eigentlicher Ort der Umsetzung einer nachhaltigen Entwicklung ist eine örtliche Selbstverwaltung, die Dezentralisierung von Verantwortung und die Ausstattung der örtlichen Körperschaften mit eigenen finanziellen Mitteln sicherzustellen. Die Autonomie der kommunalen Selbstverwaltung bildet eine wichtige Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Stadtentwicklungspolitik. Die Anerkennung und Umsetzung dieses Prinzips durch bisher stark zentralisierte Staaten (meist Entwicklungsländer) bedeutet für deren Kommunen einen immensen Zugewinn an Entscheidungsbefugnissen, welche in der Habitat-Agenda festgeschrieben sind und als Bezugsgrundlage dienen.

2.6 1998 – Enquete-Kommission „Schutz des Menschen und der Umwelt“

Die vom 12. Deutschen Bundestag eingesetzte Enquete-Kommission hatte die Aufgabe, die kontrovers geführte Nachhaltigkeitsdiskussion an verschiedenen Themenfeldern zu diskutieren und tragfähige Strategien für eine zukunftsfähige Gesellschaft zu entwickeln. Die Kommission bearbeitete dabei schwerpunktmäßig folgende drei Bereiche: Bodenversauerung, Informations- und Kommunikationstechnik sowie Bauen und Wohnen. Letzterer wird sehr ausführlich in einer thematischen Bandbreite diskutiert, welche die Vielzahl der Schnittstellen mit anderen Bereichen verdeutlicht. Als Ziele der drei Dimensionen von Nachhaltigkeit, Ökonomie, Ökologie und Soziales, werden in Bezug auf das Handlungsfeld Bauen und Wohnen die folgende Themen benannt (Enquete-Kommission 1998 S.234):

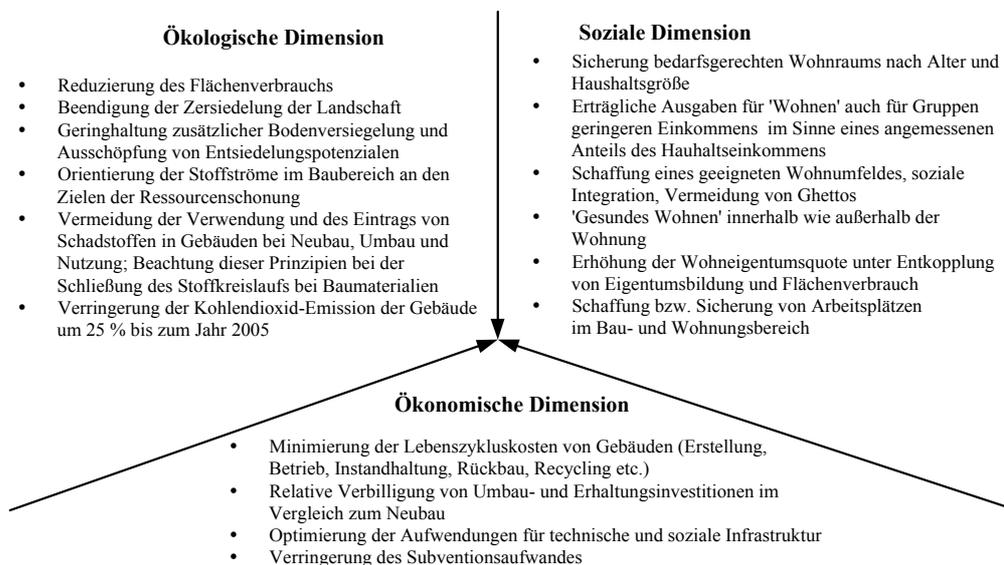


Abbildung 1: Zieldimensionen für das Handlungsfeld „Bauen und Wohnen“.

Quelle: Eigene Darstellung nach Enquête-Kommission 1998, S.234.

Angesichts der vielfältigen Zieldimensionen konzentrierte sich die Enquete-Kommission auf ausgewählte Themen vor dem Hintergrund der Verringerung der Flächeninanspruchnahme und der Optimierung von Stoffströmen. Hierbei erkannte sie, dass drei prinzipielle relevante Strategieansätze von besonderer Bedeutung (dies. 292):

- die Stärkung der städtischer Strukturen gegen Zersiedelung und Suburbanisierung;
- die Konzentration auf den Wohnungsbestand sowie
- das ressourcensparende Bauen und Wohnen.

Diesen Strategien wurden eine Reihe verschiedener wohnungs-, siedlungs- und fiskalpolitischer Instrumente und Maßnahmen zugeordnet, deren Wirkung im Hinblick auf die Ziele der jeweiligen Dimensionen des Nachhaltigkeitsleitbildes untersucht und teilweise bewertet wurden.

2.7 2001 – URBAN 21 (Berlin)

Fünf Jahre nach HABITAT II fand die internationale Konferenz URBAN 21 in Berlin statt. Themenschwerpunkte der Konferenz waren die wachsenden Probleme von Städten sowie die nachhaltige Entwicklung von Städten im Einklang mit den Bedürfnissen ihrer Bewohner zu gestalten. Insbesondere wurden die Probleme von Groß- bzw. Megastädte in Entwicklungsländern und in Industriestaaten diskutiert. Im Ergebnis der Konferenz wurde die Berliner Erklärung zur Zukunft der Städte verabschiedet, welche Leitlinien für die Stadtentwicklungspolitik der Zukunft enthält (BMVBW und BMZ 2001 S.50). Im Wesentlichen werden Problembereiche von Großstädten aufgezeigt sowie Handlungsprinzipien benannt, die durch konkrete Maßnahmenvorschläge spezifiziert werden. Obwohl die Maßnahmenvorschläge ein sozialpolitisches Schwergewicht haben, orientieren sie sich grundsätzlich an integrativen Handlungsansätzen. Allerdings sind nur einige Maßnahmen auch für die Wohnungswirtschaft relevant (dies.):

- Armutsbekämpfung und Förderung gemeinschaftlicher Aktivitäten;
- Anwendung von Sozialpolitik zur Verringerung von Gewalt und Verbrechen;
- Förderung des Einsatzes umweltfreundlicher Technologien und Materialien sowie Nutzung erneuerbarer Energiequellen;
- Förderung der lokalen Wirtschaftsentwicklung sowie
- Herstellung eines Gleichgewichts zwischen der natürlichen Umwelt und der gebauten Umwelt

2.8 2001 – UN-Vollversammlung „Istanbul +5“

Im Jahre 2001 wurde eine Sondersitzung der UN-Vollversammlung (Istanbul + 5) einberufen, auf welcher die teilnehmenden Nationen über ihre erzielten Erfolge bzw. über ihr Vorankommen in Bezug auf die 1996 in Istanbul getroffenen Vereinbarungen berichten konnten. Des Weiteren wurden die Grundsätze und Ziele von HABITAT II bestätigt bzw. erneuert und angepasst. Deutschland veröffentlichte in diesem Zusammenhang den Nationalbericht „Auf dem Weg zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ (BMVBW 2001). Dieser Regierungsbericht beschreibt den gegenwärtigen Stand der Umsetzung nationaler Nachhaltigkeitsziele, führt Best-Practise-Beispiele auf

und beschreibt weitere zukünftige Handlungsbedarfe einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Dabei stehen die nachhaltige Wohnungs- und Siedlungspolitik im Vordergrund:

- Nachhaltigen Wohnungspolitik (dies. S.7ff.):
 - Verbesserung der Wohnraumversorgung für bedürftige Haushalte;
 - Erhalt der sozialen Wohnraumförderung sowie
 - Umgang mit der ostdeutschen Leerstandsproblematik durch Abrisse und Umlenkung der Wohneigentumsnachfrage vom Neubau auf den Bestand.
- Nachhaltigen Siedlungspolitik (dies. S.13ff.):
 - flächensparende Siedlungsentwicklung;
 - Minderung von Luftschadstoffen und Treibhausgasen;
 - nachhaltige Wasserwirtschaft sowie
 - nachhaltige Mobilität.

Die Bereiche einer nachhaltigen sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung werden nur kurz dargestellt, ebenso wie die institutionelle Entwicklung und die internationale Kooperation.

2.9 2002 – Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung

Bis zum Jahre 2002 ist die Bundesrepublik Deutschland eine Vielzahl von internationalen Verpflichtungen zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung eingegangen. Aber erst in 2002 hat die amtierende Bundesregierung eine nationale Nachhaltigkeitsstrategie verabschiedet (Bundesregierung 2002).⁵ Damit ist die Bundesregierung der Verpflichtung durch die Agenda 21 gefolgt, ein politisches Konzept für eine nachhaltige Entwicklung vorzulegen. Die Strategien und Themenfelder sind der besonderen Situation eines Industrielandes angepasst. Die Nachhaltigkeit soll sich demnach als roter Faden durch alle Bereiche der Reformpolitik der Bundesregierung von der Haushaltskonsolidierung über die Steuerreform, das Altersvermögensgesetz, Bildung und Forschung bis hin zur Energiewende und der Neuorientierung der Landwirtschaft ziehen – ein Anspruch, der noch unzureichend realisiert ist. Dementsprechend breit angelegt ist das Themenspektrum der Nachhaltigkeitsstrategie, welches sich über folgende vier Bereiche erstreckt: Generationengerechtigkeit, Lebensqualität, sozialer Zusammenhalt und internationale Verantwortung.

Relevante Aussagen für den Handlungsbereich Bauen und Wohnen lassen sich unter dem Stichwort „Schwerpunkte einer nachhaltigen Entwicklung“ finden. Sie beziehen sich vor allem auf eine quantitative (flächensparendes Bauen, kompakte Stadt, Entsiegelung nicht mehr genutzter Flächen) und eine qualitative (Verbesserung des Wohnumfeldes, Stärkung der Innenstädte) Steuerung der Flächeninanspruchnahme (dies. S.194ff.). Im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung geht es vor allem

⁵ Zum Vergleich: In den Niederlanden wurde der Nationale Umweltpolitikplan, der ein operables Konzept der nachhaltigen Entwicklung umfasst, schon Anfang der 90er Jahre verabschiedet (Kreibich 1996 S.58).

darum die Freiräume zu schützen, die Siedlungsentwicklung an der Schnittstelle zwischen Stadt und Land sozial, ökonomisch und ökologisch verträglich sowie flächenschonend zu steuern und die Innenentwicklung der städtischen Bereiche zu intensivieren und attraktiver zu gestalten. Auch im zweiten wichtigen Handlungsfeld Energie und Klima wird ein „Drehbuch für eine zukunftsfähige Energiepolitik“ entworfen (dies. S. 96ff.). Im Kern bedeutet dies, die bisher nebeneinander stehenden Bereiche Energiepolitik und Klimaschutz zusammenzuführen. Dies umfasst die Wirtschaftlichkeit für Erzeuger und Verbraucher, die Schonung von Umwelt und Ressourcen sowie die Sicherheit der Energieversorgung. Der Energieeffizienz – insbesondere auch im Gebäudebereich – sowie der Nutzung der erneuerbaren Energien wird ein hohes Gewicht beigemessen. Demzufolge hat auch die Modernisierung des Altbaubestandes eine hohe Priorität.

2.10 2002 – Weltgipfel für nachhaltige Entwicklung (Johannesburg)

Der Weltgipfel in Johannesburg beschäftigte sich hauptsächlich mit der Frage, wie eine nachhaltige Entwicklung im Zeitalter der Globalisierung umgesetzt werden kann. Es wurden die Erfolge, aber auch die nicht erreichten Ziele der Nationen bei der Umsetzung internationaler Vereinbarungen vorgestellt. Im Ergebnis wurde eine Deklaration als auch ein Aktionsplan für eine nachhaltige Entwicklung veröffentlicht, welcher eine Anpassung der Aufgaben an neue Herausforderungen vornimmt (Vereinte Nationen 2002).

Der neu entwickelte Aktionsplan steht jedoch in der Kritik, zu wenig Substanz zu besitzen (vgl. hierzu learn-line 2002). Anstatt die globale Nachhaltigkeitsdiskussion voran zu bringen trug die Konferenz in Johannesburg eher dazu bei, Rückschritte zu verhindern. Damit wurde sie, im Vergleich zum UNO-Konferenz in Rio 1992, aus Sicht der NGO's zu einer Enttäuschung der Fachöffentlichkeit. Dies ist nicht zuletzt den USA sowie einigen ölfördernden Staaten geschuldet, welche sich bis heute weigern, feste Zielvorgaben (besonders bezüglich des Klimaschutzes) einzugehen und an deren Umsetzung mitzuarbeiten.

2.11 Forschungsprojekt: Zukunftsfähiges Wohnen und Bauen

Das Institut für Technikfolgenabschätzung und Systemanalyse (Jörissen/Coenen/Stelzer 2005) erarbeitete einen anderen Zugang zum Handlungsfeld „Bauen und Wohnen“ vor dem Hintergrund substantieller und instrumenteller Nachhaltigkeitsregeln, die es in Hinsicht auf das Handlungsfeld zu operationalisieren galt. Hierbei wurde streng darauf geachtet, nicht Teilaspekte des Handlungsfeldes nur zu beachten sondern „alle Facetten der Nachhaltigkeit in den Blick zu nehmen (dies. S.9). In der Analyse wurden die folgenden substantiellen Nachhaltigkeitsregeln zugrunde gelegt: Schutz der menschlichen Gesundheit, Gewährleistung der Grundversorgung; selbstständige Existenzsicherung; gerechte Verteilung der Umweltnutzungsmöglichkeiten; Ausgleich extremer Einkommens- und Vermögensunterschiede; nachhaltige Nutzung erneuerbarer Ressourcen; nachhaltige Nutzung nicht erneuerbarer Ressourcen; nachhaltige Nutzung

der Umwelt als Senke; Vermeidung vertretbarer Risiken; nachhaltige Entwicklung des Sach-, Human- und Wissenskapitals; Chancengleichheit im Hinblick auf Bildung, Beruf und Information; Partizipation an gesellschaftlichen Entscheidungsprozessen; Erhaltung des kulturellen Erbes und der kulturellen Vielfalt; Erhaltung der kulturellen Funktion der Natur sowie Erhaltung der sozialen Ressourcen. Vor dem Hintergrund dieser substantiellen Nachhaltigkeitsregeln wurden dann für den Bereich Bauen und Wohnen Handlungsmöglichkeiten verschiedener Akteure diskutiert.

2.12 Fazit

Es war ein langer Weg sowohl zur ersten Ausgestaltung des Leitbildes der nachhaltigen Entwicklung durch die Brundtland-Kommission als auch seiner vorläufigen Operationalisierung für den Bereich Bauen und Wohnen in diversen Deklarationen und Verträgen. An den Ergebnissen des Diskursverlaufes zeigt sich jedoch eine Schwachstelle des Prozesses. Allgemein akzeptiert ist, dass Leitbilder mit den betroffenen Akteuren zusammen entwickelt werden sollen. Verhandlungspartner der internationalen Abkommen waren jedoch Staaten. Infolgedessen ergaben sich eine Diskussion und Ergebnisse, die eher auf einer Metaebene liegen als unmittelbare Praxisbezüge zur Wohnungswirtschaft zu haben. Ohne Zweifel sind die angesprochenen Themen Wohnraumversorgung, Flächennutzung und Minderung der Zersiedelung, Minderung des Energieverbrauchs, Wohnumfeldgestaltung oder Bestandentwicklung von großer Bedeutung für die Wohnungswirtschaft. In der internationalen Diskussion haben diese Themen jedoch eine unterschiedliche Gewichtung, denn Wohnraumversorgung in Drittweltländern ist nicht vergleichbar mit der in Deutschland oder anderen Industriestaaten.

Festzuhalten bleibt, dass in dem Diskurs des Leitbildes der nachhaltigen Entwicklung eine Vielzahl von Themen mit Relevanz für die nationale Wohnungswirtschaft angesprochen wurde. Andere Themen von Bedeutung für die deutsche Wohnungswirtschaft wie z.B. nutzerbezogene Kostengerechtigkeit der Ressourcennutzung im Mietwohnungssegment, Ansprüche von Mietern auf energetisch kostengünstigen Wohnraum, kostengünstiger Wohnraum für Familien entsprechend der jeweiligen Bedürfnisse oder altengerechte Wohnraumversorgung spielten keine Rolle im Diskurs des Bauens und Wohnens, obgleich diese auch für die deutsche Wohnungswirtschaft zentrale Herausforderungen einer nachhaltigen Entwicklung sind.

Die Offenheit des Leitbildes der nachhaltigen Entwicklung im Bereich Bauen und Wohnen hat jedoch auch einen Vorteil. Grundsätzlich müssen alle Leitbilder operationalisiert werden. Operationalisierung bedeutet eine konkrete Untersetzung mit Handlungsfeldern, Zielen, Maßnahmen und Indikatoren zur Messbarkeit des Erfolgs der Maßnahmen. Je offener ein Konzept ist, desto eher lässt sich für bestimmte Bedarfslfelder diese Operationalisierung durchführen.

Nachhaltigkeit ist kein finales statisches Konzept, welches sich aus vielen kleinen nachhaltigen Handlungen zu einem großen nachhaltigem Ganzen zusammenfügt (Spars

1999). Nachhaltigkeit ist vielmehr ein fortlaufender Suchprozess in einem komplexen Gefüge aus räumlichen, zeitlichen und institutionelle Strukturen (vgl. hierzu Scharp et al. 2002 S.27). Hierbei sind die Handlungen der heutigen Generation zum einen in Hinblick auf die zukünftigen Generationen zu betrachten und zum anderen in den globalen Kontext einzubetten. Es ist vielleicht für die Wohnungswirtschaft nicht unmittelbar einsichtig, in wie weit der globale Kontext für Handlungen nationaler Unternehmen von Belang sein kann. Es gibt jedoch einige Handlungserfordernisse wie z.B. die Minderung des Energieverbrauchs, die nur aufgrund einer globalen Perspektive ihre Rechtfertigung erhalten wohingegen die Mehrzahl der Handlungserfordernisse im Bereich Bauen und Wohnen ihre Rechtfertigung aufgrund nationaler, regionaler oder manchmal auch nur lokaler Problemlagen erhalten. Beispielsweise hat die Wohnraumversorgung in schrumpfenden und boomenden Regionen mit Sicherheit ein unterschiedliches Gewicht in einer Strategie der Nachhaltigkeit der lokalen Unternehmen.

Ein weiteres Defizit des Diskurses sind die angesprochenen Institutionen. Nach der Agenda 21 sind es in erster Linie die Regierungen der einzelnen Staaten, die auf nationaler Ebene die Umsetzung der nachhaltigen Entwicklung planen müssen. Dabei obliegt es der Verantwortung der jeweiligen Regierungen, die Rahmen gebenden Inhalte und Anforderungen der internationalen Konferenzen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung weiter auszuarbeiten und an die nationalen Gegebenheiten anzupassen. Nicht-Regierungsorganisationen (NRO) und andere Institutionen sind in diesen Prozess zu integrieren. Ebenfalls wichtig für den Erfolg der Maßnahmen und Projekte ist eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Bevölkerung. Im Prinzip sind hierbei auch die Unternehmen aufgefordert, sich an LA21-Prozessen – und an Aktivitäten zum Klimaschutz – zu beteiligen, auch wenn sie nicht immer explizit angesprochen werden. Bisher haben Wohnungsunternehmen sich diesen Herausforderungen nur sehr selten öffentlich gestellt. Recherchen im Internet unter den Stichworten „Nachhaltige Wohnungswirtschaft“, „Nachhaltigkeit&Wohnungsunternehmen“ oder „Leitbild&Wohnungsunternehmen&Nachhaltigkeit“ ergeben kaum verwertbare Resultate. Es sind vor allem einzelne Akteure oder Institutionen, die das Thema in der Wohnungswirtschaft voranbringen. Einige Wohnungsunternehmen sind bereits seit langem engagierte Partner in den vielen Agenda 21-Initiativen der Kommunen. Die Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen hat für sich bereits 1992 die Leitlinien einer Nachhaltigkeit formuliert und als Leitbild vorgegeben. Einige Unternehmen im Rheinland haben sich zu einem „Bündnis für Klimaschutz“ zusammengeschlossen mit dem Ziel, in den nächsten fünf Jahren in ihren Gebäudebeständen Energie und zehn Prozent Kohlendioxid einzusparen.

Dies darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Prozess der Integration des Leitbildes der nachhaltigen Entwicklung in der Wohnungswirtschaft noch ganz am Anfang steht. Für den möglichen Erfolg des Prozesses spricht, dass die Handlungsfelder weitgehend und auch verschiedene Möglichkeiten zur Operationalisierung bekannt sind, ebenso wie eine Akzeptanz des Leitbildes in der Wohnungswirtschaft zu vermuten ist.

3 Handlungsfelder der Wohnungswirtschaft

3.1 Überblick

Die globalen Anforderungen und Inhalte einer nachhaltigen Entwicklung im Bereich Bauen und Wohnen (vgl. Kap.1 und 2) müssen für die nationale Wohnungswirtschaft operationalisiert werden, da nicht alle internationalen Abkommen und Deklarationen für die deutsche Wohnungswirtschaft relevant sind. Eine Strukturierung von Handlungsfeldern der Wohnungswirtschaft ist naturgemäß auf verschiedenen Arten möglich. Hierbei ist es jedoch sinnvoll, sich an etablierte Strukturierungen zum einen in der Diskussion der Nachhaltigkeit und zum anderen für den Bereich Bauen und Wohnen anzulehnen. Im Bereich der Nachhaltigkeit werden alle Untersuchungen zu ausgewählten Handlungs- oder Bedürfnisfeldern im Allgemeinen an den Dimensionen der Nachhaltigkeit untergliedert (vgl. z.B. Scharp et al. 2002). Im Bereich des Bauens und Wohnens wird im Allgemeinen die Lebenszyklusanalyse verwendet, wenn ökonomische oder ökologische Effekte bei der Planung, dem Bau und der Nutzung von Gebäuden betrachtet werden (vgl. Lützkendorf o.J.).

Eine Betrachtung des Lebenszyklusses von Immobilien ist gerade unter dem Fokus der Nachhaltigkeit von großer Bedeutung. Ursächlich hierfür ist zum einen die Langlebigkeit von Immobilien sowie ihre Immobilität. Ihre Herstellung und ihre Nutzung sind mit großen Ressourcenaufwendungen verbunden. Der nachhaltige Umgang mit Wohngebäuden macht deshalb die Betrachtung des gesamten Lebenszyklusses notwendig, denn die Anwendung verschiedener Instrumente und Maßnahmen ist von den einzelnen Lebenszyklusphasen anhängig. Der Lebenszyklus von Immobilien lässt sich dabei wie folgt untergliedern in:⁶

- Objektplanung und Bauausführung;
- Unterhaltung und Nutzung;
- Umnutzung, Umbau, Modernisierung und Sanierung sowie
- Rückbau und Abriss

Eine Kombination beider Kategorien in Form einer zweidimensionalen Matrix vermag das Themenfeld vollständig abzudecken und die Handlungsfelder zu strukturieren.⁷ Die Inhalte der einzelnen Handlungsfelder werden in der Tabelle 1 mit einigen prägnanten Schlagworten kurz umrissen.

⁶ Prinzipiell wäre es möglich, jede der Phasen auch einzeln zu betrachten was jedoch die Komplexität der Matrix unnötig steigern würde.

⁷ Mit der Darstellung von wohnungswirtschaftlichen Handlungsfeldern in einer zweidimensionalen Matrix ist jedoch noch nichts über die Priorisierung einzelner Handlungsfelder gesagt. Hierbei besteht das gewichtige Problem, dass aufgrund regionaler Disparitäten die Handlungsfelder und hieraus abzuleitende Handlungsempfehlungen an die speziellen räumlichen Rahmenbedingungen anzupassen sind. Beispielsweise unterscheiden sich Handlungsempfehlungen und -prioritäten in prosperierenden Räumen wie z.B. Hamburg und München deutlich von denen schrumpfender Regionen wie z.B. Leipzig oder Cottbus. Eine Priorisierung kann deshalb nur im Einzelfall auf Basis einer Marktanalyse geschehen (vgl. hierzu das Beispiel für eine Marktanalyse zur Einführung von Dienstleistungen in GdW 2004 S.31 ff.).

Tabelle 1: Handlungsfelder der Wohnungswirtschaft.

	Ökonomische Dimension	Ökologische Dimension	Soziale Dimension
Objektplanung und Bauausführung	Kostensparendes Bauen und Planen <ul style="list-style-type: none"> ➤ kostengünstig ➤ qualitätsbewusst ➤ lebenszyklusorientiert ➤ Förderung lokaler und regionaler Ökonomie 	Ökologisches Bauen: <ul style="list-style-type: none"> ➤ energieeffizientes Bauen ➤ ressourcensparendes Bauen ➤ schadstoffarmes Bauen ➤ flächensparendes Bauen ➤ lärmarmes Wohnen 	Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung im Neubau: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Partizipation der Bewohner/Anwohner ➤ familienfreundliches Wohnen ➤ altengerechtes Wohnen ➤ Wohnraumversorgung spezifischer Zielgruppen ➤ Wohnumfeldgestaltung
Unterhaltung und Nutzung	Gebäudemanagement: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Betriebskostenmanagement ➤ Instandhaltungsmanagement ➤ Verwaltungsmanagement ➤ Kundenmanagement 	Ressourcen und Umweltmanagement: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Minderung des Ressourcenverbrauchs und des Abfalls der Nutzerhaushalte ➤ in der Bestandsunterhaltung /-nutzung ➤ in den unternehmensinterne Prozessabläufe bei den Kooperationspartnern 	Soziales Management: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Belegungspolitik ➤ Angebot von Dienstleistungen ➤ Kooperationen mit lokalen Initiativen ➤ Partizipation und Bewohnerkommunikation ➤ Personalentwicklung und /Mitarbeiterqualifizierung
Umnutzung, Umbau, Modernisierung oder Sanierung	Kostengünstiges sanieren, modernisieren und umnutzen: <ul style="list-style-type: none"> ➤ kostengünstig ➤ qualitätsbewusst ➤ lebenszyklusorientiert ➤ Förderung lokaler und regionaler Ökonomie ➤ Bestandsaufwertung 	Ökologischer Umbau, Sanierung und Modernisierung: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Verbesserung der Energieeffizienz ➤ Verbesserung der Nutzung ➤ anderer Ressourcen ➤ ressourcensparender Umbau/Sanierung ➤ Minderung der Lärmbelastung 	Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung im Bestand: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Partizipation ➤ Wohnraumanpassung an Nutzerbedarfe ➤ Wohnumfeldgestaltung
Rückbau oder Abriss	Rückbau- und Abrissmanagement	Ökologisches Recycling: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Bauteilrecycling ➤ Baustoffrecycling ➤ Flächensanierung 	Partizipation beim Rückbau und sozialverträgliche Prozessgestaltung beim Abriss

Quelle: Eigene Darstellung.

A 1 - Kostensparendes Planen und Bauen

Kostensparendes Planen und Bauen bedeutet, bereits bei der Planung einer Immobilie alle relevanten Kostenpunkte auf deren gesamten Lebenszyklus von der Errichtung über die Bewirtschaftung, die Sanierung und Modernisierung bis hin zum Abriss zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahmen zu minimieren.⁸ Einige mögliche Maßnahmen zur Umsetzung ökonomischer Ziele sind u.a. (vgl. auch Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2004 S.40 ff.): die Nutzung vorhandener Infrastrukturen und Bausubstanzen, einfache Baukonstruktionen, die Vermeidung kostenintensiver Details, die Minimierung zukünftiger Bewirtschaftungskosten durch vorausschauendes Planen und Erreichen von Niedrigenergiestandards, flächensparendes Bauen sowie die Nutzung von kostensparenden Prozessen wie dem Bauteamverfahren oder Bieterwettbewerben.

Eine Minimierung von Kosten als alleiniges Ziel ist jedoch nicht anzustreben, sondern nur unter Berücksichtigung von definierten Qualitäten. Der Planungsphase kommt hierbei die größte Bedeutung zu, da in ihr sowohl über die zukünftigen Bewirtschaftungskosten als auch über die Vermarktbarkeit und somit über die Rentabilität entschieden wird. Von Bedeutung sind hierbei in der Wohnungswirtschaft die ausgeführten Standards, die einen Einfluss auf die zukünftigen Bewirtschaftungskosten haben. Problematisch für die Wohnungswirtschaft ist jedoch vielfach das Nutzer-Investor-Dilemma aufgrund der späteren verbrauchsbezogenen Abrechnungsmodalitäten. Hierbei darf aber nicht unterschätzt werden, dass z.B. der energetisch minimierte Bedarf eines Gebäudes auch als Marketingfaktor genutzt werden kann.

Von Bedeutung in diesem Handlungsfeld ist zudem die Förderung der regionalen Ökonomie. Bauinvestitionen sind zumeist sehr hoch und können erheblich zu Arbeit und Beschäftigung in der Region beitragen. So wie es das Ziel der landesbezogenen Investitionspolitik der Landesregierungen ist, Arbeit und Beschäftigung durch gezielte Investitionen in ihrem Land zu fördern, so sollte es Ziel von Wohnungsunternehmen sein, Impulse für Arbeit und Beschäftigung in ihrer Region zusetzen, um dazu beizutragen, dass ihre potentiellen Kunden sich den erstellten Wohnraum leisten können.

Das Handlungsfeld bekommt seine Bedeutung für die Nachhaltigkeit vor allem aus dem essentiellen Grundbedürfnis des Menschen nach finanzierbarem Wohnraum. Dies geht zusammen mit dem Auftrag der zumeist gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen und Genossenschaften mit der Bereitstellung von preiswertem Wohnraum und bedarf deshalb keiner weiteren Begründung.

⁸ Als kostengünstig werden im Neubau von Eigenheimen Objekte mit ca. 150.000 € angesetzt (vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2004 S.44). Als Größenordnung für die Wohnfläche ist beim kostengünstigen Bauen eine Spanne von 750 bis 1.000 € anzusetzen. In beiden Fällen sind alle Baukostengruppen anzusetzen.

Praxisbeispiel: Bieterwettbewerb Düsseldorf „Im Heerdter Feld“

Düsseldorf zählt zu den Hochpreisregionen für Eigenheime. Die Stadt hat sich deshalb das Ziel gesetzt, durch das Angebot von preiswerten und familiengerechten Eigenheimen Bewohner in der Stadt zu halten. Um dies zu erreichen, wurde u.a. das Projekt Heerdter Feld im Jahre 2004 initiiert (Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen 2002). Auf einer Brachfläche sollte eine maximale Anzahl von preiswerten Eigenheimen realisiert werden. Vorgaben waren u.a. Niedrigenergiestandard, eine Wohnungsgröße von ca. 180 m² je WE und eine Kostenobergrenze von 160.000 €. Verschiedene Architekturbüros und Bauträger reichten im Wettbewerb Vorschläge ein.

Als Wettbewerbssieger wurde ein Konzept einer hochverdichteten Reihenhaussiedlung ausgewählt. Das Konzept sieht individuelle Ausbaustufen vor mit „Erweiterungshäusern“ als Vorder- und/oder Hinterhaus sowie einem möglichen dritten Geschoss. Die Wohnfläche beträgt 104 bis 125 m² pro Wohneinheit, die Erweiterungen vergrößern die Nutzfläche um bis zu 107 m². Der – sehr kleine – Garten kann mit einem zufahrbarem Dach als Atrium gestaltet werden. Die Erweiterungshäuser sind auch als „Generationenhäuser“ mit angeschlossener Einliegerwohnung nutzbar. Das Vorderhaus kann bei Bedarf mit ebenerdiger Garage erstellt werden. Die Erschließung erfolgte sehr flächensparend über einen inneren Weg sowie über eine umlaufende Ringstraße, von der auch die Stellflächen rückseitig zugänglich sind. Mit dem Vorhaben wird eine neue, sehr urbane Wohnform realisiert, deren architektonischer Stil sich deutlich von Reihenhaussiedlungen unterscheidet. Noch bevor das Bauvorhaben angefangen wurde, war ein Verkaufsstand von 100 % erreicht.

A 2 - Gebäudemanagement

Das Handlungsfeld Gebäudemanagement fokussiert vor allem auf der Bewirtschaftung von Gebäuden. Eine Unterscheidung zum Facility Management ist nur graduell, aber da dieses per Definition den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes umfasst, wird hierbei der Terminus Gebäudemanagement gewählt. Hauptaufgabe aus einer ökonomischen Perspektive ist hierbei die Optimierung von Bewirtschaftungskosten, die bei der Nutzung und Unterhaltung anfallen. Wesentliche Teilaspekte des Gebäudemanagements sind das Betriebskosten-, das Instandhaltungs-, das Verwaltungskosten-, das Kunden- und Portfoliomanagement.

Das Betriebskostenmanagement beinhaltet die Vermeidung und die Verringerung der bei der Nutzung anfallenden Kosten. Die Kostenarten werden in einer entsprechenden Betriebskostenverordnung definiert. Auf die Höhe der Betriebskosten haben Wohnungsunternehmen nur bedingt Einfluss, da insbesondere die Ressourcenkosten für Gas, Heizöl, Strom, Wasser- und Abwasser von lokalen oder regionalen Versorgern vorgegeben werden. Zum anderen sind die Betriebskosten auch vom Mieterverhalten abhängig. Wohnungsunternehmen können jedoch durch bauliche Maßnahmen (z.B. Wärmedämmung, Fensteraustausch) oder beratende Maßnahmen (Müll- oder Energieberatung) Einfluss auf die Bewirtschaftungskosten nehmen. Trotz häufig notwendiger

Investitionen bei gleichzeitiger Nichtumlegbarkeit der Kosten ergeben sich für die Wohnungsunternehmen vor allem aus einer verbesserten Vermarktbarkeit des Bestandes. Dies gilt um so mehr wenn das effiziente Betriebskostenmanagement auch mit geeigneten Instrumenten ausgewiesen wird (z.B. Gebäudepässe, Betriebskostenbeirat).

Mit dem Instandhaltungsmanagement wird die Nutzbarkeit einer Immobilie hauptsächlich durch Reparaturmaßnahmen sichergestellt. Die Instandhaltung ist nicht nur aus der Perspektive der finanziellen Belastung für das Unternehmen zu sehen, sondern sie kann auch das Kundenverhältnis befördern (bei zügiger Instandhaltung) oder belasten (bei zögerlicher Instandhaltung). Grundsätzliches Ziel muss eine vorausschauende und koordinierte Instandhaltungspolitik sein, bei der mit minimalem Aufwand die übliche „kleine“ Instandhaltung (Verschleißteile) umgesetzt wird. Verschiedene Wohnungsunternehmen wie z.B. die GSW in Berlin gehen hier vielfältige Wege von Selbstbeauftragung der Mieter bei vertraglich gebundenen Handwerkern über Instandhaltungspauschalen für Handwerker bis hin zu mobilen Reparaturhausmeistern mit fahrender Werkstatt.

Das Verwaltungsmanagement koordiniert alle anfallenden Verwaltungskosten eines Unternehmens. Angesichts der Deckelung der Verwaltungskosten im sozialen Wohnungsbau und allgemein niedriger Kostensätze bei der Verwaltungsbetreuung, liegt es im ureigenen Interesse der Unternehmen die Verwaltungskosten im Rahmen der Pauschalen zu halten. Seine Bedeutung erlangt das Verwaltungsmanagement durch die Vernetzung mit anderen Tätigkeitsfeldern wie der Bewirtschaftung, der Instandhaltung und der Kundenbetreuung, die als Kostentreiber bei den Verwaltungskosten anzusehen sind. Beispielsweise gehen in Wohnungsunternehmen über 85% der Instandhaltungskosten auf das Konto des hohen Verwaltungsaufwandes. Lediglich 15% machen die eigentlichen Handwerkerkosten aus (Back 2004 S.44 ff).

Die drei genannten Aspekte des Gebäudemanagements vermögen einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Wohnungswirtschaft zu leisten, indem sie helfen, kostengünstiges Wohnen zu ermöglichen. Sie zielen damit aus einer ökonomischen Perspektive auf die soziale Dimension des Wohnens. Darüber hinaus fördert das Betriebskostenmanagement auch die Ressourceneinsparung und unterstützt somit Forderungen nach einer ökologischen Nachhaltigkeit.

Im Gegensatz dazu fokussiert das Portfoliomanagement auf der Situation der Unternehmung selbst. Nur ökonomisch erfolgreiche Unternehmen können den Forderungen der intergenerativen Gerechtigkeit entsprechen, nach der zukünftigen Generationen keine unmäßigen Lasten z.B. in Form hoher Verbindlichkeiten überantwortet werden dürfen. Gleichzeitig eröffnen sich für liquide Unternehmen auch Optionen zur Verbesserung des Wohnraumangebotes, da sie ihren Kunden höhere Standards bei gleichen Kosten bieten können. Das Ziel des Portfoliomanagements ist es deshalb, bei gleichbleibendem Unternehmensrisiko, die Renditen zu erhöhen bzw. bei gleichbleibenden Renditen das Unternehmensrisiko zu senken. Dabei sind mit Hilfe der

Portfolioanalyse die Rentabilität, Risikostreuung, zukünftige Marktfähigkeit, Standortqualität und Entwicklungsfähigkeit der Immobilien zu bewerten. Zusätzlich fließen Aspekte der sozialen Mieterstruktur und Ertragskraft, der technische Bewertung des Immobilienbestandes sowie der kaufmännisch-wohnungswirtschaftlichen Überprüfung technisch erforderlicher Maßnahmen mit in das Gesamtkonzept ein.

Betriebskosten-Benchmarking als Instrument des Betriebskostenmanagements

Ein effektives Betriebskostenmanagement setzt genaue Kenntnisse der bestimmenden Strukturdaten und der Einzelbetriebskosten nach Art, Höhe und Zuordnung zu den Gebäuden voraus. Nur auf Basis von Vergleichsdaten lassen sich Unstimmigkeiten erkennen und Maßnahmen zur Minderung der Betriebskosten einleiten. Ein sehr interessantes Instrument zur Herstellung einer soliden Daten- und Vergleichsbasis ist das Betriebskosten-Benchmarking wie es auf Basis der Geislinger Konvention entwickelt werden kann (vgl. Fachhochschule Nürtingen 2005) oder vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU, vgl. Wohncom 2005) seit 1999 durchgeführt wird.

Der Grundgedanke des Betriebskosten-Benchmarkings ist die systematische Erfassung der verschiedenen Betriebskostenarten für eine möglichst große Anzahl von Gebäuden und Wohnungen sowie einer Typologisierung der Gebäude. Hierdurch können dann Gebäude- oder Wohnungscluster gebildet, Kennwerte (Benchmarks) zu den Clustern bestimmt und die anfallenden Betriebskosten gebäude- oder wohnungsbezogen miteinander verglichen werden. Durch diesen Vergleich werden Auffälligkeiten sichtbar, die anschließend fallbezogen untersucht werden können, um die Ursachen festzustellen (fehlerhafte Zuordnung, schlechte bauliche Substanz, Nutzerverhalten etc.) und Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

A 3 - Kostensparendes Sanieren und Modernisieren

Das Handlungsfeld des kostensparenden Sanierens und Modernisierens⁹ kann wie das Planen und Bauen mit den gleichen Gliederungspunkten als Zielorientierung unterlegt werden: Kostengünstigkeit, Qualitätsbewusstsein, sowie Lebenszyklusorientierung unter Beachtung der Förderung der lokalen und regionalen Ökonomie. Im Unterschied kommt diesem Handlungsfeld noch ein zusätzlicher Aspekt hinzu: die Bestandsaufwertung. Dies resultiert aus der Tatsache, dass sich die Wohnstandards unter veränderten gesellschaftlichen Bedingungen und anderen Rahmenbedingungen gewandelt haben. Unter Wohnstandards sind deshalb z.B. Anforderungen an das

⁹ Zur Begriffsklärung: Unter Instandhaltung sind alle Maßnahmen zu verstehen, die den ursprünglichen Zustand eines Objektes zum Zwecke des bestimmungsgemäßen Gebrauchs bzw. dessen Funktionsfähigkeit herstellen. Dies umfasst Inspektionen, Wartungsarbeiten und Instandsetzungsmaßnahmen. Instandsetzung ist die Behebung von Schäden am Gebäude, seinen Anlagen und Einbauten, die zum Gebäude gehören zur Herstellung der Gebrauchsfähigkeit (Krug 1985, S. 9; DIN EN 13306, S. 7). Hierbei ist es sinnvoll, eine laufende Instandhaltung (kleine Instandhaltungsmaßnahmen, Wartung und Inspektion) und geplante Instandhaltung mit großen Instandsetzungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen zu unterscheiden. Sanierung ist der umgangssprachliche Terminus für große Instandsetzungsmaßnahmen mit oder ohne Modernisierungsanteil. Die Literatur ist uneinheitlich hinsichtlich der Verwendung der Begriffe, so dass den Definitionen von Krug gefolgt wird.

altengerechte Wohnen und energetische Maßnahmen hin zum Niedrigenergiehausstandard zu verstehen.

Das Handlungsfeld verfolgt deshalb zum einen das Ziel, mittels kosten- und zeitoptimierter Planungs- und Bauabläufe die wirtschaftliche Nutzbarkeit eines bestehenden Gebäudes und die Attraktivität des Wohnraumes, unter Berücksichtigung neuer Anforderungen wieder herzustellen bzw. zu verbessern, wenn die Rentabilität des Objekts oder die Kundenzufriedenheit ungünstig ausfällt. Zum anderen gilt es das Objekt in seinem Wert zu erhalten, entsprechend den Entscheidungen des Portfoliomanagements.

Aus der Perspektive der Nachhaltigkeit kommt dem Handlungsfeld höchste Bedeutung zu, da Neubau mit erheblich höheren Ressourcenaufwendungen verbunden ist. Ursache hierfür ist nicht nur das unzureichende Recycling von Baumaterialien und hohe energetische Aufwendungen zur Herstellung von Baumaterialien, sondern auch die ungebrochene Neigung von Unternehmen und Privatpersonen neue Flächen für den Neubau in Anspruch zu nehmen. Eine Vielzahl von Möglichkeiten zur energetischen Sanierung zeigt auch, dass eine alte Bausubstanz auf neue Standards gebracht werden kann. Per se kann jedoch keine Antwort auf die Frage gegeben werden, ob Abriss und Neubau die (kostengünstig) bessere ökonomische Alternative zur Sanierung und Modernisierung ist. Diese Entscheidung muss im Einzelfall geprüft und getroffen werden. Auch wenn aus einer ökologischen und Nutzer-Perspektive heraus vieles für Investitionen im Bestand spricht, können ökonomische Betrachtungen zu gegenteiligen Ergebnissen kommen, insbesondere dann, wenn die Sanierungs- und Modernisierungsaufwendungen die wirtschaftliche Substanz des Unternehmens beeinträchtigen.

Integrale Planung am Beispiel der Volkswohnung Karlsruhe

Zwischen 1969 und 1971 wurde im Karlsruher Ortsteil Oberreut von der „Volkswohnung“ eine Wohnanlage mit 375 Wohneinheiten in drei Hochhäusern errichtet (Umweltbundesamt 2003 S.28 ff.). Bis Anfang 2000 haben sich verstärkt Baumängel an der Fassade, den Fenstern und Flachdächern neben den üblichen Verschleißerscheinungen angehäuft. Die Modernisierung verfolgte hierbei das Ziel zum einen die gesamte Gebäudehülle und –technik wärmetechnisch zu optimieren (Fassade, Fenster, Dach-Abluftventilatoren, Block-Heizkraftwerk) und zum anderen durch eine integrale Planung Kosten zu minimieren ohne die Kunden zu beeinträchtigen. Im Planungsprozess wurde von Anfang an auf die Integration der einzelnen Gewerke und die laufende Kommunikation zwischen allen Beteiligten geachtet. Anstelle des traditionellen schrittweisen Prozessablaufes wurden parallel organisierte Planungsabläufe genutzt, was durch die Hilfe eines interdisziplinäres Fachteam während der Planungs- und Bauphase möglich war.

Durch die frühzeitige Einbeziehung aller Beteiligten konnten die wesentlichen Probleme benannt und die Planung darauf ausgerichtet werden. Somit wurden Reibungsverluste durch Umplanungen reduziert. Planungsvarianten ließen sich sofort auf ihre Finanzierbarkeit und Machbarkeit hin überprüfen und führten zu einer hohen Kostensicherheit. Bewährt hat sich im Rahmen der integrativen Planung besonders die Einbeziehung eines Energiekonzeptes, mit dessen Hilfe die Berechnung verschiedener Einspar- und Versorgungsvarianten möglich wurde. Als Ergebnisse des Projekts wurden vom Bauherren eine deutliche Reduktion Planungszeit, eine Heizenergieeinsparung von ca. 60% (von 143 kWh auf 56 kWh pro m² und Jahr) sowie eine hohe Zufriedenheit der Mieter und des Bauherren selbst benannt (ebd. S. 32).

A 4 –Rückbau- und Abrissmanagement

In verschiedenen Regionen bestehen hohe Überkapazitäten an Wohnraum. Die Portfolioanalyse unter Beachtung der demographischen Entwicklung einer Region kann aufzeigen, dass ein Teilrückbau oder der komplette Abriss von Wohngebäuden notwendig ist. Diese Maßnahmen können zur Verbesserung der wohnungswirtschaftlichen Gesamtsituation beitragen, sofern die Gebäude abgeschrieben sind. Bei einem verringerten Wohnungsangebot können die Investitionen dann auf den verbleibenden Bestand konzentriert und effektiver eingesetzt werden. Gleichfalls werden Unterhaltungskosten für gänzlich oder partiell leerstehende Gebäude eingespart. Belastend für das Unternehmen wirken sich die Aufwendungen für den Rückbau oder den Abriss aus wie Finanzierungs-, Planungs-, Entsorgungs-, Umsetzungs- und Gestaltungskosten der Freiflächen. Sehr problematisch kann sich zudem die Vermögenssituation gestalten, wenn die Gebäude nicht abgeschrieben sind.

Der Abriss belastet Wohnungsunternehmen in Regionen mit hoher Leerstandsquote finanziell jedoch sehr stark. Aber auch die relativ kostengünstige Variante, einzelne Gebäude vom Markt zu nehmen und dem Leerstand zu überlassen, erweist sich aus

städtebaulicher und sozialer Sicht langfristig als Irrweg. Daher werden vom Bund finanzielle Beihilfen für den Rückbau oder Abriss von Wohngebäuden im Rahmen des Bundesprogramms Stadtumbau-Ost mit dem Altschuldenhilfegesetz (AHG, vgl. Dr. Klein & Co o.J.) unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen gewährt. Doch gerade das Erreichen der Fördervoraussetzungen wie z.B. Mindestleerstandsquote von 15% oder Privatisierung von 15% der Wohnungsbestände stellen für viele Wohnungsunternehmen ein Hindernis dar.

Das Handlungsfeld ist aus der Perspektive der Nachhaltigkeit zwiespältig zu beurteilen. Die Errichtung von Wohnraum ist mit hohen Ressourcenaufwendungen aller Art verbunden gewesen. Angesichts geringer Möglichkeiten des Recyclings ist jeder Abriss eine Ressourcenverschwendung. Positiv im Sinne der Nachhaltigkeit können sich nur neue Nutzungsmöglichkeiten für die frei werdenden Flächen auswirken, die eine weitere Flächeninanspruchnahme und Zersiedelung vermeiden.

Umbau und Abriss von Plattenbauten in Cottbus (Sachsendorf-Madlow)

Die Wohnsiedlung Sachsendorf-Madlow ist mit 12.000 WE die größte Plattenbausiedlung in Brandenburg gewesen (vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2005 a und b). Aufgrund der Abwanderung ergaben sich hohe Leerstandszahlen von ca. 40%. Im Rahmen des Bund-Länder-Programms wurde deshalb seit 1999 durch Rückbau, Umbau des Bestandes und des Wohnumfeldes sowie einer Verbesserung der sozialen Infrastruktur der Stadtteil wieder aufgewertet.

1997 wurde zunächst ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet. Im wesentlichen sollte ein monotoner Stadtteil zu einem durchgrüneten Standort mit verschiedenen Wohnformen weiterentwickelt werden. Dies umfasste zum einen die Modernisierung von Bestandsbauten (Grundrissveränderungen, neue Eingänge, Loggien etc.). Zum anderen wurde ein elfgeschossiger Plattenbau vollständig demontiert. An derselben Stelle wurden aus den Plattenbauteilen neue „Stadt villen“ als zwei- bis dreigeschossige Häuser errichtet, um so einen städtebaulich vorteilhaften Übergang der mehrgeschossigen Plattenbauten zu einer älteren Einfamilienhaussiedlung zu erreichen. Durch die Nutzung der Plattenbaumaterialien konnten Baukosten erzielt werden, die ca. 15 bis 20% preisgünstiger als ein Neubau waren.

Angesichts des hohen Leerstandes mussten jedoch weitere Gebäude abgerissen werden. Aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Lage sind zwar unmittelbare Bedarfe zur Nachnutzung nicht im großem Umfang gegeben, die Lage nahe zur Autobahn verspricht jedoch eine perspektivische Entwicklung. Infolgedessen wurden die Baurechte nicht aufgeben und eine Zwischennutzung in Form einer Nutzwiese umgesetzt. Hierzu wurden mit freiwilligen Helfern zum einen Topinabur – eine winterharte und pflegeextensive Sonnenblumenart – gepflanzt sowie Gräser- und Kräuterwiesen angelegt. Hierdurch ist die zügige Nutzung als Gewerbefläche zukünftig möglich.

B 1 - Ökologisches Bauen

Unter ökologischem Bauen versteht man in einem eigentlichen Sinne das ressourcensparende und schadstoffarme Bauen. Die wichtigsten Ressourcen sind Energie, Boden, Baustoffe und –materialien. Beachtet werden sollte bei den Ressourcen vor allem der Einsatz regenerativer Baustoffe und –materialien, die Verwendung von schadstoffarmen bzw. schadstoffarm produzierten Materialien, die Recyclingfähigkeit der Materialien und der baulichen Konstruktion, die Minimierung der genutzten Fläche (Boden), die Minimierung der zur Nutzung notwendigen Ressourcen (proaktive Planung) sowie ein Bauabfallmanagement. Das Ziel des ökologischen Bauens ist es, Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes mit vielfältigen Maßnahmen zu vermindern. Ökologisches Bauen subsumiert eine Vielzahl verschiedener Ansätze, die als Teilaspekte des ökologischen Bauens betrachtet werden können. Beispiele hierfür sind:

- Das energieeffiziente Bauen: Minimierung des Energieverbrauchs in der Nutzungsphase durch neueste Technologien (Brennwerttechnik, Wärmepumpen), Baukonstruktionen (Passivhaus) oder Einsatz regenerativer Energien.
- Das ressourcensparende Bauen: Verwendung von biologischen (nachwachsenden), recycelten oder recycelfähigen Baustoffen. Zum Teil wird auch das energieeffiziente oder flächensparende Bauen als ressourcensparendes Bauen bezeichnet.
- Das flächensparende Bauen: Minimierung der Flächeninanspruchnahme für Gebäude und Nebengelände, Minimierung der versiegelten Flächen, Optimierung der Erschließungssituation sowie Neubau auf Brachflächen, durch Konversion (Umwandlung militärischer Liegenschaften) oder Bauen im Bestand.
- Das schadstoffarme Bauen: Vermeidung von schädlichen Stoffeinträgen in den Naturkreislauf durch Produktionsprozesse und Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Gebäude durch belastende Materialien (Fogging) wie z.B. Lacke, Kleber oder Dichtmaterialien.

Das ökologische Bauen ist per se ein besonders relevanter Bestandteil einer nachhaltigen Entwicklung und wird explizit in vielen Deklarationen benannt (vgl. Kap. 2). Begründen lässt sich dies durch den hohen Ressourcenaufwand bei der Errichtung von Gebäuden¹⁰, der extensiven Nutzung von Energie in der Nutzungsphase¹¹ und der hohen Flächeninanspruchnahme¹². Gerade in der Planungsphase sind die gestalterischen Möglichkeiten für ein ökologisches Bauen und somit die potentiellen Minderungen von Umweltbelastungen und der Ressourceninanspruchnahme am größten. Eine Vielzahl von Modellprojekten zeigt, dass ökologisches Bauen in seinen unterschiedlichen Ausprägungen nur selten zu Zielkonflikten in anderen Dimensionen führt. Dies schließt auch die ökonomische Dimension mit ein, da ökologisches Bauen nicht zwangsläufig zu teureren Objekten führt. Unter Beachtung der Lebenszykluskosten führen insbesondere Maßnahmen zur Minimierung des Energieeinsatzes in der Nutzungsphase zu deutlichen Vorteilen gegenüber klassischen und einfacheren Baukonstruktionen. Einzig das flächensparende Bauen kann zu Zielkonflikten führen. Beispiele des Handlungsfeldes „Rückbau/Abriss“ zeigen, dass insbesondere in verdichteten Großwohnsiedlungen die nachträgliche Auflockerung durch Abriss einzelner Gebäude zu einer Aufwertung der Bestände beiträgt.

¹⁰ Ältere Schätzungen des Materialinputs gehen von ca. 140 bis 340 Mio. Tonnen Baustoffe in 1991 aus. Der Gesamtmassebestand wird dort auf ca. 10 Mrd. Tonnen geschätzt (vgl. Enquete-Kommission „Schutz des Menschen und der Umwelt“ des 13. Deutschen Bundestages 1998 S.252).

¹¹ In 2002 wurden von privaten Haushalten ca. 77% der eingesetzten Energie nur für die Raumwärme verwendet. Dies entspricht ca. 30% der gesamten genutzten Endenergie in Deutschland (BMWA 2005 Blatt 7).

¹² In 2004 wurden ca. 12.8% der Fläche der Bundesrepublik Deutschland für Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt. In 2004 lag die tägliche Neuanspruchnahme bei ca. 115 h pro Tag (Statistisches Bundesamt 2005).

Dortmund-Lindenhorst: Wohnen im Garten

Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Emscher Park wurde eine Vielzahl von innovativen Bauprojekten durchgeführt (Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen 1999). Bei dem Vorhaben wurden 29 WE in Holzbauweise Doppel- und Reihenhäuser errichtet. Die Kosten für die Wohnungen lagen bei ca. 835 €/m² Wohnfläche. Die Wohnungen erfüllen den Niedrigenergiehausstandard. Ökologische Elemente der Bauweise sind neben der Verwendung von Holz auch eine Ausführung der Dämmung in Zellulose, eine Südorientierung, sechs Quadratmeter Kollektorflächen zur Warmwassergewinnung auf den Nebengebäuden und Brennwertkessel für die Gebäude.

Auch das Wohnumfeld ist nach ökologischen Kriterien gestaltet worden. Dies umfasst den Erhalt der vorhandenen Vegetation und die Ergänzung durch Neupflanzungen, Hecken als Einfriedungen, Rigolen zur Regenwasserversickerung auf dem Grundstück und die Verwendung von wasserdurchlässigen Pflasterungen. Die Stellplatzanlage ist zentral und kompakt angelegt, um die innere Verkehrserschließung zu minimieren und Spielstraßen zu ermöglichen.

Mit zwei bis fünf Zimmern sind die Wohnungen der Neubauten unterschiedlich groß. Die Individualräume sind gleich groß und daher nutzungsneutral. In der Planung und Bauausführung wurde die Kopplung von Räumen und Wohnungen berücksichtigt, um ggf. auf veränderte Wohnbedürfnisse reagieren zu können. Alle Wohneinheiten verfügen über einen individuellen Gartenbereich, der dem Konzept „Wohnen im Garten“ Rechnung trägt.

B 2 - Ressourcen- und Umweltmanagement

Unter Ressourcenmanagement versteht man den sorgsamsten Umgang mit allen benötigten Ressourcen mit dem Ziel der Minderung des Ressourceneinsatzes. Ressourcenmanagement kann sich sowohl auf ökonomische, soziale und ökologische Ressourcen beziehen. In der ökologischen Dimension der Wohnungswirtschaft wird anstelle des Ressourcenmanagement deshalb eher vom Umweltmanagement gesprochen. Das Umweltmanagement fokussiert zum einen auf den Einsatz der Ressourcen Energie, Wasser, Fläche sowie Materialien zur Instandhaltung und Unterhaltung (Baustoffe, Bauteile, Reinigungsmittel, Renovierungsmaterialien, Büromaterialien etc.). Zum anderen behandelt es die zu entsorgenden Ressourcen (Schmutzwasser und Regenwasser, Müll, Emissionen, Grünabfall). Das Umweltmanagement selbst umfasst dann zum einen die konzeptionellen, strukturellen und praktischen Aktivitäten des Wohnungsunternehmens.

- „Konzeptionell“ bedeutet die Entwicklung eines Leitbildes, die unternehmensbezogene Zielstellung sowie die Planung des Umweltmanagements.
- „Strukturell“ bedeutet die Organisation des Umweltmanagements, d.h. die Steuerung, Überwachung und kontinuierliche Verbesserung aller Maßnahmen des betrieblichen Umweltschutzes sowie eine umweltorientierte Betriebs- und Mitarbeiterführung. Zur Organisation zählen auch die Einführung von Umweltmanagementsystemen (UMS). Diese sind freiwillige Instrumente des vorsorgenden Umweltschutzes zur systematischen Erhebung und Verminderung der Umweltauswirkungen. Sie systematisieren den betrieblichen Ablauf, um ökonomische und ökologische Leistungen zu steigern und ökologisches Bewusstsein zu demonstrieren. Sie helfen bei der Umsetzung der Umweltpolitik und dem Erreichen der Umweltziele des Unternehmens (vgl. Gebhardt, K. o.J.). UMS können durch national sowie international anerkannte Bewertungssysteme (z.B. EMAS; ISO 14001, Öko-Audit) zertifiziert werden. In der Wohnungswirtschaft sind Zertifizierungen noch nicht sehr verbreitet.
- Zur Praxis des Umweltmanagements zählen alle Maßnahmen, die zur Minderung des Ressourcenverbrauchs und des Abfallaufkommens der Nutzerhaushalte und der Verwaltung während der Nutzungsphase eines Gebäudes beitragen. Dies ist z.B. eine individuelle Verbrauchs- und Abfallabrechnung für die Mieter, der Einsatz ressourcensparender Technik (Spararmaturen, Müllschleusen, Kaltwasserzähler, Solaranlagen), die Beratung und Information der Nutzer (Energie- und Abfallberatung, Betriebskostenbeirat und – benchmarking, Heizspiegel, Gebäudezertifikate, vgl. Scharp/Jonuschat 2004 S.105 ff.) sowie der Kooperationspartner (z.B. Verpflichtung von Reinigungsunternehmen zum Einsatz biologisch abbaubarer Reinigungsmittel).

Dem Handlungsfeld kommt eine außerordentliche Bedeutung für die nachhaltige Entwicklung zu. Die meisten internationalen Abkommen thematisieren die Minderung des Ressourceneinsatzes, so dass sich das Handlungsfeld unmittelbar aus den Zielstellungen einer nachhaltigen Entwicklung ableiten lässt.

Energiemanagement und Energieberatung

Die Minderung des Ressourceneinsatzes führt zu einem unmittelbaren Wettbewerbsvorteil für Wohnungsunternehmen auch wenn es primär die Nutzer des Wohnraums sind, die die größten Vorteile daraus ziehen. Verschiedene Wohnungsunternehmen haben deshalb große Anstrengungen zur partiellen Umsetzung des Umweltmanagements unternommen (vgl. Scharp/Jonuschat 2004 S.110f., 117f.; Umweltbundesamt/GdW 2003). Ein Beispiel ist das strategische Energiemanagement der STADT UND LAND in Berlin. Dies umfasst bspw. die kontinuierliche Optimierung des Energieeinsatzes und des Energieverbrauchs z.B. durch Gebäudeisolierung, Fensteraustausch, technische Optimierung der Heizanlagen, Energiecontrolling, Vertragsoptimierungen durch Contracting-Varianten oder die Nutzung regenerativer Energien. Ein weiteres Beispiel ist das Konzept der DEGEWO zur warmmietneutralen Modernisierung, deren Ziel die Optimierung des Sanierungsaufwandes unter Beachtung der Wirkung auf die Mietkosten ist. Die Berliner Genossenschaft „Bremer Höhe“ hat zur Minderung der Heizenergiekosten alle Gebäude- und Gasetagenheizungen entfernt und zur Versorgung zweier Blöcke moderne Blockheizkraftwerke installiert. Die unternehmerischen Aktivitäten zur Energieeinsparung lassen sich durch Informations- und Beratungsangebote für die Mieter zu umweltgerechtem Verhalten ergänzen, da die Mieter durch ihre individuellen Handlungsweisen einen erheblichen Einfluss auf die Kosten haben. Die ARWOBAU beispielsweise informiert ihre Kunden auf der Homepage über den Umgang mit Heizenergie, Lüften, Raumfeuchte oder über Wege zur Senkung des Stromverbrauchs. Die GSW stellt Energiespardetektoren zur Verfügung, die den Verbrauch von Elektrogeräten ermitteln und so wahre „Stromfresser“ entlarven. Einige holländische Unternehmen entwickelten die „Energiebox“, in der sich manch nützliche Utensilien befinden, die beim Stromsparen helfen (vgl. Scharp/Halme/Jonuschat 2004 S.37). Darin enthaltene Materialien wie Energiesparlampen, Fensterdichtungen, Wassersparduschköpfe oder Rohrisolierungen werden gemeinsam mit den Mietern installiert.

B 3 - Ökologischer Umbau und Sanierung/Modernisierung

Das Handlungsfeld ökologischer Umbau und Sanierung/Modernisierung ähnelt im Wesentlichen dem Handlungsfeld B1 („Neubau“) und zeigt auch sehr große Überschneidungen zum Handlungsfeld B2 („Bewirtschaftung“). Im Unterschied zum Handlungsfeld B1 fokussiert es auf der ökologischen Aufwertung des Gebäudebestandes und dessen Umfeldes. Angesichts dessen, dass heute schon mehr als 90% der Bausubstanz vorhanden ist, die im Jahre 2030 errichtet sein wird, hat das Handlungsfeld eine außerordentlich hohe Bedeutung. Eine Unterscheidung zum Handlungsfeld B2 hingegen kann, muss aber nicht vorgenommen werden, da ein Ressourcen- und Umweltmanagement auch immer Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen einschließen muss wenn größere Einsparpotentiale im Bestand erschlossen werden sollen. Eine pragmatische Unterscheidung analog zur Unterscheidung zwischen

Instandsetzung und Instandhaltung kann darin liegen, dass der ökologische Umbau von Gebäudebeständen eine umfangreichere und ganzheitliche Sanierung bzw. Modernisierung des Bestandes betrifft und der Schwerpunkt hierbei auf den baulichen Maßnahmen liegt. Im Gegensatz dazu fokussiert das Ressourcenmanagement eher auf die Erschließung von spezifischen Minderungspotentialen. In der Summe geht aber dann jedes Ressourcenmanagement langfristig in den ökologischen Umbau über, wenn zur Erschließung aller Minderungspotentiale auch größere bauliche Eingriffe vorgenommen werden. Die Maßnahmen für den ökologischen Umbau sind vielfältig und sollen deshalb auszugsweise nur in Stichworten aufgezeigt werden (vgl. auch Umweltbundesamt 1997):

- Gebäude: Einsatz ökologischer Baustoffe und Baumaterialien, Vermeidung nicht-umweltfreundlicher Baumaterialien (Kleber, Farben, Bodenbeläge) und Beseitigung von Altlasten, Aufarbeitung von bestehenden Bauteilen anstelle Neuanschaffungen, verbesserte Wärmedämmung, Fensteraustausch, umweltfreundliche Heizsysteme (Pelletheizungen, BHKW, Fernwärme, Solarthermie, Wärmepumpen), Fotovoltaik, Regenwassernutzung, Grau- und Schwarzwasserableitung, Energiesparbeleuchtung
- Wohnung: technische Vorraussetzung für individuelle Ressourcenkostenermittlung, Warmwasseranschlüsse für Wasch- und Spülmaschinen, Maßnahmen zur Verbesserung der Lüftung zur Vermeidung von Schimmelbildung (kontrollierte Lüftung, Installation von Hygrometern)
- Umfeld: Regenwasserversickerung, Klärung von Grauwasser vor Ort, naturnahe Umfeldanpflanzung und Pflege, Müllschleusen, zentrale Parkierungsanlagen, Entsiegelung

Das Handlungsfeld bekommt seine Bedeutung für die nachhaltige Entwicklung vor allem durch die Ableitung aus Forderungen nach einer zukunftsverträglichen Bewirtschaftung der natürlichen Ressourcen. In internationalen Konventionen wird es explizit nur sehr selten thematisiert, was jedoch in unterschiedlichen prioritären Bedarfen der Staaten begründet ist.¹³ Explizite Erwähnungen der Teilaspekte finden sich vor allem bei der Enquete-Kommission (dies. 1998 S.234). Der Bestand ist jedoch die größte Herausforderung der Wohnungswirtschaft hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung. Betrachtet man beispielsweise die Potentiale zur Minderung des Einsatzes von Raumwärme, so zeigt sich, dass im Jahre 2001 ca. 75% aller Wohngebäude vor 1985 errichtet wurden und somit nicht der Wärmeschutzverordnung von 1984 entsprechen. Kleemann et al. schätzten deshalb das Minderungspotential für Emissionen durch Beheizung von Wohnraum auf 40 bis 55% (Kleemann et al. 2003 S.2). Auch wenn Wohnungsunternehmen im Laufe der letzten Jahrzehnte dreistellige Milliardeninvestitionen zur Bestandserhaltung getätigt haben, ist der Zustand größerer Teile des Gebäudebestandes noch unzureichend. Das Handlungsfeld ökologischer Umbau und Sanierung hat für die Wohnungswirtschaft deshalb eine außerordentlich hohe Bedeutung.

¹³ Beispielsweise wurde auf der Konferenz URBAN 21 explizit die Verwendung umweltfreundlicher Technologien und Materialien als Beitrag zur nachhaltigen Stadt- und Siedlungsentwicklung benannt.

Das 3-Liter-Haus der LUWOGÉ

Durch die Einführung der neuen EnEV 2002 ist bei der Sanierung von Bestandsgebäuden der Niedrigenergiehausstandard gefordert. Einzelne Maßnahmen im Rahmen der Sanierung können jedoch entfallen wenn dies wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Im Allgemeinen kann durch Wärmedämmverbundsysteme der Heizwärmebedarf von ca. 210 auf 70 kWh/m²/a gesenkt werden. Das entspricht einer Reduzierung des Heizölbedarfes um 14 l auf ca. 7 l/m²/a.

Es gibt jedoch einige Beispiele, in denen gezeigt wurde, dass eine energetische Sanierung noch über die Zielstellungen der EnEV hinausgehen kann, ohne immens hohe Sanierungskosten zu erzeugen. Eines der Beispiele ist das Modellvorhaben des 3-Liter-Hauses, welches im Rahmen der Sanierung des Brunckviertels im Ludwigshafener Stadtteil Friesenheim in Kooperation der Wohnungsunternehmen LUWOGÉ/GEWOGÉ mit der BASF GmbH entstanden ist (LUWOGÉ o.J.). Dieses Modellvorhaben eines Mehrfamilienhauses unterschreitet die Vorgaben der EnEV um weitere 4 l Heizöl/m² Wohnfläche pro Jahr.

Das Konzept umfasst die Integration einer Vielzahl von technischen Möglichkeiten zur Minderung des Energieverbrauchs und deren Anwendung auf den Bestand. Dies beinhaltet die Vermeidung von Wärmebrücken, indem die Hausisolierung für Keller, Wände, Fenster und Dach als Gesamtkonzept betrachtet wird. Eine weitere Besonderheit ist der Einsatz des neuen Dämmmaterials Neopor[®], welcher durch eingeschlossene Graphitplättchen die Wärmestrahlung aus dem Haus heraus auf ein Minimum begrenzt. Weitere Maßnahmen sind eine Dreifachverglasung mit einem U-Wert von 0,8 W/m²K, eine regelbare Wohnungs- und Entlüftungsanlage sowie eine Wärmerückgewinnung. Zwei Zimmer des Hauses sind durch einen Innenputz mit Wachskügelchen als Latentwärmespeicher ausgestattet worden. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne Heizanlage, wobei jedoch probenhalber auch eine hocheffiziente Brennstoffzelle, welche Wärme und Strom produziert, verwendet wird.

B 4 – Ökologisches Recycling

Die letzte Phase im Lebenszyklus einer Immobilie ist der Rückbau oder der Abriss. Dieser wird im Allgemeinen notwendig, wenn der Zustand des Gebäudes aufgrund seiner Baukonzeption nicht mehr erhaltenswert ist oder weil Neubauten an gleicher Stelle bessere Vermarktungschancen versprechen. Derzeit wird zumeist ein partieller Ausbau von schlecht zu deponierenden Materialien und von werthaltigen recyclingfähigen Materialien vor dem Abbruch der Gebäude praktiziert. Hiermit sind jedoch die Möglichkeiten des Recyclings nicht ausgeschöpft. Angesichts der in Kraft getretenen TAsi, nach der Siedlungsabfall nicht mehr unbehandelt deponiert werden darf, stellt sich die Frage nach einer verbesserten Ausschöpfung von Recyclingpotentialen. Vor diesem Hintergrund umfasst das Recycling fünf Möglichkeiten: Wiederverwendung, Weiterverwendung, Wiederverwertung und Weiterverwertung sowie die thermische Verwertung von brennbaren Materialien. Zu dem Recycling gehört auch das Flächenrecycling, welches aber nur bei den ersten beiden Untergliederungen relevant ist.

- Wiederverwendung: Hierbei handelt es sich um die Nutzung von alten Bauteilen zu gleichen Zwecken. Denkbar ist dies vor allem bei Fenster(-rahmen) und Türen; Nutzung der Flächen zu gleichen Zwecken.
- Weiterverwendung: Hierbei handelt es sich um die Nutzung von alten Bauteilen zu neuen Zwecken ohne größere Veränderung der Bauteile bzw. Baumaterialien. Eine Möglichkeit ist beispielsweise der Bau von Carports aus Dachsparren oder Dielenböden oder die Gartenanlage mit Mauerwerkssteinen. Die Baumaterialien werden anderen Nutzungen zugeführt.
- Wiederverwertung: Hierbei handelt es sich um die Nutzung von Baumaterialien für gleiche Zwecke. Beispiele hierfür sind die Produktion von Fensterglas aus alten Glasscheiben, die Verwendung von Betonmehl als Zuschlagsstoff für Recyclingbeton oder von Tonmehl für die Herstellung von Dachziegel. Auch die Produktion von Spanplatten aus Altholz ist eine Wiederverwertung.
- Weiterverwertung: Diese Stufe ist die niedrigste aller Recyclingstufen, da hierbei zumeist minderwertige Produkte entstehen. Ein Beispiel ist die Verwendung des Abbruchschutts als Füllstoff von Straßendämmen oder die Kompostierung von geschreddertem Altholz.

Das Handlungsfeld umfasst neben dem Flächenrecycling auch die Flächensanierung. Diese ist vor allem bei Grundstücken relevant, die zuvor industriell oder gewerblich genutzt wurden und kontaminiert sind. Ist die Wiedernutzung des Grundstückes auf längere Sicht nicht geplant, können die entstandenen Freiflächen in Abhängigkeit ihres jeweiligen Standortes als Vorbehaltsfläche definiert und mit einer Übergangsnutzung versehen werden oder besser noch renaturiert werden.

Das Handlungsfeld bekommt seine Bedeutung nicht so sehr aus internationalen Vereinbarungen zur nachhaltigen Entwicklung, sondern vielmehr aus der derzeitigen Praxis des zumeist ökologisch unzureichenden Recyclings. Abbruch ist der Standard und die enormen Bauabfallmengen zeigen, dass ein Recycling von Baustoffen nur im geringeren Umfange durchgeführt wird.¹⁴ Darüber hinaus führen eine veränderte TASI oder das Baseler Übereinkommen über grenzüberschreitende Abfallverbringung zu höheren Anforderungen an den Umgang mit Abrissmaterial. Das Flächenrecycling ist hingegen für viele Unternehmen der Wohnungswirtschaft eine Selbstverständlichkeit geworden und Forderungen zum Flächenrecycling, Minderung der Flächeninanspruchnahme und der Zersiedlung sind Standards in internationalen Vereinbarungen sowie ein elementarer Baustein in der nationalen Politik einer nachhaltigen Entwicklung.

¹⁴ Im Jahre 2002 wurden ca. 60 Mio. Tonnen Bauabfälle Bauschuttsortierungsanlagen zugeführt. Hiervon waren ca. 55% Bauschutt und 3% Bau- und Abbruchholz. Das Gesamtaufkommen der Bau- und Abbruchabfälle belief sich auf 241 Mio. Tonnen (Statistisches Bundesamt 2004).

Bauteilbörse Bremen

Alte Bauteile von hohem dekorativem Wert werden gerne bei der Sanierung von Altbauwohnungen genutzt. Durch den Einbau aufgearbeiteter Bauteile – insbesondere von Türen – kann in Altbauwohnungen die Ästhetik des altbürgerlichen Wohnens in Verbindung mit neuen Wohntrends oft besser hergestellt werden als mit modernen Bauteilen. Die Wiederbeschaffung oder Neuanfertigung alter Bauteile ist jedoch sehr kostenaufwendig obgleich beim Abriss von Altbaubeständen häufig wiederverwendbare Bauteile anfallen.

Um diesem Problem abzuhelpen wurde die „Bauteilbörse-Bremen“ gegründet (Strohmeier/Bohling o.J.). Sie ist über ein Internetportal im Netz verfügbar und richtet sich an Privatleute und alle Akteure des Baugeschehens. Organisiert wird die Wiederverwendung der gebrauchten Bauteile vom Verein Alt-Bauteile Bremen mit Förderung von dem Bremer Energie-Konsens, dem Senat für Bau und Umwelt sowie den Bremer Entsorgungsbetrieben. Die Betreiber wollen dafür sorgen, dass Gebäude in und um Bremen zukünftig verstärkt auch mit gebrauchten Bauteilen errichtet und saniert werden. Damit die Wiederverwertung möglichst reibungsfrei abläuft, baut der Verein zur Zeit ein Bauteil-Netzwerk auf. Mit Hilfe dieser Verbindung entstehen regionale Partnerschaften im Baubereich. Die Netzwerkpartner sollen alle Dienstleistungen rund um die gebrauchten Bauteile – Ausbau, Transport, Aufarbeitung und Wiedereinbau – abdecken. Der Verein unterhält ein Bauteillager auf dem Gelände einer Recyclingstation. Angeboten werden hier u.a. Innentüren, Fenster, Fliesen, Waschbecken und Handläufe.

C 1 - Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung im Neubau

Unter einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung versteht man die Bereitstellung von Wohnraum, welcher an die verschiedenen Bedürfnisse einzelner Mietergruppen angepasst ist. Zu diesen speziellen Mietergruppen zählen Personengruppen, deren Zugang zum normalen Wohnungsmarkt aufgrund verschiedener Umstände als schwierig zu bezeichnen ist, wie z.B. Einkommensschwache, Jugendliche mit geringem Einkommen, kinderreichen Familien, Alleinerziehende, alte und behinderte Menschen sowie Ausländer und Umsiedler.

Prinzipiell ist im Vorfeld eines Bauvorhabens zu klären, welche Zielgruppe von Mietern erreicht werden soll, da die oben genannten Zielgruppen spezifischer Angebote bedürfen. Wenn möglich, sollten die Bedarfe im Vorfeld mit den Zielgruppen geklärt werden, um das Marketing zu erleichtern. Wo immer möglich, sollten auch zukünftige Bewohner (und auch Anwohner) an der Planung beteiligt werden. In den Fällen, wo die zukünftigen Mieter bereits feststehen wie z.B. bei Genossenschaften können solche partizipatorischen Prozesse in Form von Diskussionsforen oder Runden Tischen erfolgen. Mit Hilfe von Fokusgruppen können aber auch Projekte geplant werden, bei denen der zukünftige Nutzerkreis noch nicht feststeht. Hierbei werden spezifische Zielgruppen zusammengestellt und in Diskussionsrunden qualitative Erkenntnisse gesammelt (vgl. Göll/Henseling/Nolting 2005a; Göll et al. 2005b). Der Vorteil solcher

Beteiligungsprozesse besteht darin, dass bauliche Vorhaben in Zusammenarbeit mit den Mietern im Vorfeld genau auf deren Bedürfnisse abgestimmt und somit eine hohe Wohnzufriedenheit erreicht werden können. Bewohnerpartizipationen während der Bau- und Planungsphase können sich u.a. auf die Einrichtung und Lage von Gemeinschaftsräumen, das Angebot von Dienstleistungen sowie die Gestaltung von Wohnraum und Wohnumfeld beziehen.

Die Relevanz für das Handlungsfeld kann aus bestehenden Konzeptionen einer nachhaltigen Entwicklung abgeleitet werden. Mit der Verabschiedung der Lokalen Agenda der Rio-Konferenz geht die Verpflichtung einher, auf spezifischen Handlungsfeldern der Nachhaltigkeit Partizipation zu fördern. Allerdings richtet sich diese Partizipationsforderung eher auf Belange der Umwelt als auf Belange des Wohnens. Es ist jedoch sowohl Tradition als auch gesetzlich geregelt, dass bei Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben eine Bewohnerpartizipation durchgeführt wird. Im eigenen Interesse sollte dies auch für Neubausvorhaben gelten, um proaktiv an einer Optimierung der zukünftigen Kundenzufriedenheit zu arbeiten. In Zeiten harter Konkurrenz um zahlende Mieter sind die Kundenzufriedenheit und das Wohlbehagen letztlich wichtige Faktoren bei der Kundenbindung.

Wohnprojekt mit Vorrang für Alleinerziehende in Menden

Eines von zahlreichen Beispielen ist das Wohnprojekt der Stadt Menden (Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes Nordrhein-Westfalen 2000). In Zusammenarbeit mit der städtischen Gleichstellungsabteilung, dem Arbeitskreis „Frauen und Stadtplanung“ sowie der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft GeWoGe wurde ein Wohnprojekt speziell für alleinerziehende Mütter initiiert.

Über verschiedene Medien wurden die zukünftigen Bewohner angesprochen, um sie frühzeitig am Planungsprozess beteiligen zu können. Nach einem ersten Kennenlernen wurden in mehreren Treffen Ideen, Wünsche und Bedürfnisse der Teilnehmerinnen und deren Kindern diskutiert. In einem Wechselspiel von Ideenfindung und Aufzeigen von Lösungsmöglichkeiten wurde sukzessive geprüft, welche Vorstellungen sich umsetzen lassen.

Als Ergebnis des Prozesses wurden die Individualräume etwa gleich groß und nutzungsneutral geplant. Eine zentrale Bedeutung besitzt die Küche. Sie ist besonders geräumig und erlaubt die Einsehbarkeit anderer Wohnbereiche. Einige Wohnungsgrundrisse können durch zuschaltbare Zimmer vergrößert oder verkleinert werden. Weiterhin wurde Wert bspw. auf gut erreichbare Klingel- und Lichtschalter, Briefkästen und auf eine Gemeinschaftstoilette in Spielplatznähe gelegt. Darüber hinaus sind die Erdgeschosswohnungen barrierefrei für ältere oder behinderte Menschen konzipiert. Im Untergeschoss befinden sich die Kellerräume, ein Gemeinschaftsraum, ein Waschmaschinen- und Trockenraum sowie ein Fahrradraum. Die Beteiligung der Bewohnerinnen hat zu einer hohen Wohnzufriedenheit innerhalb des Wohnprojektes geführt und zu einem größeren Zusammengehörigkeitsgefühl beigetragen.

C 2 - Soziales Management

Soziales Management ist ein wichtiges Handlungsfeld in der Bewirtschaftungsphase einer Immobilie. Soziales Management von Seiten der Wohnungsunternehmen bedeutet: Mitsehen, Mitfühlen, Mitdenken, Mitentwickeln, Mithandeln und Mitverantworten (Riedel 2002). In der Summe ist es die Anwendung verschiedener Methoden und Instrumente die helfen, die soziale Struktur von Quartieren und die Lebenssituation der Bewohner zu verbessern. Teilaspekte des sozialen Managements sind eine gezielte Belegungspolitik vor dem Hintergrund der Vermeidung von „überforderten Nachbarschaften“ (vgl. GdW 1998) sowie die Organisation oder Bereitstellung einer Vielzahl von möglichen Dienstleistungsangeboten mit unmittelbarer (z.B. Schuldnerberatung) oder mittelbarer Wirkung (z.B. Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche, vgl. Scharp/Jonuschat 2004 S.105 ff.). Im Rahmen des Sozialen Managements sind Kooperationen zwischen den Wohnungsunternehmen und lokalen Initiativen oder Organisationen besonders wichtig. Hierdurch können bestehende Angebote direkt an den Mieter herangetragen und vor Ort umgesetzt werden. Kooperationspartner können z.B. Sportvereine, karitative Institutionen, die Kirchen oder öffentliche Ämter sein. Unerlässlich für ein erfolgreiches Soziales Management ist die fortwährende Partizipation von und Kommunikation mit den Bewohnern. Neu hieran ist zum einen der Blickwinkel als auch die Herangehensweise. Es ist die Initiative der Wohnungsunternehmen gefordert auf den Mieter zuzugehen, dessen Bedürfnisse und Probleme zu ergründen und darauf abgestimmte Maßnahmen zu entwickeln. Das Soziale Management erweitert deshalb das bisherige Verständnis der Wohnungswirtschaft vom Wohnraumanbieter hin zum sozialen Manager.

Eine dezidierte Benennung des sozialen Managements in Konventionen zur nachhaltigen Entwicklung gibt es nicht. Die kommunale Wohnungswirtschaft und die Genossenschaften stehen jedoch in der Tradition des „sozialen Wohnens“ (vgl. GdW 2000 S. 13 und S.19ff). Eine zunehmende Konkurrenz sowie strukturelle und soziale Verwerfungen bei den Kunden als auch bei vielen Wohnungsunternehmen erfordern, dass sich Wohnungsunternehmen im Eigeninteresse der Herausforderung des sozialen Managements immer wieder aufs Neue stellen, um die Kundenzufriedenheit, das Wohlbefinden in der eigenen Wohnung und im Quartier als auch die Identifikation des Bewohners mit seiner Umgebung zu fördern.

Forum für Bürgerbeteiligung in Großwohnsiedlungen in Berlin-Marzahn

Im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes der städtebaulichen Entwicklung von Neubaugebieten in den neuen Bundesländern und Berlin-Ost wurde in Marzahn (Berlin) ein Forum für Bürgerbeteiligung eingerichtet (Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen 2000 S.10-11). Träger des Projektes war die Senatsverwaltung für Bauen und Wohnen, das Bezirksamt Berlin-Marzahn und die Wohnungsbaugenossenschaft Marzahn mbH. Das Projekt wurde von verschiedenen wissenschaftlichen Institutionen begleitet. Aufgrund des Umfangs, der fachlichen Vielschichtigkeit und der räumlichen Differenziertheit der Probleme und Defizite von Großwohnsiedlungen war ein ganzheitlicher Entwicklungsansatz erforderlich. In diesen Prozess galt es die städtebaulichen Herausforderungen als auch die verschiedenen Akteure und Betroffenen sowie die heterogenen Erfahrungen und Interessenslagen der einzelnen Beteiligten einzubinden. Ziel vor diesem Hintergrund war es, ein Verfahren der Beteiligung und Kooperation von Bewohnern, Planern und Entscheidungs- bzw. Maßnahmenträgern einzuleiten. Hierzu wurde die „Plattform Marzahn“ als demokratisches Forum für Stadtentwicklung und Bürgerbeteiligung konstituiert. Einige Ziele der Plattform waren (Weeber und Partner 1993):

- kritische Aussprache und problemorientierte Situationsklärung;
- konstruktive und konsensuale Zieldiskussionen;
- Konkretisierung thematischer und räumlicher Handlungsschwerpunkte;
- Information und Transparenz über wesentliche Projekte der Gebietsentwicklung;
- Vermittlung zwischen Fachplanung und Bewohnerbedürfnissen;
- Einbeziehung und Mitwirkung der Bewohner und Bewohnerinnen am Entwicklungsprozess;
- Kooperation aller Entscheider, Träger und Akteure;
- Aktivierung materieller, fachlicher und organisatorischer Planungshilfen sowie
- Koordinierung und Steuerung des Entwicklungsprozesses.

Durch das Angebot flexibler und offener Diskussions- und Beteiligungsformen wurde eine breite Mitwirkung erreicht. Dazu zählten u.a. öffentliche Foren, Stadtteilarbeitskreise und sektorale Arbeitsgruppen. Als Anlaufstelle vor Ort wurde für die Bürger ein Kontakt-, Informations- und Beratungsbüro eingerichtet. Als Element einer aktiven Bürgerbeteiligung fanden Informations- und Mitmachaktionen statt, die von einer umfangreichen Öffentlichkeitsarbeit begleitet wurden. Koordiniert wurden derartige Ereignisse von einem Team aus Vertretern der verschiedenen Akteure.

C 3 - Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung im Bestand

In der Phase der Umnutzung, des Umbaus oder der Sanierung von Gebäuden versteht man unter einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung eine qualitative Aufwertung des bestehenden Wohnraumes sowie des Wohnumfeldes an die Nutzerbedürfnisse. Analog der Anforderungen des Handlungsfeldes „Neubau“ umfasst dies sowohl bauliche Maßnahmen als auch das Angebot von Dienstleistungen (vgl. S. 49). Mehr

noch als dort ist in diesem Handlungsfeld der Mieterpartizipation ein hohes Gewicht beizumessen. Dabei sollten Mieterwünsche, Anregungen und Bedenken ermittelt werden. Die Machbar- bzw. Finanzierbarkeit einzelner Wohnwünsche kann in Diskussionsforen im Vorfeld angestrebter Maßnahmen unter Beteiligung der Akteure des Baugeschehens erörtert werden. Die Partizipation aller Betroffenen muss – aufgrund von kulturellen Zugangsbarrieren – mit Hilfe verschiedener Ansätze sichergestellt werden, um beabsichtigte Maßnahmen erfolgreich umsetzen zu können.

Das mögliche bauliche Maßnahmenspektrum ist äußerst umfangreich und kann nur cursorisch dargestellt werden: Berücksichtigung des altengerechten Wohnens, Ausstattung von Gebäuden mit Aufzügen, Gegensprechanlagen und verbesserten Eingangsbereichen, Grundrissveränderungen von Bädern, Küchen und Kinderzimmern, Neuausstattung von Sanitärbereichen, verbesserte IuK-Infrastruktur, Gemeinschaftsräume, ökologische Technik, Vermeidung von Angsträumen oder attraktive Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten im Wohnumfeld.

In diesem Handlungsfeld ist die soziale Dimension sehr stark baulich und prozessbezogen orientiert. Im baulichen Spektrum stehen die Wünsche und die Möglichkeiten des Unternehmens im Vordergrund, im Prozess die erfolgreiche und sensible Kommunikation der Maßnahmen. Das Handlungsfeld lässt sich zwar nur mittelbar aus Forderungen einer verstärkten Partizipation bei Gestaltungsprozessen einer nachhaltigen Entwicklung ableiten, ist aber eigentlich eine Kernaufgabe der Wohnungswirtschaft und zudem auch vielfach gesetzlich geregelt.

Zertifizierung von Wohnraum, Spar- und Bauverein eG, Hannover

Mit der Vergabe von Güte- und Prüfsiegeln für Produkte wird dem Kunden die Garantie für einen bestimmten Standard gegeben. In der Wohnungswirtschaft nehmen bisher Gebäude- oder Energiepässe die Aufgabe derartiger Labels wahr. Der Spar- und Bauverein eG in Hannover hat darüber hinaus die Zertifizierung von Wohnraum eingeführt (vgl. spar+bauverein 2003 und o.J.). Damit verpflichtet sich das Unternehmen bei der Modernisierung oder beim Neubau von ausgewählten Wohnungen bestimmte Qualitätsnormen einzuhalten. Außerdem erhalten die künftigen Bewohner weitreichende Mitspracherechte bei der individuellen Gestaltung ihres neuen Zuhauses. So können sie sich aktiv bei vielen Gestaltungsfragen hinsichtlich verwendeter Einbauten und Maßnahmen, Materialien, Baustoffen oder sogar bei der Grundrissgestaltungen einbringen. Sofern keine gravierende Gründe (technische Machbarkeit, Sinnhaftigkeit der Maßnahme, Kosten-Nutzen-Relation) dagegen sprechen, werden die Wünsche umgesetzt.

Zu Beginn des Zertifizierungsprozesses ist ein umfangreicher Katalog von Qualitätsstandards aufgestellt worden. Hierin sind bspw. verschiedene Ausstattungsstandards oder die Verwendung von schadstoffarmen und hochwertigen Baumaterialien festgelegt sowie weitere Selbstverpflichtungen enthalten. Die Umsetzung dieser verbindlichen Planungen erfolgt durch einen qualifizierten Generalunternehmer, welcher die Wohnungen entsprechend den Vorgaben (um-)baut und ausstattet. Weiterer Bestandteil des mehrstufigen Prüfverfahrens ist die Abnahme und Kontrolle durch einen vereidigten unabhängigen Gutachter. Nur wenn alle Verpflichtungen erfüllt sind, wird die Wohnung für ein Qualitätszertifikat empfohlen. Dieses wird von einer anderen unabhängigen Instanz, dem Verband für die Zertifizierung von Qualitätsmanagementsystemen und Qualitätsstandards (ZQS) vergeben. Damit halten Mieter einen Garantiebrief für die Wohnung in ihren Händen, die en detail Auskunft über bestätigte Qualitätsstandards gibt. Für außergewöhnliche Ansprüche gibt es den „zertifizierten Wohnkomfort – ökoplus“. Dieser ökologische Standard bietet zusätzliche Garantieleistungen, von denen besonders umweltbewusste Menschen profitieren. Beispiele hierfür sind die gezielte Stromabschaltung in ausgewählten Räumen zur Vermeidung von Elektromog oder die Verwendung von Materialien, die ein allergiefreies Wohnen ermöglichen.

C 4 - Partizipation beim Rückbau und sozialverträgliche Prozessgestaltung beim Abriss

Stehen dem Abriss eines Wohngebäudes keine Alternativen entgegen, muss dieser mit einer sozialverträglichen Prozessbegleitung mit noch verbliebenen Mietern und den Anwohner umgesetzt werden. Dies umfasst zum einen eine umfassende Information über die Notwendigkeit des Abrisses und des zeitlichen Ablaufes sowie über die Nachnutzung der Flächen. Hierzu sind schriftliche Informationen zu verteilen und Diskussionsveranstaltungen durchzuführen. Direkte Diskussionen zwischen den beteiligten Akteuren können helfen, den dringenden Handlungsbedarf und die Notwendigkeit derartiger Maßnahmen zu vermitteln und damit die Akzeptanz der

betroffenen Bewohner für den Rückbau oder Abriss zu schaffen. Für verbliebene Mieter sind alternative Wohnungsangebote möglichst im Quartier oder mit räumlichem Bezug zum ehemaligen Wohnstandort bereitzustellen. Weiterhin sollten sie bei der Bewerksstellung ihres Umzugs unterstützt werden. Das Instrument des Umzugsmanagements kann, sofern es bereits in das Repertoire des Wohnungsanbieters aufgenommen wurde, zielgerichtet angewendet werden. Je offener und transparenter der Prozess ist, desto eher können Klagen – und damit Zeitverzug und Kosten – vermieden werden.

Angesichts der internationalen Diskussion um die Nachhaltige Entwicklung ist es nicht verwunderlich, dass das Handlungsfeld nur ein spezifischer Sonderfall hoch entwickelter Länder ist. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung – die in den Neuen Bundesländern inzwischen deutlich sichtbar ist – wird sich die Wohnungswirtschaft intensiver mit diesem Handlungsfeld auseinandersetzen müssen. Angesichts der radikalen Auswirkungen auf den Lebensalltag, die Lebensumstände und die Privatsphäre des Mieters, sind solche Maßnahmen deshalb mit Sorgfalt zu planen und mit Rücksichtnahme und Zugeständnissen durchzuführen. Letztlich soll der Mieter dem Unternehmen als Kunde nicht verloren gehen.

Leinefelde „ZukunftsWerkStadt“

Leinefelde ist eine typische Industriestadt in den neuen Bundesländern mit einem hohen Anteil von Plattenbauten. Veränderungen am Arbeitsmarkt führten auch zu einer sehr hohen Leerstandsquote von ca. 27 %. Zur Stabilisierung der Quartiere wurde u.a. im Rahmen des Stadtumbau-Ost ein umfassendes Maßnahmenbündel von Sanierungs-, Modernisierungs-, Neubau- und Rückbaumaßnahmen durchgeführt. Eines der Modellprojekte war der Umbau des „Physikerwohnquartiers“ der Leinefelder-Südstadt seit 1994 (vgl. Leinefeld o.J.; Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung o.J.).

Grundlage für den Umbau und die Aufwertung der Großwohnsiedlung bildeten die Erarbeitung eines Rahmenplans sowie ein internationaler Ideenwettbewerb im Jahre 1996. Dabei wurden spezielle Lösungsansätze für das Problemgebiet entwickelt. Die Wohnungseigentümer, Nutzer und die Bürger wurden frühzeitig über die Gesamtplanung sowie die einzelnen Maßnahmen informiert. Zahlreiche Veranstaltungen mit den Quartiersbewohnern wurden genutzt, um Ideen zu entwickeln oder zur Diskussion zu stellen. Nach der Fertigstellung der ersten Bauphase 2000 ist durch den Abriss einzelner Wohnblöcke und den Rückbau von sechs auf vier oder zwei Geschosse eine neue Stadtlandschaft mit größeren Freiräumen entstanden. Entgegen dem standardisierten Plattenbau wurden neue Haustypen aus den Plattenbauten heraus entwickelt, die sich in der Erschließung als auch in der Außenerscheinung deutlich voneinander unterscheiden. Auch im Bestand wurden umfangreiche Maßnahmen ergriffen mit vorgehängten Balkonen und Verlagerung innenliegender Bäder und Küchen sowie der Herstellung von Lofts, Maisonnettewohnungen und Stadtvillen. Ein größerer Teil der Wohnungen wurde nach Vorstellungen der Mieter umgebaut. Die Kosten für die einzelnen Baumaßnahmen lagen zwischen 500 und 750 €/m² Wohnfläche. Damit schneiden die Kosten für den Umbau im Vergleich zum Neubau sehr positiv ab.

4 Empirische Befragung von ostdeutschen Wohnungsunternehmen

4.1 Einleitung: Thesen, Zielgruppe, Methodik und Durchführung

Nachdem auf die Inhalte und die Bedeutung der Nachhaltigkeit in den Kapiteln 1 und 2 eingegangen und einzelne Handlungsfelder einer nachhaltigen Entwicklung bestimmt wurden (vgl. Kap. 3), stellt sich die Frage, inwieweit diese Inhalte von der Wohnungswirtschaft anerkannt werden und welche Beiträge die Wohnungsunternehmen in den einzelnen Bereichen leisten. Die Beantwortung dieser Frage wurde mittels einer empirischen Untersuchung in Form einer internetgestützten Befragung durchgeführt.

Forschungsthese

Auf Basis der Analyse der Entwicklung des Begriffes der Nachhaltigkeit und seiner Verbindung zur Wohnungswirtschaft sowie hinsichtlich der Aktivitäten von Wohnungsunternehmen in den Handlungsfeldern der Nachhaltigkeit wurden zunächst Forschungsthese aufgestellt. Diese vier Thesen sind provokativ formuliert und sollten durch die Befragung widerlegt werden. Diese Thesen waren:

1. Die Wohnungswirtschaft hat die Nachhaltigkeit trotz gegenteiliger Bekenntnisse noch nicht in ausreichendem Maße für sich als wichtiges Zukunftsthema erkannt, denn Recherchen nach Veröffentlichungen zu den Stichworten „Nachhaltigkeit und Wohnungswirtschaft“ ergaben kaum nennenswerte Erfolge.
2. In Anlehnung daran liegt die Vermutung nahe, dass sich die Wohnungswirtschaft über die Komplexität und Zusammenhänge der drei Nachhaltigkeitsbereiche sowie über die Bandbreite von Handlungen und Maßnahmen, mit der sie zu einer nachhaltigen Entwicklung beitragen kann, nicht vollständig bewusst ist.
3. Die Gründe, weswegen die Wohnungswirtschaft wenig nachhaltig handelt, liegen in der Befürchtung höherer Kosten, die nach Einschätzung der Unternehmen mit der Umsetzung der Erfordernisse einer nachhaltigen Entwicklung einhergehen werden.
4. Aufgrund von unternehmensspezifischen Merkmalen wie der Organisationsform, der Unternehmensgröße oder einem spezifischen wohnungswirtschaftlichen Auftrag, handeln bestimmte Typen von Wohnungsunternehmen nachhaltiger als andere.

Zielgruppe

Die Zielgruppe der Befragung sind ostdeutsche Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, die verbandlich in den jeweiligen Landesverbänden organisiert sind.¹⁵

¹⁵ Dies umfasst die folgenden Verbände: Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU); VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (hierbei nur Unternehmen aus Mecklenburg-Vorpommern), Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V., Verband Sächsischer Wohnungsunternehmen e.V., VdWg Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V., VdW Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V. und VTW Verband Thüringer Wohnungswirtschaft e.V.

Pretest des Fragebogens

Zur Befragung wurde ein schriftlicher Fragebogen für einen Pretest entworfen. Die Fragen basierten auf den Überlegungen zu den Handlungsfeldern der Wohnungswirtschaft (vgl. Kap. 3). Weiterhin wurden allgemein statistisch relevante Merkmale zum Wohnungsunternehmen abgefragt. Der Fragebogen umfasste hierzu die folgenden Fragekomplexe:

1. Allgemeine statistische Fragen (Unternehmenstyp, Unternehmensgröße)
2. Ist „Nachhaltigkeit“ ein Thema für die Wohnungswirtschaft?
3. Welche grundsätzliche Bedeutung hat das Thema "Nachhaltigkeit" in Ihrem Unternehmen?
4. Durch welche Aktivitäten versucht Ihr Unternehmen gesellschaftliche, ökonomische und ökologische Verantwortung zu übernehmen und welche Bedeutung wird diesen beigemessen?
5. Welche Zielkonflikte sehen Sie, wenn Ihr Unternehmen verstärkt „nachhaltig“ wirtschaften will?
6. Sollten die Verbände das Thema „Nachhaltigkeit“ mehr fördern?

Der Pretest erfolgte auf den in Bad Saarow stattfindenden Wohnungswirtschaftlichen Tagen 2005 des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) im März 2005. Den teilnehmenden Wohnungsunternehmen und Genossenschaften wurde der vorläufige Fragebogen vom Veranstalter angekündigt und von den Autoren übergeben mit der Bitte um Ausfüllung und Rückgabe. Zusätzlich wurden in den Pausen die Gäste angesprochen. Auf diese Weise wurden von den 150 verteilten Bögen 24 Stück ausgefüllt. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 16%.

Auswertung des Pretest

Die Auswertung des Pretests ergab, dass die Unternehmen einen deutlichen Unterschied zwischen der Bedeutung der Nachhaltigkeit für die Wohnungswirtschaft und für ihr Unternehmen sehen. Die provokante These 1 ließ sich somit nicht aufrecht halten. Es lässt sich aus dem Pretest ableiten, dass das Leitbild der Nachhaltigkeit Einzug in die Wohnungswirtschaft gehalten hat. Es ist jedoch nicht geklärt, was die einzelnen Unternehmen unter dem Begriff der Nachhaltigkeit verstehen, ob sie um die Vielzahl der Möglichkeiten nachhaltigen Handelns in ihrem Aktionsfeld (Wohnungswirtschaft) wissen und bewusst anwenden oder ob sie eher unbewusst, aus ökonomischen oder rechtlichen Zwängen heraus nachhaltig Handeln.

Anhand der Auswertung für die Nachhaltigkeitsbereiche konnte eine erste Gewichtung abgelesen werden. Die Ergebnisse belegen, dass ökonomischen Aspekten die höchste Priorität eingeräumt wird. Aktivitäten des gesellschaftlichen bzw. sozialen Bereiches, die in unmittelbaren Zusammenhang mit dem Unternehmen, der Wohnung oder den Mietern stehen, werden ebenfalls als wichtig angesehen. Einem weiterführenden gesellschaftlichen Engagement, welches eng mit dem Wohnen verknüpft ist, wird jedoch weniger Bedeutung beigemessen (Förderung lokaler Ökonomien, Sport und Kultur). Es lag die Vermutung nahe, dass die Unternehmen die Bedeutung des

Engagements in diesem Handlungsfeld der Nachhaltigkeit nicht hinreichend erkannt haben und deren Bedeutung unterschätzen. Die These 2 in der Interpretation der Gleichrangigkeit der Nachhaltigkeitsdimensionen, konnte somit nicht widerlegt werden.

Als weniger eindeutig erwiesen sich die Bewertungen ökologischer Maßnahmen. Zwar hielten noch mindestens über 50% die Umsetzung ökologischer Maßnahmen für (sehr) wichtig, doch mehren sich in diesem Bereich die Stimmen, welche die ökologische Nachhaltigkeit eher kritischer sehen. Das ökologische Verantwortungsbewusstsein der Wohnungsunternehmen schien daher weniger stark ausgeprägt zu sein, als in den beiden anderen Nachhaltigkeitsbereichen. Auch dieser Fragenkomplex legt die Vermutung nahe, dass die Wohnungswirtschaft ein sehr selektives Bild vom nachhaltigen Handeln hat, welches aus einer Tradition des sozialen Akteurs am Wohnungsmarkt geprägt ist. Die These 2 konnte somit nicht widerlegt werden.

Die These 3 wurde eher bestätigt als widerlegt. Zielkonflikte bei verstärktem nachhaltigen Handeln werden eher im monetären Bereich gesehen. Steigende Verwaltungs- und Planungskosten, zusätzliche Liquiditätsverluste und geringere Unternehmensgewinne sowie vor allem die Angst vor steigenden Mieten, scheinen einer nachhaltigen Entwicklung in der Wohnungswirtschaft entgegen zu stehen. Allerdings befürchten die Unternehmen auch eine mangelnde Akzeptanz durch die Mieter als ein gewichtiges Hemmnis.

Weiterentwicklung des Fragebogens

Die Ergebnisse des Pretest führten deshalb zu einer Modifikation des Fragebogens. Auf der formalen Seite wurden offene Fragen reduziert und mehr Antwortmöglichkeiten gegeben, da nur in ganz wenigen Fällen die offenen Fragen beantwortet wurden. Zum anderen wurde zwischen der Bedeutung von Maßnahmen und der Stärke, in der die Unternehmen die jeweiligen Maßnahmen aktiv sind, unterschieden. Hierdurch war eine Positionierung des Befragten zu einer Maßnahme möglich, auch wenn diese im Unternehmen nicht umgesetzt wird. Weiterhin wurden die Maßnahmedimensionen (Ökonomie, Ökologie und Soziales) bei den Maßnahmen, den Handlungsansätzen und Folgewirkungen nicht mehr separat ausgewiesen, sondern en block unter einer Fragestellung subsumiert um zu vermeiden, dass einzelne Dimensionen aufgrund des Selbstverständnis der Wohnungswirtschaft mehr hervorgehoben werden als andere. Insgesamt wurde das Antwortspektrum bei den Maßnahmen und Handlungsansätzen ausgeweitet, da im Pretest vor allem ökonomische Aspekte als besonders wichtig angesehen wurden. Hierdurch sollte vermieden werden, dass fehlende Antwortmöglichkeiten zu einer Priorisierung der ökonomischen Dimension führen. Die Fragen nach den Zielkonflikten hingegen wurden reduziert, aber auch gleichzeitig differenzierter dargestellt.

Aufbau des Fragebogens

Der Fragebogen besteht aus 16 Fragen, wobei die Fragen 1-4 und 6-11 – Bedeutung und Bereiche der Nachhaltigkeit, Maßnahmen, Handlungsansätze, Kooperationen, Zertifizierung, Folgen und Förderung des Handelns sowie Zielkonflikte – ordinal skaliert werden und im Hinblick auf ihre Antwortmöglichkeiten variieren (vgl. Kap. 7).¹⁶ Die Anzahl der vorgegebenen Antworten ist immer gerade. Neutrale Antwortmöglichkeiten wie „keine Angaben“, „weiß nicht“ oder „egal“ sind bewusst nicht mit aufgenommen worden, um bei der Beantwortung der Fragen die Tendenz zur Mitte zu unterbinden.¹⁷

Ablauf und Durchführung der empirischen Untersuchung

Die Befragung wurde als Online-Befragung konzipiert. Dies bedeutete zum einen die Erstellung eines elektronischen Fragebogens, der auf einer eigens vom IZT angelegten Internetseite (www.izt.de/wohnungswirtschaft) eingestellt wurde. Zum anderen mussten Teilnehmer für die Befragung akquiriert werden. Hierzu wurden verbandlich organisierte Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern ausgewählt. Als Grundlage für die Recherche der Kontaktdaten von Wohnungsunternehmen und den dortigen Ansprechpartnern dienten Auflistungen der jeweiligen Wohnungsverbände sowie sonstige im Internet verfügbare Adresslisten. Wohnungsunternehmen, von denen entweder nur die postalische Adresse oder die Telefonnummer bekannt war, konnten aus Gründen des Zeitaufwandes nicht berücksichtigt werden. Bei den jeweiligen Ansprechpartnern handelte es sich, je nach Unternehmenstyp, meist um die Geschäftsführer, Vorstände oder Prokuristen der Wohnungsunternehmen. In den wenigsten Fällen war jedoch eine direkte E-Mail Adresse dieser Personen verfügbar. An die recherchierten Adressen wurde zunächst ein Anschreiben per E-Mail mit der Beschreibung des Vorhabens geschickt. Das Anschreiben enthielt auch den Link zum Fragebogen. Da keine Kenntnis darüber besteht, wie zuverlässig elektronische Posteingänge firmenintern an die entsprechenden Zielpersonen weitergeleitet bzw. wie E-Mails mit unbestimmten Ansprechpartner behandelt werden, ist nicht auszuschließen, dass einige Mitteilungen ihre Zielpersonen oder einen adäquaten Ansprechpartner nicht erreicht haben. Unsicherheiten liegen auch insofern vor, als in den meisten Fällen nicht bekannt ist, wer den Fragebogen letztendlich wirklich ausgefüllt und zurückgesendet hat, da Angaben zum Unternehmen als auch zur Person freiwillig waren und nur dem Zweck dienten, dem Teilnehmer die Ergebnisse zuzusenden. Das Ausfüllen des

¹⁶ Z.B. ja-nein; sehr wichtig – nicht wichtig; sehr stark – gar nicht.

¹⁷ Die Frage 5 fragt nach einem Unternehmensleitbild mit ja und nein. Die Frage 12 – Typ des Unternehmens – nach dem Unternehmenstyp ist nominal skaliert und gibt fünf verschiedene Antworten vor. Die Fragen 13 und 14 – Unternehmensgröße und Leerstand – sind kardinal skaliert und haben sechs bzw. fünf Intervalle als Antwortmöglichkeiten. Frage 15 – Unternehmensaktivitäten im Umwelt- und Sozialbereich – ist wieder nominal skaliert und eine offene Frage dar, die von den Wohnungsunternehmen einzutragen sind. Gleiches gilt für die Frage 16 nach der Anzahl der Beschäftigten und der Funktion des Beantwortenden.

Fragebogens nahm jeweils ca. 15 Minuten in Anspruch. Die Rücksendung erfolgte anonym und unverbindlich.

Insgesamt wurde das Anschreiben mit dem Link zum Fragebogen an 652 Unternehmen verschickt. Von diesen wurden 77 von verschiedenen Mailern als nicht zustellbar zurückgeschickt. Ursache hierfür können sowohl fehlerhafte E-Mail Adressen als auch Spam-Filter sein. Nach mehrmaliger Aufforderung (Erinnerungsschreiben, Anrufe bei 50 zufällig ausgewählten Wohnungsunternehmen) wurden nach sieben Wochen Befragungszeit insgesamt 125 ausgefüllte Fragebogen zurückgesandt. Dies entspricht einer Rücklaufquote 21,7% in Bezug auf die nicht zurückgesandten Mails.

Schwieriger hingegen ist zu beantworten, welcher Anteil der ostdeutschen verbandlich organisierten Wohnungsunternehmen erreicht wurde, da es hierzu keine Gesamtstatistiken gibt. Aufgrund von telefonischen Nachfragen bei den Landesverbänden wurde ermittelt, dass ca. 1.500 Unternehmen den ostdeutschen Wohnungsverbänden angehören. Somit wurden in die Befragung ca. 38% der verbandlich organisierten Wohnungsunternehmen angeschrieben. Die Quote der Antworten in Bezug auf die Gesamtzahl der verbandlich organisierten Wohnungsunternehmen liegt somit rechnerisch bei 8,3%.

Struktur der teilnehmenden Unternehmen

Insbesondere kommunale Unternehmen und Genossenschaften haben sich an der Befragung beteiligt. Dies ist jedoch in der Art der Recherche begründet bei der die freien Wohnungsverbände nicht einbezogen wurden. Freie Wohnungsunternehmen wurden nur dann in die Befragung einbezogen, wenn sie in den Landesverbänden des GdW organisiert sind. Die Struktur der gesamtdeutsch im GdW organisierten Wohnungsunternehmen gestaltet sich dabei wie in der Tabelle 2 dargestellt. Die Aufschlüsselung der befragten Unternehmen belegt, dass die Grundstruktur der befragten Unternehmen sehr ähnlich der im GdW organisierten ist. Abweichungen bestehen insofern, als dass Genossenschaften deutlich und kommunale Unternehmen leicht überrepräsentiert sind. Private Wohnungsunternehmen hingegen sind wie zu erwarten unterrepräsentiert.

Tabelle 2: Unternehmensstruktur der befragten Unternehmen.

Unternehmenstyp	GdW Jahresstatistik 2003 (%)	Struktur der befragten Unternehmen (%)
Kommunale Wohnungsgesellschaften	41	46
Genossenschaften	35	47
Öffentliche Wohnungsgesellschaften	5	3
Private Wohnungsgesellschaften	11	2
Kirchliche Wohnungsunternehmen	2	2
Sonstige Wohnungsunternehmen	6	0

Quelle: Eigene Darstellung nach GdW 2004b S.115.

Die Größe der befragten Unternehmen in Bezug auf die Anzahl der verwalteten Wohnungen gestaltet sich recht heterogen. Die Hälfte der Unternehmen bewirtschaften

zwischen 1.000 und 5.000 Wohneinheiten (WE) und zählen damit zu den mittelgroßen Unternehmen. Die großen (5.000 bis über 10.000 WE) sind mit 17% und die kleinen Unternehmen (unter 100 bis 500 WE) mit 29% vertreten.

Unter Bezugnahme statistischer Grundlagen ist festzustellen, dass die Ergebnisse der Befragung statistisch nicht repräsentativ sind. Ziel der Arbeit ist es jedoch auch nicht, die erarbeiteten Thesen statistisch einwandfrei zu belegen, sondern eine gewisse Tendenz bei den jeweiligen Fragstellungen deutlich zu machen. Obwohl 125 Antworten nur einen geringen Ausschnitt des Meinungsbildes ostdeutscher Unternehmen darstellen, können anhand dieser Aussagen doch interessante Schlussfolgerungen und Tendenzaussagen abgeleitet werden.

Leerstand bei den teilnehmenden Unternehmen

Die Leerstandquote der befragten Unternehmen gestaltet sich auf den ersten Blick sehr heterogen. Ein Fünftel liegt unter 3% Wohnungsleerstand, 17% der Unternehmen haben einen Leerstand von bis zu 5%. Diese Größenordnungen liegen in der üblichen Fluktuation. Ein Viertel der antwortenden Unternehmen weist mittlere Leerstände zwischen 5 bis 10% auf. Jedoch bei gut 35% der befragten Unternehmen wird das typisch ostdeutsche wohnungswirtschaftliche Problem offensichtlich (siehe Abbildung 2). Leerstände von über 10% oder gar über 15% stellen die Unternehmen vor eine immense wirtschaftliche Herausforderung. Diese Graphik darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass die sehr hohen Leerstände auf wenige, zumeist sehr große (kommunale) Wohnungsunternehmen beschränkt sind.

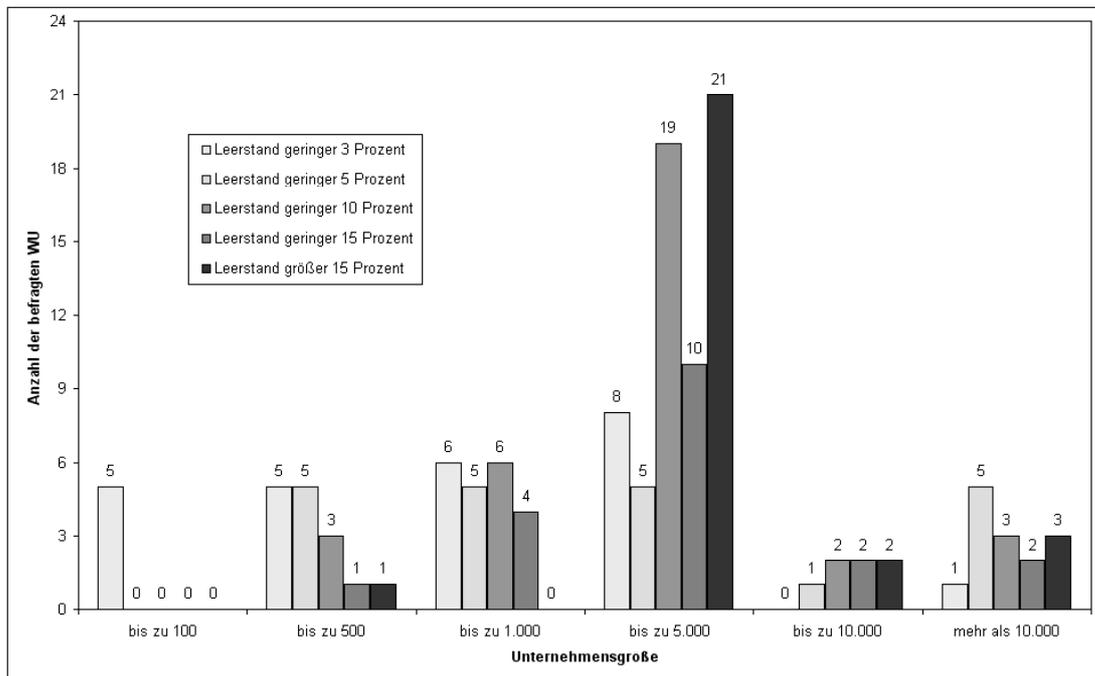


Abbildung 2: Leerstandsverteilung der befragten Unternehmen in Abhängigkeit der Unternehmensgröße.

Quelle: Eigene Darstellung.

Hohe Leerstandsquoten wirken sich sehr negativ auf die finanzielle Situation eines Unternehmens aus. Um eine leerstehende Wohnung zu finanzieren bedarf es der Mieteinnahmen aus schätzungsweise drei bis vier unsanierten Wohnungen. Vor diesem für die Unternehmen existenzbedrohenden Hintergrund hoher Leerstände stellt sich die Frage, inwieweit Investitionen, gleichgültig in welche Maßnahmen, überhaupt realisierbar sind. Erstaunlicher Weise hat eine hohe Leerstandsquote bei der Beantwortung der Fragen kaum zu auffälligen Aussagen der betroffenen Unternehmen geführt. Auffällig waren lediglich zwei Aspekte: Zum einen wird von Unternehmensseite die Bedeutung des Portfoliomanagements betont, zum anderen wird die Liquidität des Unternehmens durch nachhaltiges Handeln als eher gefährdet eingeschätzt.

Vergleicht man die Leerstandsquoten der kommunalen Unternehmen mit denen der Genossenschaften lässt sich feststellen, dass die befragten kommunalen Unternehmen stärker von hohen Wohnungsleerständen betroffen sind (siehe Abbildung 3). 49% der kommunalen Unternehmen verfügen über eine Leerstandsquote, die über 10% liegt. Bei den Genossenschaften sind es „lediglich“ 30%. Bei niedrigen Leerstandsquoten verhält es sich entsprechend umgekehrt. 31% der Genossenschaften haben eine normale Quote von <3%, im Gegensatz zu nur 5% der kommunalen Unternehmen. Diese Ergebnisse lassen die Vermutung zu, dass sich die finanzielle Lage der kommunalen Unternehmen tendenziell schlechter darstellt als die der Genossenschaften. Diese Annahme wird dadurch gestützt, dass kommunale Unternehmen in stärkerem Maße Subventionen

wünschen bzw. finanzielle Auswirkungen nachhaltigen Handelns etwas negativer eingeschätzt werden als von den Genossenschaften.

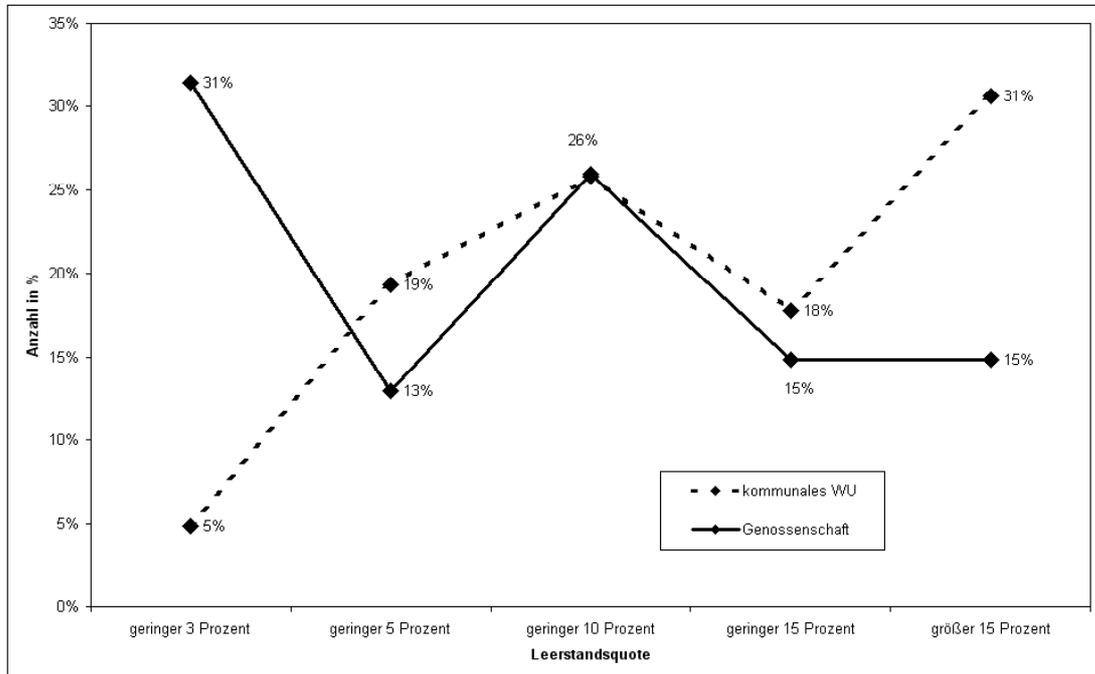


Abbildung 3: Vergleich der Leerstandsquoten kommunaler Unternehmen mit denen der Genossenschaften.

Quelle: Eigene Darstellung.

4.2 Auswertung und Interpretation der Ergebnisse

Die Auswertung und Interpretation der erhobenen Daten erfolgt hauptsächlich deskriptiv auf Basis graphischer Darstellungen, welche auf Grundlage der Antwortmatrix erstellt wurden. Die Vorstellung der Ergebnisse wird in erster Linie thematisch vorgenommen, weshalb in dieser Darstellung die Reihenfolge der Fragen nicht dem Fragebogen entspricht. Zur Ergebnisauswertung wurden der Modus (h), der häufigste Wert einer Verteilung, bestimmt und ein Zustimmungskoeffizient bzw. äquivalent dazu ein Ablehnungskoeffizient berechnet. Diese Koeffizienten beruhen auf den prozentualen Verteilungen der jeweiligen Antworten der Befragung und können Werte zwischen 0 und 1 annehmen.¹⁸

¹⁸ Beispiel: Zustimmungskoeffizient = 0,67, d.h. 67% der befragten Unternehmen haben positiv mit ja oder eher ja geantwortet. Der Ablehnungskoeffizient würde äquivalent dazu 0,33 betragen.

Frage 1: *Ist „Nachhaltigkeit“ ein Thema für die Wohnungswirtschaft? sowie*

Frage 2: *Welche grundsätzliche Bedeutung hat das Thema "Nachhaltigkeit" in Ihrem Unternehmen?*

Die ersten beiden Fragen beleuchten die Bedeutung der nachhaltigen Entwicklung für die Wohnungswirtschaft bzw. für die Wohnungsunternehmen. Auf die Vorgabe einer bestimmten Nachhaltigkeitsdefinition wurde bewusst verzichtet, um die Befragten nicht durch eine vorgegebene Richtung zu beeinflussen. Während die erste Frage auf die Akzeptanz des Nachhaltigkeitsgedanken innerhalb der Wohnungswirtschaft abzielt, versucht die zweite Frage die Integration oder Bedeutung innerhalb des jeweiligen Unternehmens zu erfassen. Hierbei geht es nicht um die Einschätzung des Antwortenden über die Einstellung seiner Zunft zum Thema Nachhaltigkeit, sondern um eine konkrete Positionierung des eigenen Unternehmens.

Insgesamt wird das Thema Nachhaltigkeit von der überwältigenden Mehrheit der befragten Unternehmen (89%) als wichtig für die Wohnungswirtschaft angesehen. Lediglich 10% sehen die Rolle der Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft als geringer an. Die Antworten der Frage 2 bestätigen, dass diese Einschätzung nicht nur für die Wohnungswirtschaft sondern auch für das eigene Unternehmen geteilt wird. Für 88% der befragten Unternehmen ist die Nachhaltigkeit (sehr) wichtig. Dem entgegenstehen 9% der Unternehmen, die dem Thema weniger (7%) oder gar keine (2%) Beachtung schenken.

Tendenziell wird die Bedeutung der Nachhaltigkeit von kleineren Unternehmen (bis 500 WE) weniger hoch eingeschätzt als von mittleren oder großen Unternehmen (siehe Abbildung 4). Die Differenz der Zustimmungskoeffizienten beträgt hier ca. 10%.

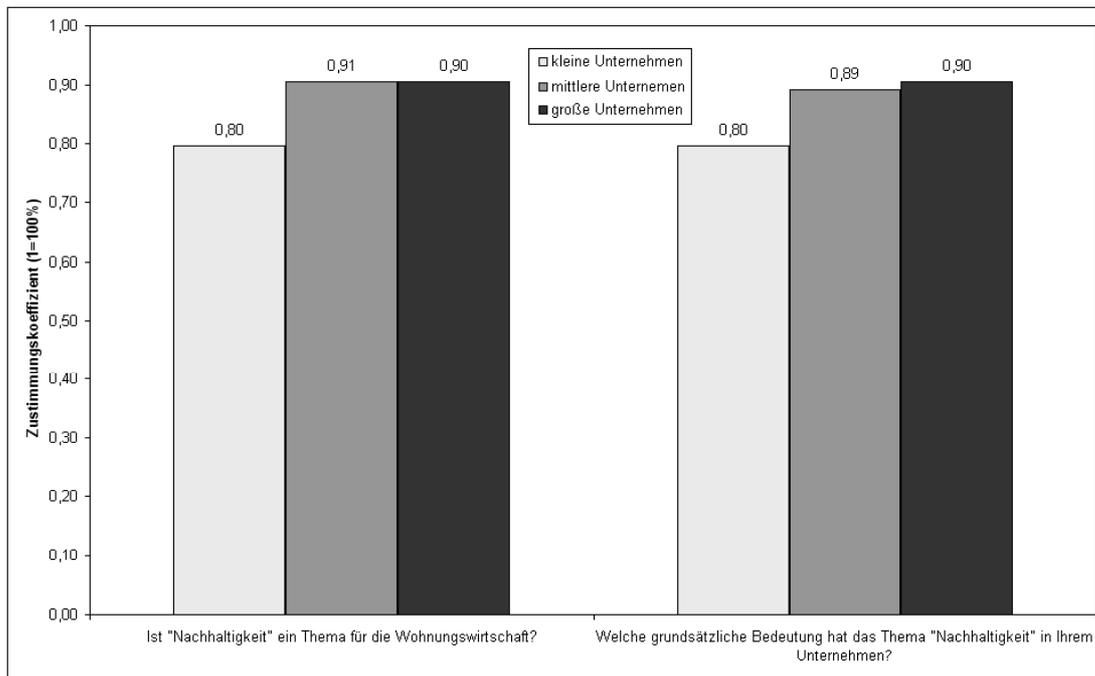


Abbildung 4: Bedeutung der Nachhaltigkeit nach Unternehmensgröße.

Quelle: Eigene Darstellung.

Die Ergebnisse deuten insgesamt darauf hin, dass das Nachhaltigkeitsthema Einzug in die Denkweise der Unternehmen gehalten hat. Jedoch sind die Zahlen insofern zu relativieren, als dass davon auszugehen ist, dass Unternehmen, deren Interesse an einer nachhaltigen Entwicklung grundsätzlich gering ist, sich auch weniger an der Befragung beteiligt haben. Da bei der Befragung keine Definition von Nachhaltigkeit vorgegeben wurde, ist ebenfalls zu beachten, dass die Unternehmen bei der Beantwortung der Fragen 1 und 2 von sehr unterschiedlichen Nachhaltigkeitsbegriffen ausgegangen sein können. Diese könnten beispielsweise nur einen der drei Nachhaltigkeitsbereiche fokussiert sein. Im weiteren Verlauf der Auswertung gilt es zu überprüfen welchen Stellenwert die Aussagen der Unternehmen haben und inwiefern diese Einstellung Ausdruck in deren Handlungsweisen findet.

Frage 3: *Welche der folgenden Bereiche gehören Ihrer Meinung nach zu einer nachhaltigen Entwicklung: Ressourcenmanagement; Flächenmanagement; Vermeidung von Schadstoffen; Wohnraumgestaltung; Dienstleistungsangebote; Soziales Management; Baukostenmanagement; Bewirtschaftungsmanagement; Facility Management; Verwaltungsmanagement; Investitionsmanagement; Förderung lokaler-regionaler Ökonomie; Sonstiges*

Eine Bejahung der Frage nach der Wichtigkeit der nachhaltigen Entwicklung gibt noch keine Information darüber, ob den Unternehmen bewusst ist, wie groß die möglichen Handlungsspielräume in der Wohnungswirtschaft sind. Mit den Fragen 3 und 4 wird das grundsätzliche Nachhaltigkeitsverständnis abgefragt (These 2), indem die Zuordnung

einzelner Handlungsfelder aus den drei Dimensionen zur nachhaltigen Entwicklung beleuchtet wird. Hierbei liegt ein Schwerpunkt auf der ökonomischen Perspektive (sechs Beispiele). In der Sozialen Dimension werden drei Beispiele und in der ökologischen Dimension drei bzw. vier, wenn man die Wirkung des Facility-Managements hinzurechnet, aufgeführt.

Die Einschätzung aller benannten Aspekte fällt durchweg sehr positiv aus, was in dieser Form nicht den Erwartungen entspricht. Diese hohe Bedeutung der einzelnen Teilbereiche der nachhaltigen Entwicklung wurde von über 75% der befragten Unternehmen bestätigt.

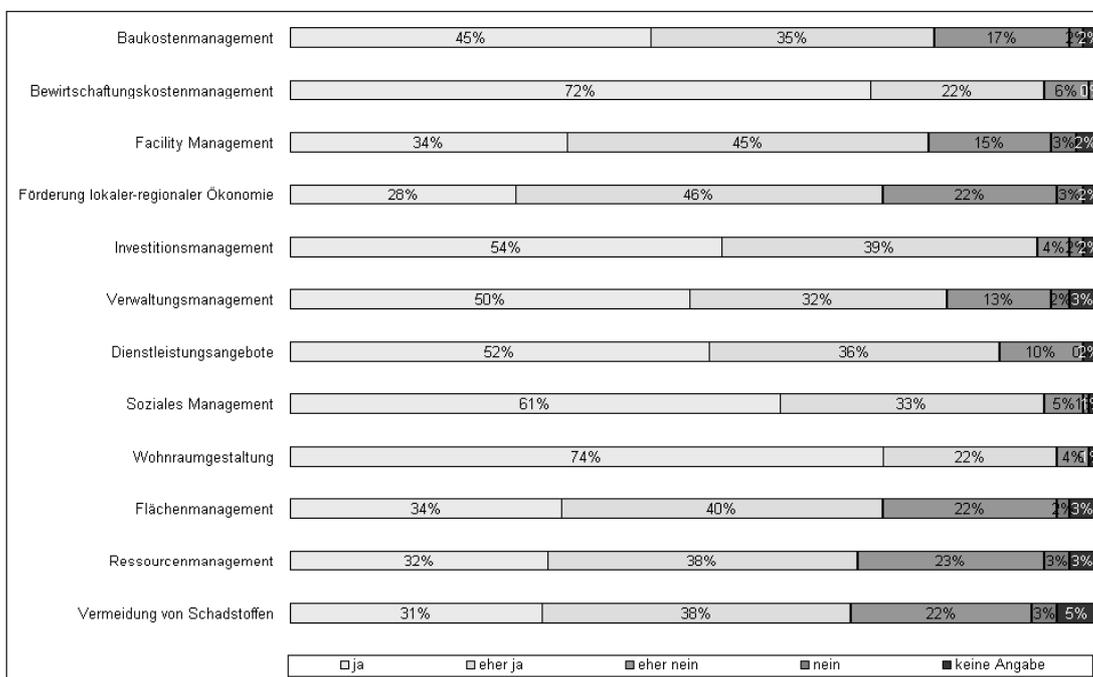


Abbildung 5: Welche der folgenden Bereiche gehören Ihrer Meinung nach zu einer nachhaltigen Entwicklung?

Quelle: Eigene Darstellung.

Bei der Betrachtung der Einzelwerte der Frage 3 schneidet die Wohnraumgestaltung mit einem Zustimmungskoeffizient von 0,96 am besten ab, gefolgt von dem Sozialen Management, dem Bewirtschaftungskostenmanagement (je 0,94) und dem Investitionsmanagement (0,93). Tendenziell weniger zu einer nachhaltigen Entwicklung zugehörig sind nach Meinung der Unternehmen ökologische Aspekte wie das Flächen- und Ressourcenmanagement (0,74 und 0,70) sowie die Vermeidung von Schadstoffen (0,69). Vergleicht man die drei Nachhaltigkeitsbereiche miteinander, so weicht die theoretische Gleichberechtigung zugunsten einer bestimmten Rangfolge. Die positive Einschätzung von sozialen Aspekten kann durch die hohe Beteiligung kommunaler Unternehmen und Genossenschaften erklärt werden. Bei den folgenden Fragen wird jedoch deutlich, dass ökonomische und soziale Aspekte der Nachhaltigkeit

kontinuierlich hoch bewertet werden, wohingegen die ökologische Dimension zumeist nachrangiger eingeschätzt wird. Bei der Beantwortung der Frage 3 gibt es jedoch unterschiedliche Bewertungen ökologischer Aspekte in Abhängigkeit von der Unternehmensgröße. Der Zustimmungskoeffizient liegt bei großen Unternehmen bei 0,81, bei kleinen und mittleren Unternehmen hingegen liegt die Zustimmung nur bei 0,74 bzw. 0,72. Während alle aufgeführten sozialen Aspekte ähnlich hoch bewertet werden, so zeigt sich im ökonomischen Spektrum eine breitere Streuung der Ergebnisse. Exemplarisch sei hier die Förderung der lokalen/regionalen Ökonomie (0,74) hervorgehoben, die im Schnitt ca. 20% unter dem am besten bewerteten ökonomischen Aspekt rangiert. Auffällig ist hier ebenfalls, dass kleine Unternehmen ökonomische Aspekte als weniger wichtig im Rahmen einer nachhaltigen Entwicklung ansehen.

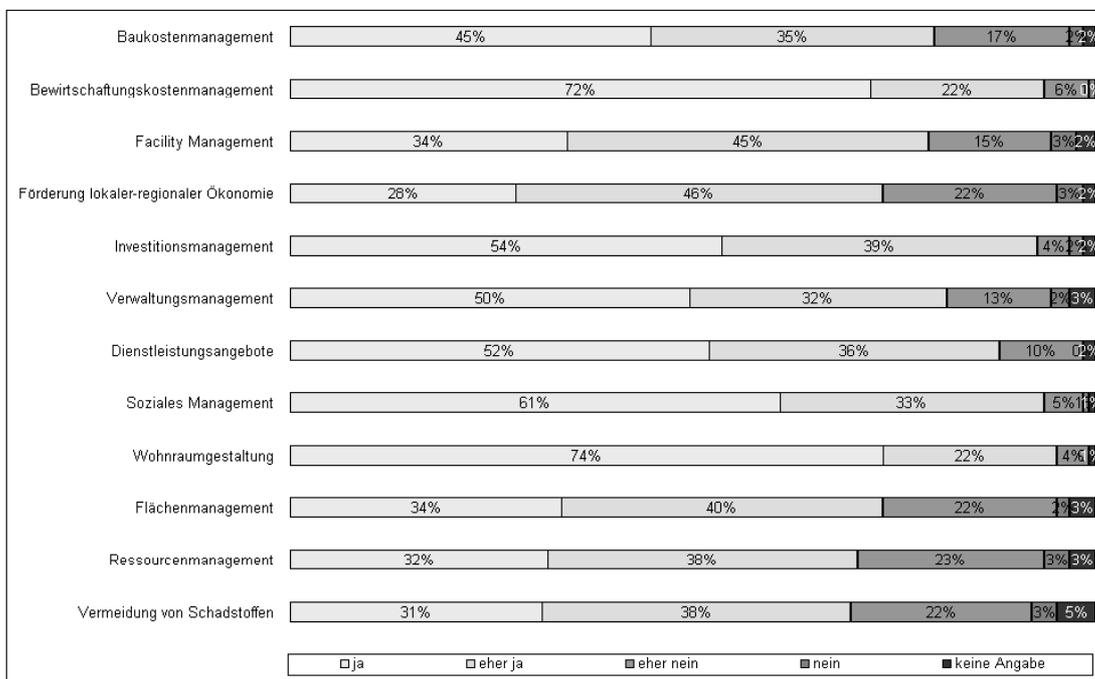


Abbildung 6: Welche der folgenden Bereiche gehören Ihrer Meinung nach zu einer nachhaltigen Entwicklung?

Quelle: Eigene Darstellung.

Frage 4: *Wie beurteilen Sie grundsätzlich die Bedeutung folgender Maßnahmen als Beiträge der Wohnungswirtschaft zu einer nachhaltigen Entwicklung: Soziale Dienstleistungsangebote; Handwerkliche Dienstleistungsangebote; Hauswirtschaftliche Dienstleistungsangebote; Sicherheitsdienstleistungsangebote; I&K-Dienstleistungsangebote; Nutzung regenerativer Energien; Nutzung recyclingfähiger Materialien; Abfallmanagement; Förderung umweltgerechten Nutzerverhaltens; Bauteil- u. Baustoffrecycling; Einbau effizienter Heizsystem; Gebäudesanierung im Passivhausstandard; Gebäudesanierung im Niedrigenergiehausstandard; Mieterkommunikation /-partizipation; Stärkung sozialer und kultureller Infrastruktur; Belegungspolitik; Beschwerdemanagement; Wohnumfeldgestaltung; Sonstiges*

Die 4. Frage konkretisiert die Handlungsfelder der vorangegangenen Frage durch die Angabe von möglichen Maßnahmen zu den Handlungsfeldern. Die Antwortmöglichkeiten korrespondieren mit den Handlungsmöglichkeiten wie sie in Kapitel 3 dargestellt sind. Ziel ist es herauszufinden, welche Bedeutung einzelnen Maßnahmen des sozialen und ökologischen Bereiches als Beiträgen der Wohnungswirtschaft zur Nachhaltigkeit zugesprochen wird.

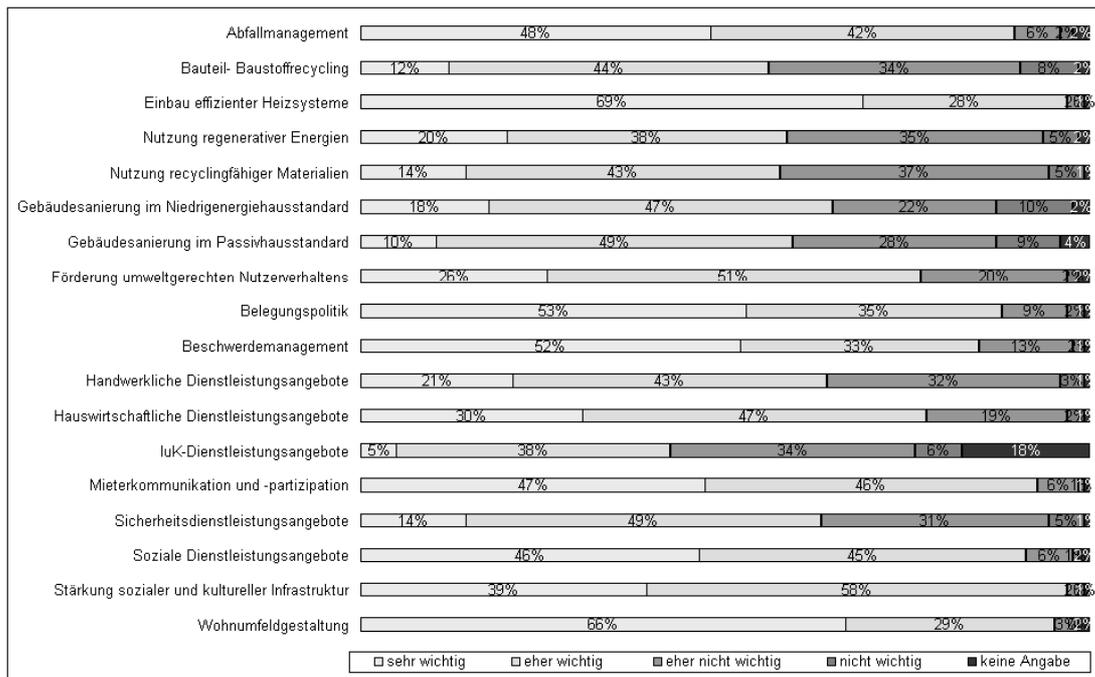


Abbildung 7: Wie beurteilen Sie grundsätzlich die Bedeutung folgender Maßnahmen als Beiträge der Wohnungswirtschaft zu einer nachhaltigen Entwicklung?

Quelle: Eigene Darstellung.

Ähnlich der Frage 3 wird die Bedeutung der aufgelisteten Aspekte grundsätzlich als (sehr) wichtig eingestuft. Ein Vergleich der Zustimmungskoeffizienten belegt, dass die Einschätzung von Maßnahmen des ökologischen Bereiches deckungsgleich mit den Bewertungen bei Frage 3 ist. Der soziale Bereich wird hingegen mit 0,80 (Frage 3: 0,93) etwas schlechter bewertet, d.h. die Zustimmung zu konkreten Maßnahmen ist geringer als zum Handlungsfeld generell. Auffällig schlecht bewertete Maßnahmen der sozialen Dimension sind u.a. die IuK-Dienstleistungsangebote (0,43), handwerkliche Dienstleistungsangebote (0,54) und Sicherheitsdienstleistungen (0,63). Wesentlich besser schnitten die Stärkung sozialer und kultureller Infrastruktur (0,97), soziale Dienstleistungsangebote (0,91) und hauswirtschaftliche Dienstleistungen (0,77) ab. Auch andere Maßnahmen der sozialen Dimension wie Mieterkommunikation und -partizipation (0,93) und die Wohnumfeldgestaltung (0,95) haben sehr positiv Wertungen erhalten. Insgesamt lässt sich eine Gewichtung der Nachhaltigkeitsbereiche deutlich zugunsten des Sozialen ablesen. Einzig das Abfallmanagement (0,90) und der Einbau effizienter Heizsysteme (0,97) werden in der ökologischen Dimension

vergleichsweise als besonders wichtig angesehen. Andere ökologische Maßnahmen wie die Nutzung regenerativer Energien und die Nutzung recyclingfähiger Materialien (je 0,57) als auch das Bauteil- und Baustoffrecycling (0,56) werden insgesamt als deutlich weniger wichtig angesehen.

Ergänzt wird die Hervorhebung der sozialen Maßnahmen durch die Beantwortung der Frage 7. Es wurde gefragt, ob die Wohnungsunternehmen die Möglichkeit sehen, ihr soziales Engagement in Kooperation mit lokalen kommunalen/regionalen Vereinen, Initiativen oder Verbänden auszuweiten. Gut zwei Drittel der Unternehmen sehen hierin eine Chance, nachhaltiges Handeln im sozialen Bereich noch stärker umzusetzen.

Während sich die Ergebnisse der Frage 4 die Unterschiede zwischen kommunalen Unternehmen und Genossenschaften im Durchschnitt nivellieren, wird bei genauer Betrachtung deutlich, dass die einzelnen Unternehmenstypen die verschiedenen Maßnahmen der sozialen Nachhaltigkeit durchaus unterschiedlich bewerten. Für Genossenschaften sind soziale und handwerkliche Dienstleistungen sehr wichtig. Für kommunale Unternehmen haben Belegungspolitik und hauswirtschaftliche Dienste ein höheres Gewicht.

Auffällig im ökologischen Bereich ist die Tatsache, dass Maßnahmen, die einen starken wirtschaftlichen Zusammenhang aufweisen, deutlich positiver beurteilt werden. Beispielhaft sind hier moderne Heizsysteme und das Abfallmanagement zu nennen. Das spricht dafür, dass grundsätzlich die Einsparung von Energie relativ hoch eingeschätzt wird, die Nutzung von regenerativen Energien hingegen weniger bedeutsam zu sein scheint.

Frage 5: *Verfügt Ihr Unternehmen über ein Unternehmensleitbild, in dem der Nachhaltigkeitsgedanke ausdrücklich verankert ist?*

Zur Bekräftigung der obigen Aussagen können die Ergebnisse zur Frage 5 herangezogen werden. Prinzipiell könnten Unternehmen, wenn sie der Bedeutung der Rolle der Nachhaltigkeit Ausdruck geben wollen, dies auch in einem Unternehmensleitbild zeigen. In der Antwort bestätigen 21% der befragten Unternehmen, dass sie dieser positiven Einstellung zum Thema „Nachhaltigkeit“ durch ein entsprechendes Unternehmensleitbild Ausdruck verleihen und ihre Vorstellung einer nachhaltigen Entwicklung darin festgehalten haben. Dazu gehören hauptsächlich große bzw. auch genossenschaftlich organisierte Unternehmen. Für weitere 22% steht dieser Schritt in naher Zukunft an.

An dieser Stelle muss aber hinterfragt werden, inwiefern es sich bei den genannten Leitbildern um Nachhaltigkeitsleitbilder handelt. Ein solches Leitbild ist nicht nur eine bloße Willensbekundung, sondern setzt die Bereitschaft des Managements voraus, sich aktiv mit den gesamten Nachhaltigkeitsprinzipien auseinander zusetzen und diese in konkreten Handlungsprinzipien umzusetzen (vgl. Kap. 5). Ohne detaillierte Informationen oder genaue Kenntnisse der jeweiligen Geschäftsphilosophie der Unterneh-

men, lassen die meisten Leitbilder einen breiten Interpretationsspielraum zu, ein Bezug zur Nachhaltigkeit ist in einigen Fällen nur im Ansatz erkennbar.

Frage 6: *In welchem Umfang werden die folgenden Handlungsansätze von Ihrem Unternehmen verfolgt: Langfristige Kosten-Nutzen-Analysen bei Baustoff- und Bauteilauswahl; Betriebskostenmanagement; Instandhaltungskostenmanagement; Portfoliomanagement; Auftragsvergabe an lokale/regionale Firmen; Sanierung auf Niedrigenergiehausstandard; Nutzung regenerativer Energien; Verwendung ökologischer Baustoffe; Dach- und Fassadenbegrünung; Wohnumfeldaufwertung; Regenwassernutzung; Bedürfnisorientierte Wohnraumversorgung; Soziale Dienstleistungen; Wohnraumanpassung durch Mod-Inst-Maßnahmen; Freizeit- und Kommunikationsangebote; Entsiegelungsmaßnahmen; Sonstiges*

Nachdem mit den vorherigen Fragen 1 bis 4 ein subjektives Meinungsbild der Unternehmen zum Thema Nachhaltigkeit erfasst worden ist, beschäftigt sich die Frage 6 mit der praktischen Umsetzung einzelner Maßnahmen in den Unternehmen. Die Ergebnisse werden in der folgenden Graphik dargestellt (siehe Abbildung 8). Ziel dieser Frage sowie der Fragen 7, 8 und 15 ist es, herauszufinden in welchen Bereichen der Nachhaltigkeit sie verstärkt agieren bzw. welche weniger Beachtung finden.

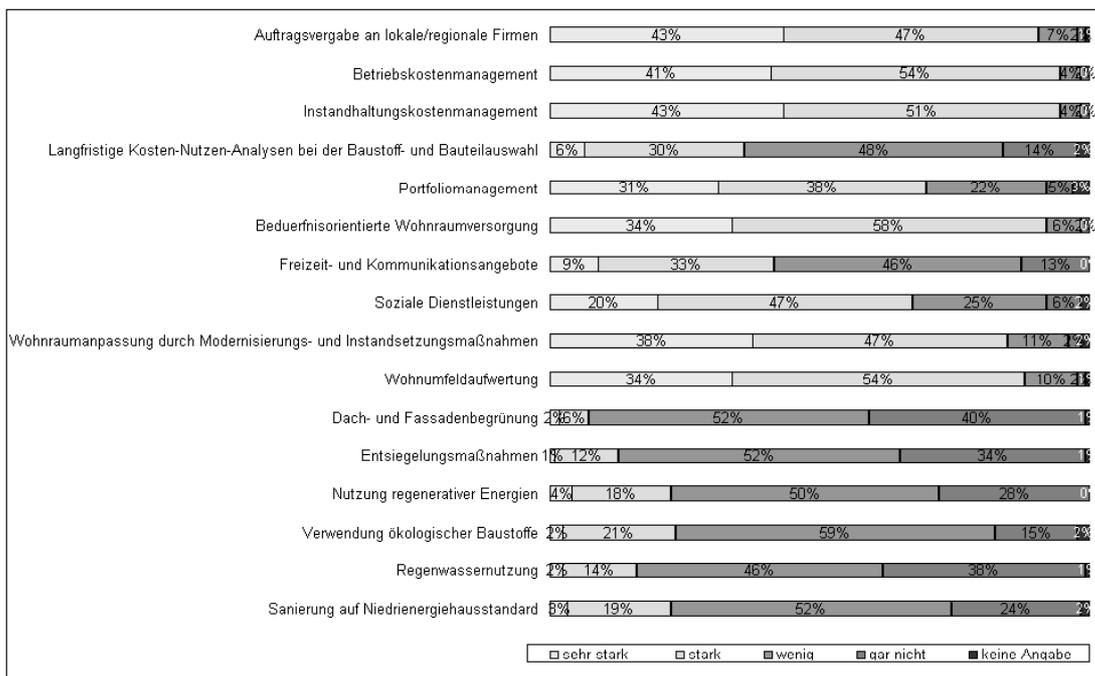


Abbildung 8: In welchem Umfang werden die folgenden Handlungsansätze von Ihrem Unternehmen umgesetzt?

Quelle: Eigene Darstellung.

Die Ergebnisse dieser Frage werden in starkem Maße von einer besonderen Gewichtung der ökonomischen Dimension durch die Antworten der Unternehmen dominiert. Die Maßnahmen der ökologischen Dimension schneiden immer am schlechtesten ab. Am intensivsten betreiben die antwortenden Unternehmen die Umsetzung eines Instandhal-

tungs- und Betriebskostenmanagements (0,94 bzw. 0,95). In ebenfalls starkem Maße werden eine bedürfnisorientierte Wohnraumversorgung (0,92), die Auftragsvergabe an lokale/regionale Firmen (0,90) realisiert, gefolgt von der Wohnumfeldaufwertung (0,88) als auch einer Wohnraumanpassung durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (0,85). In erstaunlich geringem Maße werden ökologische Maßnahmen umgesetzt. Wesentliche Elemente der ökologischen Nachhaltigkeit, wie die Verwendung ökologischer Baustoffe oder die Nutzung regenerativer Energien werden von lediglich 23 bzw. 22% der Unternehmen durchgeführt. Kleinteilige ökologische Maßnahmen wie Regenwassernutzung (0,16), Entsiegelungen (0,13) sowie Dach- und Fassadenbegrünungen (0,08) fallen kaum ins Gewicht.

Obgleich die Handlungsfelder der ökologischen Dimension in der Frage 3 noch sehr positiv bewertet werden, sind diese zugeordneten Maßnahmen für die Unternehmen offensichtlich von untergeordneter Bedeutung. Das bevorzugte ökologische Engagement ist auf wenige Maßnahmen wie z.B. Energieeinsparungen durch effiziente Heizsysteme oder Gebäudeisolierungen sowie auf indirekte ökologische Effekte des Betriebskostenmanagements beschränkt. Ein Vergleich der Zustimmungskoeffizienten zur ökologischen Nachhaltigkeit mit der konkreten Umsetzung von Maßnahmen weist eine erhebliche Diskrepanz zu Ungunsten der praktischen Umsetzung auf wie die folgende Abbildung zeigt:

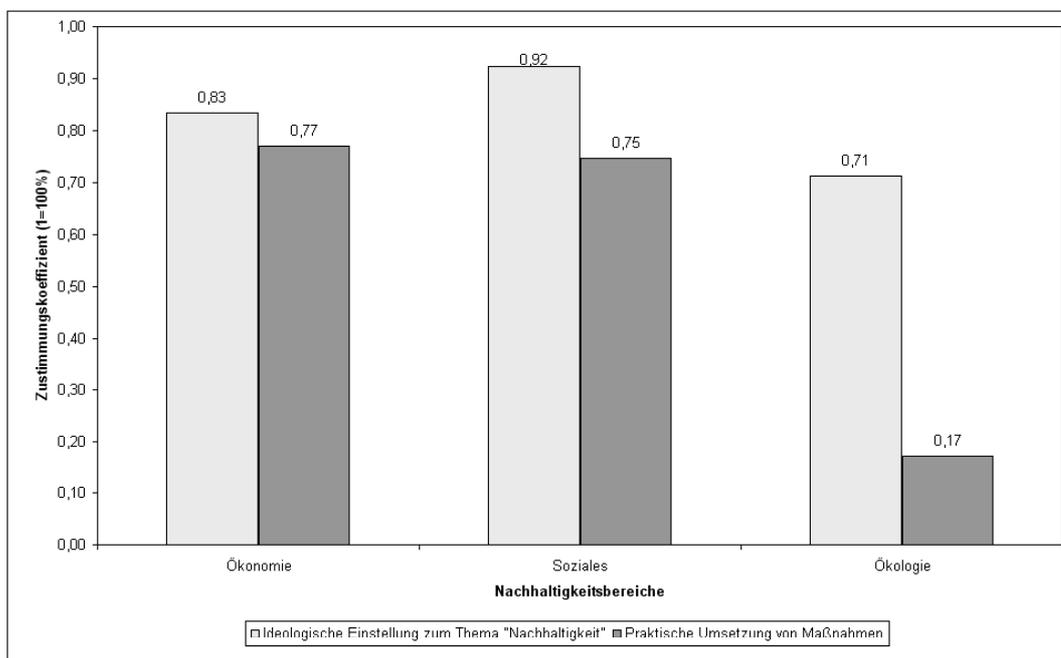


Abbildung 9: Vergleich der ideologischen Einschätzung der drei Nachhaltigkeitsbereiche (Frage 3) mit der praktischen Umsetzung (Frage 6).

Quelle: Eigene Darstellung.

Während bereits bei der Betrachtung der Ergebnisse der Frage 4 festgestellt wurde, dass ökologische Aspekte von Genossenschaften und kleinen Unternehmen im Sinne einer

nachhaltigen Entwicklung tendenziell wichtiger eingeschätzt wurden, so spiegelt sich diese Tendenz ebenfalls in den Ergebnissen der Frage 6 wider. Genossenschaften und kleine Unternehmen setzen tendenziell mehr ökologische Maßnahmen um (siehe Abbildung 10 und Abbildung 11).

Ein möglicher Erklärungsansatz bei Genossenschaften bietet das dort angewandte Selbstverwaltungs- und Partizipationsprinzip, welches eine stärkere Orientierung an den Nutzerwünschen ermöglicht.

Doch nicht nur im ökologischen Bereich treten Unterschiede beim Vergleich der ideologischen Einstellung und der praktischen Umsetzung auf. In der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit betrifft dies die Förderung der lokalen/regionalen Ökonomie. Allerdings verhält es sich hier genau entgegengesetzt. Erreichte dieser Aspekt in Frage 3 nur einen Zustimmungskoeffizienten von 0,74, so liegt dieser in Frage 6 bei 0,90. Das lässt darauf schließen, dass die Unternehmen in diesem Bereich unbewusst nachhaltiger handeln, obgleich sie diesen Aspekt einer nachhaltigen Entwicklung als nur nachrangig ansehen. Die Aussage der kleinen Unternehmen aus Frage 3 wird mit den Ergebnissen der Frage 6 bestätigt. Ökonomische Belange haben für sie ein deutlich geringeres Gewicht als für die anderen Unternehmen.

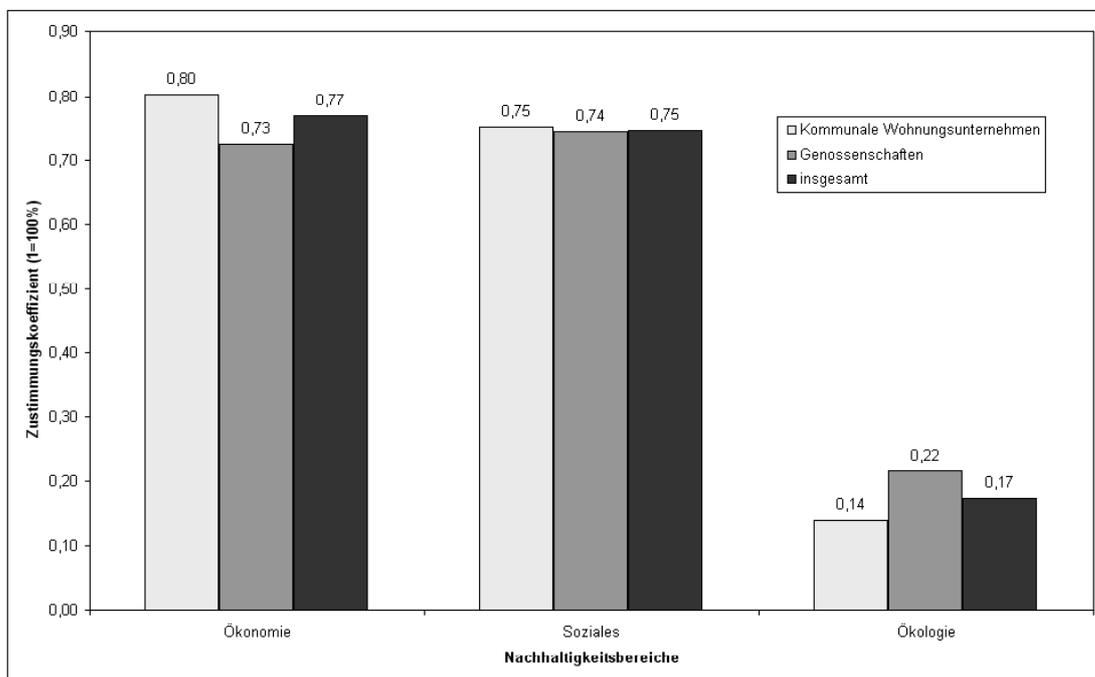


Abbildung 10: Bedeutung der drei Nachhaltigkeitsbereiche in Abhängigkeit des Unternehmenstyps.

Quelle: Eigene Darstellung.

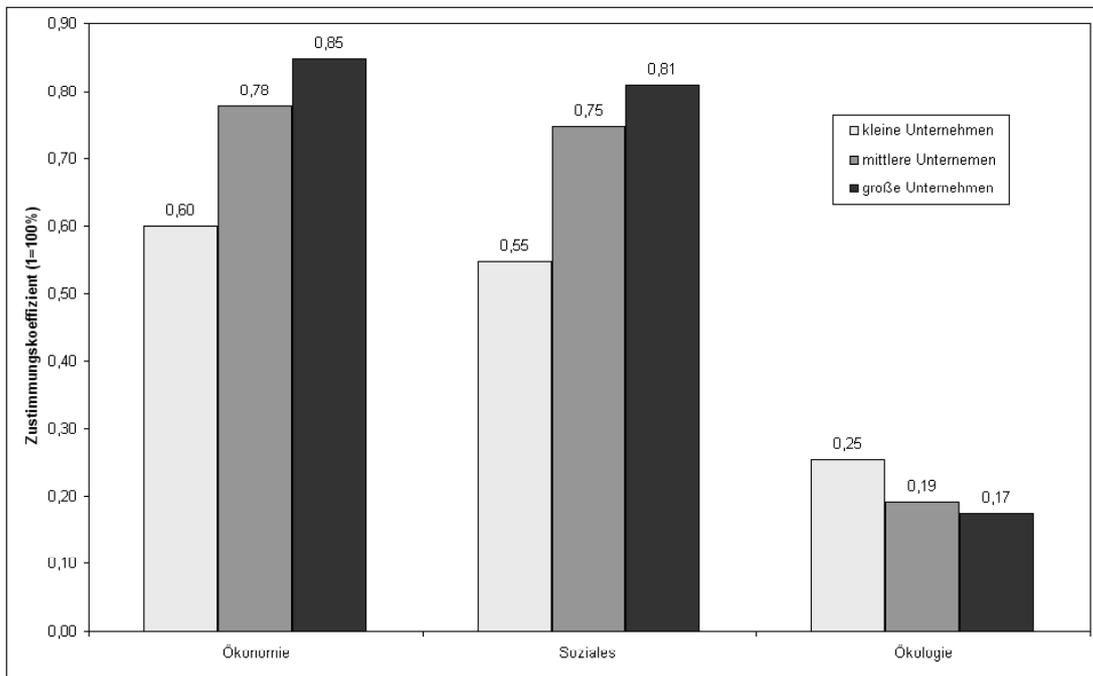


Abbildung 11: Bedeutung der drei Nachhaltigkeitsbereiche in Abhängigkeit der Unternehmensgröße.

Quelle: Eigene Darstellung.

Frage 7: *Sieht Ihr Unternehmen die Möglichkeit, in Kooperation mit lokalen kommunalen/regionalen Vereinen, Initiativen oder Verbänden sein soziales Engagement auszuweiten?*

Siehe hierzu S. 69.

Frage 8: *Beabsichtigt Ihr Unternehmen, sich durch ein Umweltmanagementsystem wie EMAS oder Öko-Audit etc. zertifizieren zu lassen?*

Dem geringen Gewicht ökologischer Handlungsansätze wird ebenfalls dadurch Ausdruck verliehen, dass offensichtlich nur wenige Unternehmen bereit sind, sich durch ein Umweltmanagementsystem (UMS) zertifizieren zu lassen. Augenscheinlich ist die Bedeutung des Zertifikats für die Wohnungswirtschaft sehr gering. Lediglich ein Unternehmen beabsichtigt dies zu tun und neun ziehen es in Erwägung. Für die deutliche Mehrheit von 90% steht diese Überlegung (eher) nicht zur Debatte. Im Gegensatz zu anderen Wirtschaftsbranchen scheint die Wohnungswirtschaft von diesem Instrument kaum Gebrauch zu machen. Obwohl die Wohnungswirtschaft durch Ressourceneinsparungen (z.B. von Energie und Wasser) einen großen Beitrag zum Umweltschutz leisten kann, besteht derzeit offenbar keine zwingende Veranlassung für die Wohnungsunternehmen zur Einführung solcher Umweltzertifizierungssysteme.

Frage 9: Welche Folgen ergeben sich aus nachhaltigem unternehmerischen Handeln: Imagegewinn; Wohnzufriedenheit der Mieter; allgemeiner gesellschaftlicher Nutzen; Akzeptanz der Mitarbeiter; Akzeptanz der Mieter; Nachbarschaftskonflikte; Wettbewerb am Wohnungsmarkt; Schutz der Umwelt; Mietkostenentwicklung; Vermietbarkeit der Wohnung; Langfristige finanzielle Erträge; Liquidität des Unternehmen; Planungskostenentwicklung; Verwaltungskostenentwicklung; Personalaufwand; Entwicklung des wohnungswirtschaftlichen Auftrages der Unternehmen; Sonstiges

Mit der Frage 9 soll geklärt werden, welchen Auswirkungen oder Folgen sich nach Meinung der Unternehmen für sie aus nachhaltigem Handeln ergeben. Hierbei werden sowohl interne Folgen (z.B. Liquidität) als auch externe Folgen (z.B. Image) in allen Dimensionen der Nachhaltigkeit abgefragt. Nach der Auswertung der Frage 6 überraschen die Ergebnisse der Frage 9 insofern, als dass die Folgen nachhaltigen unternehmerischen Handelns grundsätzlich positiv beurteilt werden, auch wenn eigentlich zu vermuten gewesen wäre, dass beispielsweise ein Ablehnungsgrund der höhere Personalaufwand sein könnte (siehe Abbildung 12).

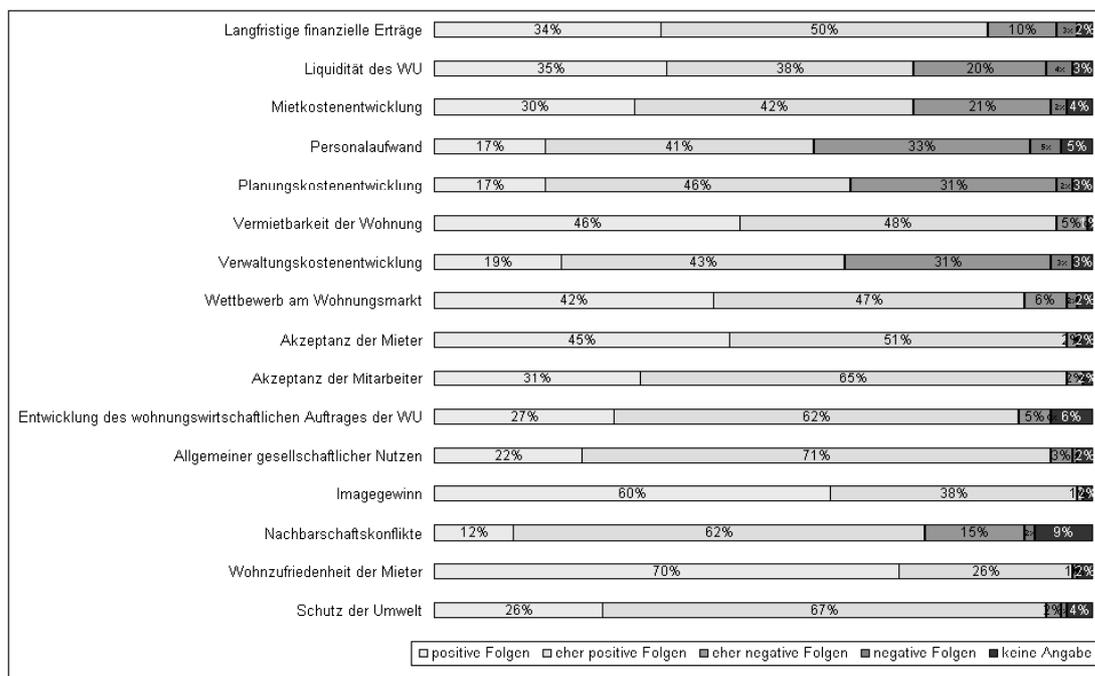


Abbildung 12: Welche Folgen ergeben sich aus nachhaltigem unternehmerischen Handeln?

Quelle: Eigene Darstellung.

Positive Folgen werden für den Imagegewinn des Unternehmens (0,98), die Wohnzufriedenheit der Mieter (0,96) als auch die Vermietbarkeit der Wohnung (0,94) erwartet. Akzeptanzschwierigkeiten von Mietern und Mitarbeitern (je 0,96) werden hingegen nicht angenommen. Dass mit nachhaltigem unternehmerischem Handeln positive Einflüsse zum Schutz der Umwelt verbunden sind, darin stimmen 93% der befragten

Unternehmen überein. Eine positive Entwicklung des allgemeinen gesellschaftlichen Nutzens wird von 93% der Unternehmen angenommen. Ebenfalls nicht erwartet wurde die relativ positive Einschätzung der Folgen für ökonomische Aspekte, wie langfristige finanzielle Erträge (0,84), die Mietkostenentwicklung und die Liquidität des Unternehmens (0,73). Vergleichsweise negativ werden die Folgen für die Planungs- und Verwaltungskostenentwicklung (0,63 und 0,62) sowie den Personalaufwand (0,58) eingeschätzt, auch wenn bei allen drei Aspekten die Zustimmung höher als die Ablehnung ist. Vor allem die kleinen Unternehmen stehen den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Folgen deutlich kritischer gegenüber (siehe Abbildung 13).

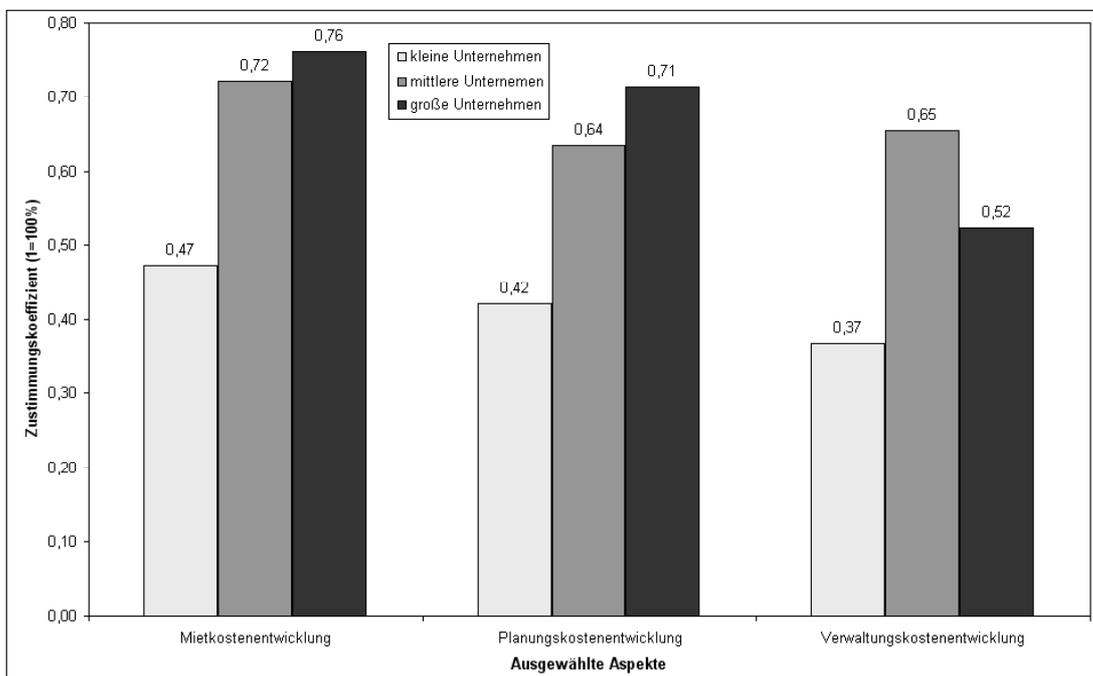


Abbildung 13: Einschätzung ökonomischer Folgen nach Unternehmensgrößen.

Quelle: Eigene Darstellung.

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, warum von den Unternehmen nicht mehr Aktivitäten im Rahmen einer nachhaltigen Entwicklung umgesetzt werden, wenn deren Folgen doch als mehrheitlich positiv bewertet werden. Vergleicht man die Ergebnisse der Fragen 6 und 9 sind Widersprüche bzw. Unklarheiten in den Aussagen zu finden, da gemäß Frage 6 ökologische Maßnahmen nur in sehr geringem Maße umgesetzt werden. Es besteht Grund zu der Annahme, dass die Unternehmen davon ausgehen, dass die Folgen nachhaltigen Handelns überwiegend positiv sind. Da zur Umsetzung von Maßnahmen nicht nur Vermutungen vorteilhafter Effekte, sondern auch die Feststellung deren positiver Folgen gehören, muss in diesem Zusammenhang auf die Diskussion um die Notwendigkeit der Messbarkeit von Nachhaltigkeit aufmerksam

gemacht werden. Dies trifft besonders auf die ökologische Dimension zu. Diese Annahme wird in Expertengesprächen bestätigt.¹⁹

Frage 10: *Wodurch kann die Nachhaltigkeit der Wohnungsunternehmen allgemein stärker gefördert werden: Veranstaltungen/Weiterbildung; Gesetzliche Regelungen; Konkretes Nachhaltigkeitsleitbild für die Wohnungswirtschaft; Konkrete Handlungsempfehlungen von Politik/ Verbänden; Förderprogramme/Subventionen; Sonstiges.*

In Frage 10 werden die Wohnungsunternehmen gebeten zu beschreiben, in welcher Art und Weise die Nachhaltigkeit stärker gefördert werden kann. Dabei wird auf Fördermöglichkeiten einer inhaltlichen und umsetzungsorientierten Ebene zurückgegriffen. Mit deutlicher Mehrheit von 90% werden Förderprogramme und Subventionen als geeignetes Mittel benannt (siehe Abbildung 14). Am stärksten wird dies von den kommunalen bzw. den kleinen Unternehmen gefordert, die damit ihre Aussagen der Frage 9 stützen, in der sie nachhaltiges Handeln mit Kosten treibendem Aufwand verbinden. Insgesamt betrachtet, stehen die hier deutlich werdenden Subventionsbedarfe der Unternehmen jedoch im Gegensatz zu den Ergebnissen der Frage 9, in welcher die finanziellen Aussichten für die Unternehmen, die sich aus nachhaltigem Handeln ergeben, recht positiv bewertet wurden. Explizit wird von den Unternehmen eine stärkere Altschuldenentlastung als auch die Förderung von wirtschaftlich wirklich Sinnvollem gefordert.

¹⁹ Die Ergebnisse wurden im Rahmen der Studie mit einigen Experten diskutiert.

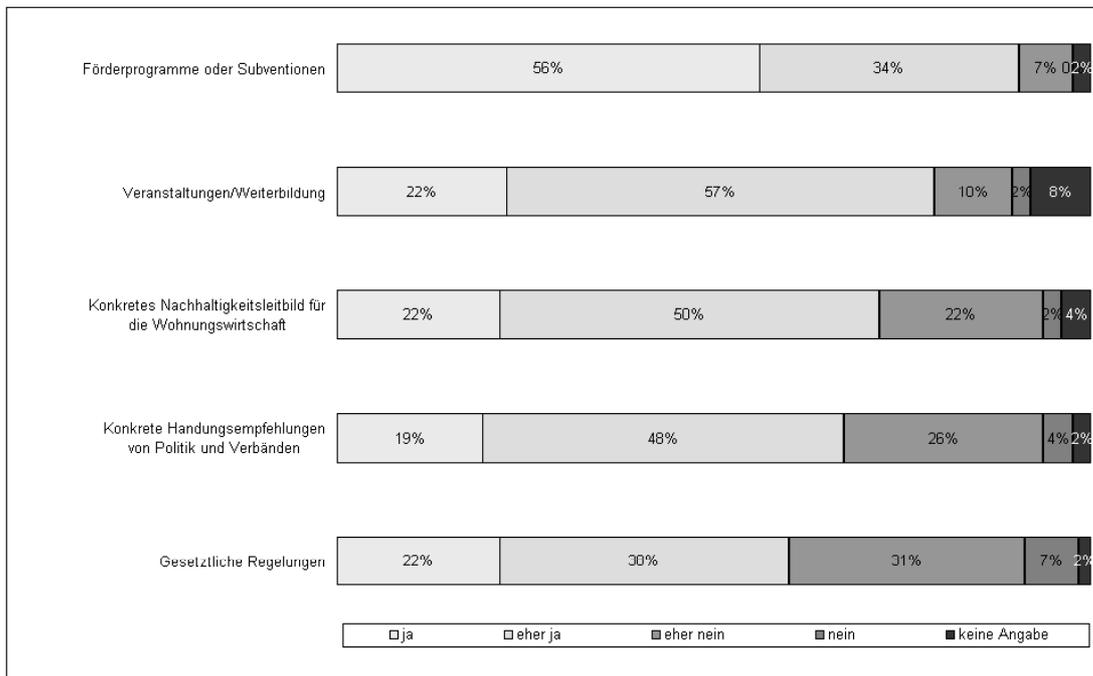


Abbildung 14: Wodurch kann die Nachhaltigkeit der Wohnungsunternehmen allgemein stärker gefördert werden?

Quelle: Eigene Darstellung.

Weiterhin wird aus der Frage 10 deutlich, dass weiche Instrumente zur Förderung des Nachhaltigkeitsverständnisses von den Unternehmen ebenfalls favorisiert werden. Dazu gehören Informationen zum Thema „Nachhaltigkeit“ durch Veranstaltungen und Weiterbildungen (0,79), ein konkretes Nachhaltigkeitsleitbild für die Wohnungswirtschaft (0,72) sowie konkrete Handlungsempfehlungen von Politik und Verbänden (0,67). Daran wird deutlich, dass ein großer Bedarf besteht, das Thema Nachhaltigkeit stärker zu befördern, was auf vorhandene Informationsdefizite und Unsicherheiten der Unternehmen hindeutet.

Gesetzliche Regelungen werden in diesem Zusammenhang etwas kritischer beurteilt. 60% der befragten Unternehmen befürworteten gesetzliche Instrumente zur Förderung der Nachhaltigkeit, 38% hingegen sehen darin keine gute Möglichkeit. Letztere fordern eher eine „Entkrampfung“ bestehender gesetzlicher Regelungen.

Frage 11: *Inwieweit stimmen Sie folgenden Aussagen zu: die Wohnungswirtschaft hat derzeit andere Probleme als sich mit einem abstrakten Nachhaltigkeitsleitbild zu beschäftigen; die Refinanzierung von nachhaltigen Maßnahmen wird durch die Gesetzgebung behindert; vorteilhafte gesellschaftliche Maßnahmen werden von der Wohnungswirtschaft unzureichend umgesetzt, weil sie sich finanziell nicht bemessen lassen; Unternehmen scheuen größere Investitionen in Maßnahmen mit indirektem finanziellen Nutzen für das Unternehmen.*

Die Frage 11 entstand geleitet von der Annahme, dass ökonomische Hemmnisse das nachhaltige Handeln der Unternehmen einschränken. Ein recht differenziertes Meinungsbild ergibt sich bei der Betrachtung der Ergebnisse von Frage 11 zu den möglichen Hemmnissen nachhaltigen Handelns. Aus den Fragen 1 und 2 ergibt sich die Annahme, dass Unternehmen grundsätzlich Interesse bekunden, nachhaltig zu handeln. Durch die Ergebnisse der Frage 11 wird jedoch deutlich, dass in diesem Zusammenhang mögliche Zielkonflikte deutlich benannt werden (vgl. Abbildung 15).

Der Aussage, dass Maßnahmen mit indirektem finanziellem und gesellschaftlichem Nutzen von den Unternehmen gescheut werden, stimmen mindestens 68% bzw. 71% der Unternehmen zu. Diese Tatsache verdeutlicht, dass vorteilhafte Maßnahmen für einen Bereich, zu Lasten eines anderen gehen und damit das Gleichgewicht des Nachhaltigkeitsdreiecks gestört ist. Vorausgesetzt, dass der ökonomische Fortbestand des Unternehmens die höchste Priorität besitzt, können soziale und ökologische Maßnahmen nur in dem Umfang realisiert werden, wie es der wirtschaftliche Spielraum des Unternehmens zulässt. Damit wird deutlich, welch starkes Gewicht ökonomische Interessen bei unternehmerischen Entscheidungen haben. In diesem Zusammenhang gilt es den Unternehmen ökonomische Effekte ökologischer und gesellschaftlicher Maßnahmen stärker zu vermitteln und Möglichkeiten aufzuzeigen, dass sich diese Maßnahmen – wenn auch indirekt – „rechnen“. Damit bleibt jedoch das Problem bestehen, dass z.B. die Umsetzung ökologischer Maßnahmen von den Unternehmen (vor-)finanziert werden muss. Eine Umlegung dieser Investitionen auf die Miete ist zwar bis zur Kappungsgrenze von 3 € pro m² gesetzlich zulässig, doch angesichts der Marktlage in Ostdeutschland derzeit selten realisierbar. Die wirtschaftlichen Einsparungen als Folge der Investitionen werden letztlich an die Mieter in Form von reduzierten Nebenkosten weitergegeben.

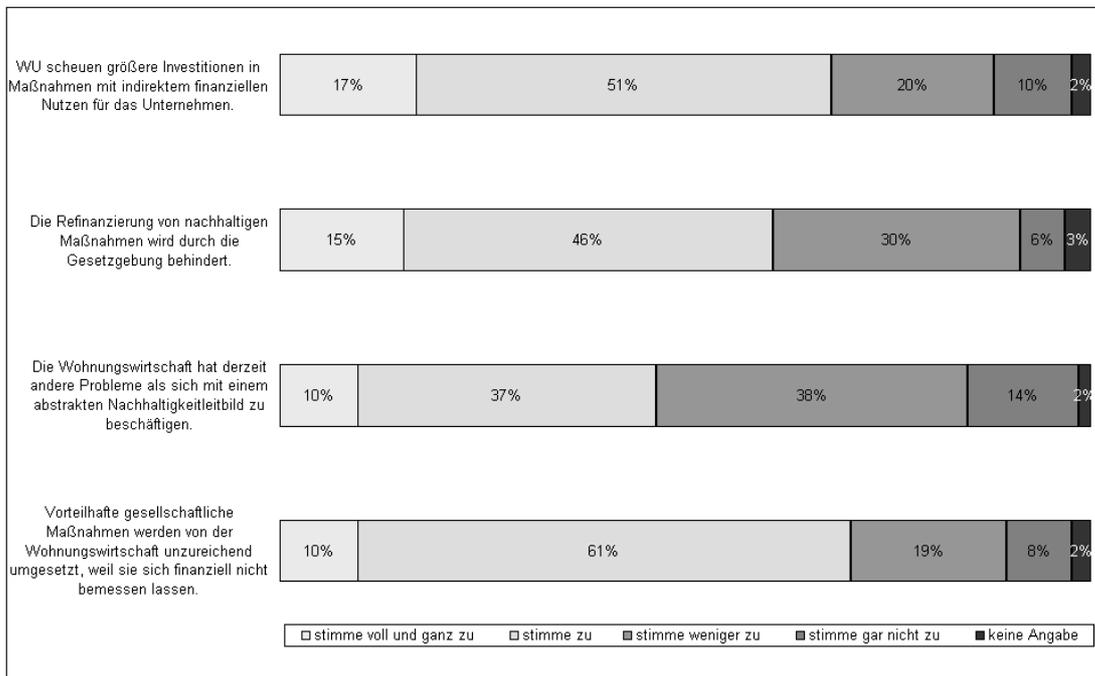


Abbildung 15: Inwieweit stimmen Sie folgenden Aussagen zu?

Quelle: Eigene Darstellung.

Zwiespältig sind auch die Meinungen darüber, ob die Wohnungswirtschaft derzeit andere Probleme habe als sich mit einem abstrakten Nachhaltigkeitsleitbild zu beschäftigen. Immerhin 47% stimmen dieser Aussage zu. Vor allem Genossenschaften und kleine Unternehmen schließen sich dieser Meinung mit 54% bzw. 55% an. Wenn jedoch andere Probleme die Unternehmen derart in Anspruch nehmen, wie kann dann dem Thema der Nachhaltigkeit innerhalb der Wohnungswirtschaft und im einzelnen Unternehmen eine so hohe Bedeutung beigemessen werden, wie dies in der Beantwortung der Fragen 1 und 2 zum Ausdruck kommt? Diesbezüglich sind die Ergebnisse eher widersprüchlich und nicht zu erklären.

Für einen weiteren Zielkonflikt spricht die Aussage über die Refinanzierung von Maßnahmen. 61% der Unternehmen stimmen zu, dass diese durch die Gesetzgebung behindert wird. Wenn Finanzierungsfragen für die Unternehmen nicht hinreichend geklärt sind bzw. die Unternehmen die Umsetzung nachhaltiger Maßnahmen vollständig selbst finanzieren müssen, sinkt die Bereitschaft, derartige Maßnahmen durchzuführen, da sie kurzfristig gesehen zu Lasten der Unternehmen gehen. Die Abschätzung des langfristigen finanziellen oder sonstigen Nutzens ist sehr schwierig und mit großen Unsicherheiten verbunden.

Frage 12: Welcher Unternehmenstyp trifft auf Ihr Unternehmen zu?

Siehe S.60.

Frage 13: *Wie viele Wohnungen werden von Ihrem Unternehmen verwaltet?*

Siehe S.61.

Frage 14: *Wie hoch ist ungefähr die Leerstandquote Ihrer Wohnungsbestände?*

Siehe S.61.

Frage 15: *Bitte nennen Sie die drei wichtigsten Aktivitäten Ihres Unternehmens im Umwelt- und Sozialbereich.*

Die Ergebnisse zu Frage 15 zeigen auf, welches die wichtigsten Maßnahmen der Unternehmen bezüglich ihres sozialen und ökologischen Engagements sind und ergänzen damit Frage 6 (siehe Tabelle 3). Durch die offene Formulierung der Frage sind die Unternehmen aufgefordert, ihre eigenen Handlungen zu resümieren. Die von den Unternehmen erwähnten Aspekte werden in Hinblick auf die Häufigkeit ihrer Nennung und auf die Zuordnung zu bestimmten Teilbereichen der sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit überprüft.

Tabelle 3: Ausgewählte soziale und ökologische Maßnahmen der Unternehmen.

Soziale Maßnahmen	Anzahl der Nennungen
Beratungs- und Betreuungsangebote für Mieter u.a. durch Sozialarbeiter (z.B. Mietschuldnerberatung, administrative Unterstützung der Hartz IV –Empfänger, Hilfe bei Behördengängen, Ausfüllen v. Formularen, Hilfe bei persönlichen Problemen)	47
Zusammenarbeit mit und finanzielle Förderung von gemeinnützigen Vereinen, sozialen Dienstleistern (Volkssolidarität, AWO, Samariterbund, Schulen etc.), Sportvereinen, Kitas u.a.	27
Begegnungsstätten für spezifische Zielgruppen (Mieter insgesamt, Senioren, Jugendliche)	14
betreutes Wohnen/Service Wohnen	12
altengerechte barrierefreie Wohnungen	12
Seniorenbetreuung, Hilfe für Alte	10
Ökologische Maßnahmen	Anzahl der Nennungen
Umstellung auf moderne Heizsysteme (z.B. Brennwerttechnik, Fernwärme, BHKW, Holzpellets, zentrale Steuerung der Heizanlagen)	34
Wohnumfeld- und Freiflächengestaltung (z.B. durch neue Bepflanzungen, Kunstobjekte, Ordnung und Sauberkeit)	29
Fassadendämmung	22
Nutzung der regenerativer Energien zur Strom- und Wärmegewinnung (zumeist Solarenergie, aber auch Photovoltaik)	20
konsequente Mülltrennung/ Müllkontrollen /Reduzierung des Müllaufkommens/ Abfallmanagement	20
Betriebs-/Heizkostenmanagement (z.B. Contracting, Kostenreduzierung)	10
Sonstige Energieeinsparungsmaßnahmen	10

Quelle: Eigene Darstellung.

Insgesamt wird für den sozialen Bereich ein breiteres Handlungsspektrum von den Unternehmen benannt. Dies verdeutlicht dessen stärkeres Gewicht bei der Umsetzung einer nachhaltigen Entwicklung. Die meist erwähnten Handlungsansätze beziehen sich auf Beratungs- und Betreuungsangebote für Mieter vor allem bei finanziellen, aber auch

bei persönlichen Problemen vor allem durch eigene Sozialarbeiter (47 Nennungen). Eine Wohnraumbereitstellung für sozial Schwächere wird hingegen von erheblich weniger Unternehmen umgesetzt (6 Nennungen). Bei der Versorgung mit Wohnraum für spezifische Personengruppen werden in erster Linie ältere Menschen berücksichtigt. In diesem Zusammenhang werden auch Betreuungs- und Freizeitangebote für Senioren häufig genannt. Die Zusammenarbeit mit Vereinen und sonstigen Institutionen bzw. deren Förderung scheint sich ebenfalls bereits in sehr vielen Unternehmen etabliert zu haben (27 Nennungen). Der Wunsch, Handlungsdefizite in diesem Bereich zu minimieren, kann in der Beantwortung der Frage 7 gesehen werden. Hierin sehen 72% der befragten Unternehmen die Möglichkeit, ihr soziales Engagement in Kooperationen mit lokalen/regionalen Initiativen, Vereinen oder Verbänden auszuweiten.

Die Aussagen der Unternehmen zu ihren wichtigsten Aktivitäten im ökologischen Bereich sind weniger vielfältig und damit leichter zu subsumieren. Vor dem Hintergrund der Betriebskostenreduzierung werden dabei hauptsächlich Maßnahmen zur Energieeinsparung durchgeführt, wie z.B. die Wärmeisolierungen der Gebäude zum Teil auf den Niedrigenergiestandard, der Einbau effizienter Heizsysteme und sonstige Einsparungsmaßnahmen. Die Reduzierung der Energieverbräuche scheint oberstes Ziel innerhalb der ökologischen Nachhaltigkeit für die Unternehmen zu sein. Die Nutzung regenerativer Energien hingegen wird weniger als Perspektive gesehen. Immerhin sind es doch noch 20 Unternehmen, die dahingehend aktiv werden. Dies ist insofern bemerkenswert, als in Frage 6 die Nutzung von erneuerbaren Energien eher als unwichtig angesehen wurde. Ebenfalls ein hohes Gewicht wird der Mülltrennung und -vermeidung zugeschrieben. Neben den unverkennbaren positiven ökologischen Folgen sind auch hier starke wirtschaftliche Interessen der Unternehmen – als auch im Sinne der Mieter – erkennbar. Einen eher sozialen Hintergrund hat die Grün- und Freiflächengestaltung, welche ebenfalls einen hohen Stellenwert besitzt. Zur Aufwertung der Wohnqualität werden die Unternehmen hier besonders aktiv. Die Maßnahmen, die in der Frage 6 abgefragt wurden, werden nur vereinzelt erwähnt. Die Verwendung nachhaltiger Baustoffe scheint im Rahmen von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen eine sehr geringe Rolle zu spielen. Insgesamt können die Resultate der Frage 6 durch die der Frage 15 weitgehend bestätigt werden. Eine Parallelität der Maßnahmen besteht zwar bei Frage 6 und 15 nicht hinsichtlich der Bewertung der Maßnahmen, wohl aber darin, dass ökologischer Maßnahmen mit einem wirtschaftlichen Nutzen für die Unternehmen sehr wichtig sind.

5 Auf dem Weg zu einer nachhaltigen Wohnungswirtschaft

Es ist für das Thema Nachhaltigkeit charakteristisch, dass für eine Branche, für ein Unternehmen oder für ein Handlungsfeld a priori nicht gesagt werden kann, welches der beste Weg zu einer nachhaltigen Entwicklung ist. Nachhaltige Entwicklung bedeutet heute die Suche nach Leitbildern, Konzepten und Handlungen, die einseitige Betrachtungsweisen der Ökonomie oder des Umweltschutzes überwinden. Gesucht werden ausgewogenen Betrachtungsweisen, in denen die Belange des Unternehmens, der Gesellschaft, der Eigentümer, der Kunden und der Natur unter Beachtung der inter- und intragenerativen Gerechtigkeit einfließen. „Nachhaltige Entwicklung“ ist somit als eine regulative Idee oder als „Leitplanke“ für einen Strukturwandel in Wirtschaft und Gesellschaft zu verstehen. Sie ist keine klar definierte Zielgröße, aber auch nicht beliebig. Sie erschließt sich über unternehmerische, gesellschaftliche und politische Such-, Lern- und Gestaltungsprozesse im Hinblick auf „das Ideal einer wirtschaftlich prosperierenden und gerechten Gesellschaft unter Beachtung der Tragfähigkeit ökologischer Systeme“ (Schmidheiny 1992 S.63).

Wenn Nachhaltigkeit als ein Prozess oder eine Idee zu verstehen ist, bedeutet dies auch, dass für ein gegebenes Handlungsfeld die Idee der Nachhaltigkeit ausgestaltet werden muss. Diesen Vorgang bzw. Suchprozess der Entwicklung und der Ausgestaltung von Konzepten im Diskurs zwischen den beteiligten Akteuren und anderen Stakeholdern nennt man Operationalisierung. Der Weg einer Operationalisierung ist für die Unternehmen und die Wohnungswirtschaft im Prinzip offen, er kann jedoch in dreierlei Hinsicht wie folgt charakterisiert werden.

Am Anfang steht die Idee.....

Auf einer ersten Ebene müssen inhaltliche Fragen geklärt werden. Hierbei wird die Frage beantwortet: Was will das Unternehmen erreichen? Dieses „Was“ ist der Ausgangspunkt einer Operationalisierung und erfolgt sinnvollerweise zumeist als die Manifestation der Idee einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung in Form eines Leitbildes. Dieses umfasst generelle Aussagen über die Ziele, die Grundsätze des Handelns oder spezifische Handlungsfelder. Damit die Ziele aber auch überprüfbar werden, müssen sie mit Indikatoren versehen sein, die entweder quantifizierbar sind oder zumindest in qualifizierter Weise eine Bestimmung zulassen z.B. durch Angabe von Messverfahren.

.....und dann erfolgt die Umsetzung.....

Die zweite Ebene ist die prozessuale Gestaltung des Such- und Umsetzungsprozesses. Hierbei ist die Frage zu beantworten: Wie will das Unternehmen nachhaltig werden? Dieses „Wie“ ist bisher der schwierigste Teil bei einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung, da es bisher zwar verschiedene Modelle für eine Unternehmensentwicklung am Beispiel des umweltgerechten oder des qualitätsorientierten Unternehmens gibt, aber kein generelles Modell für die nachhaltige Unternehmensentwicklung. Unternehmen können sich jedoch an allgemeinen Modellen der Einführung von Managementsystemen

orientieren, da hierbei zumeist die wesentlichen Phasen „Plan-Do-Check-Act“ angewendet werden können. Die folgende Abbildung stellt die verschiedenen Stufen dar (Mitterer 2004 S.3):

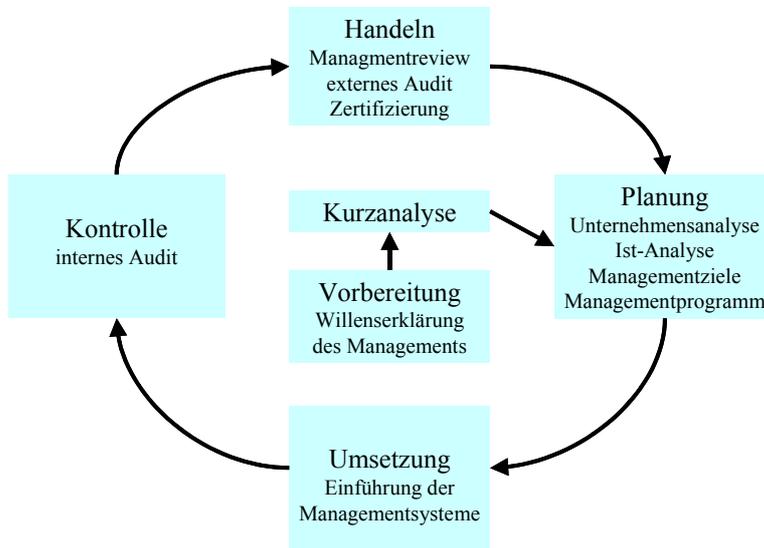


Abbildung 16: Entwicklung von Managementsystemen

Quelle: Eigene Darstellung nach Mitterer 2004 S.3.

Aufbauend auf der Willensbekundung („Wir wollen unsere Nachhaltigkeitsstrategie im Unternehmen verankern“) erfolgt ein Kurzanalyse des Ist-Zustandes, bei der geprüft wird, wie der Status Quo der Verankerung der Nachhaltigkeit im Unternehmen ist und welche Prozesse tangiert werden. In der anschließenden Planung wird die Unternehmenspolitik festgelegt. Hierbei werden auch die Managementziele bestimmt, die Betriebsabläufe analysiert und die Prozesse zur Förderung der unternehmerischen Nachhaltigkeitspolitik erarbeitet. In der Umsetzungsphase werden das Managementsystem eingeführt, die notwendigen Ressourcen bereitgestellt und die Mitarbeiter geschult. Weitere Aufgaben sind die Dokumentation der Prozesse und der Aufbauorganisation. In der Kontrollphase werden die Ergebnisse kontrolliert und ggf. intern auditiert. Anschließend werden regelmäßige Ergebnisbewertungen durchgeführt, Optimierungsmöglichkeiten gesucht und umgesetzt (Managementreview). Verschiedene Systeme können auch zertifiziert werden, jedoch gibt es bisher für ein „Nachhaltigkeitsmanagement“ keine geeignete Zertifizierung.

.....unter Beachtung geeigneter Handlungsfelder

Die Schwachstellen der Konzepte zur Ausgestaltung von Nachhaltigkeitsstrategien - Nachhaltigkeit als offener Begriff und der Mangel an akzeptierten Management-, Referenz- und Indikatorensystemen – zeigen auch gleichzeitig einen Lösungsweg auf: Das Unternehmen muss sich einen eigenständigen Weg sowohl hinsichtlich des „Was“ als auch des „Wie“ suchen. Damit dies ermöglicht wird, kommt der Institutionalisierung des Such-, Lern- und Gestaltungsprozesses, die in erwünschte Veränderungen der

Unternehmensentwicklung einmünden, eine Schlüsselrolle zu. Der Weg zu einem nachhaltigen Unternehmen ist jedoch nicht für alle Unternehmen gleich und abhängig von der jeweiligen Situation, d.h. des Unternehmensumfeldes und der Unternehmung selbst. Somit haben die Unternehmen auch unterschiedliche Handlungsspielräume. Vor diesem Hintergrund sollten die Institutionalisierung und die Orientierung am Leitbild der Nachhaltigkeit verschiedene Ansatzpunkte berücksichtigen:

- Die Entwicklung und Neuorientierung von Unternehmensleitbildern;
- die Verankerung der Leitbilder in den Unternehmensstrukturen und Aufbau von Managementsystemen;
- die Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung und Kundenorientierung;
- neue Kooperationsformen mit betroffenen Akteuren und Partizipation zur Aktivierung der Kunden;
- die Information und Kommunikation innerhalb und außerhalb der Organisation und
- die Einbindung und die Qualifizierung der Mitarbeiter.

5.2 Entwicklung eines Unternehmensleitbildes

Eine nachhaltige Unternehmensentwicklung setzt die Bereitschaft des Managements voraus, einen substanziellen Beitrag für eine nachhaltige Entwicklung leisten zu wollen (Willensbekundung). Dies verlangt die Auseinandersetzung mit den Nachhaltigkeitsprinzipien. Hieraus sollten verbindliche Unternehmensgrundsätze und Ziele abgeleitet werden, die auch durch Leitlinien des Handelns, spezifische Handlungsfelder, Selbstbekenntnisse und Selbstverpflichtung ergänzt werden können. Viele Wohnungsunternehmen verfügen heutzutage schon über ein Leitbild, wie die folgenden beispielhaften Leitbildaussagen zeigen:

- Unternehmensziel: „Wir schaffen Wohn- und Lebensqualität für Menschen in Aachen“ (gewoge Aachen)
- Unternehmensziel: „Wir wollen im regionalen Markt das führende Wohnungsunternehmen sein, indem wir unseren Kunden durch umfassende Dienst- und Serviceleistungen Geborgenheit und Wärme geben“ (spar+bauverein)
- Handlungsgrundsatz: „Wir verbinden soziales Handeln mit solider Wirtschaftlichkeit“ (gewoge Aachen)
- Handlungsgrundsatz: „Wir überzeugen durch die Qualität unserer Leistungen“ (gewoge Aachen)
- Handlungsfeld: „Die satzungsmäßigen Ziele des KSD sind: ...Die Unterbringung von sozial schwachen Bevölkerungskreisen und Personen mit besonderen Problemen am Wohnungsmarkt.“ (KSD)
- Handlungsfeld: „Wir bieten attraktives Sparen und Wohnen in seiner ganzen Vielfalt und bereichern dies durch bedarfsgerechte Dienstleistungen“ (spar+bauverein)
- Selbstbekenntnis: „Verantwortungsbewusst leisten wir unseren Beitrag zum Unternehmenserfolg“ (gewoge Aachen)

Die Aussagen im Leitbild müssten jedoch im Kontext der Prinzipien der Nachhaltigkeit ausgestaltet werden. Weiterhin müssen die Ziele operationalisiert werden und mittels geeigneter Indikatoren überprüfbar sein. Die Operationalisierung sollte – soweit

möglich – die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit abdecken. Diese Forderung ist für die Wohnungswirtschaft vielfach leicht zu erfüllen, da Wohnen immer mit Umweltinanspruchnahme, dem sozialen Leben und der ökonomischen Bewirtschaftung verbunden ist, so dass sich zahlreiche unmittelbare Handlungsmöglichkeiten für die Unternehmen ergeben wie z.B. die Optimierung und Senkung des Ressourcenverbrauchs beim Bauen und Wohnen, das ökologische und soziale Bauen, eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung, ein soziales Management, Kundenpartizipation oder eine Optimierung der Lebenszykluskosten.

Die Situation der Unternehmung und des Unternehmensumfeldes beeinflusst die Ausgestaltung eines Leitbildes, weshalb Unternehmen sich an vorhandenen Leitbildern nur orientieren können. Für alle gilt jedoch, dass die Entwicklung eines Leitbildes ein diskursiver Prozess ist, bei dem verschiedene Akteure einbezogen werden sollten wie z.B. die Eigentümer des Unternehmens, die Mitarbeiter und die Unternehmensbeiräte. Da die Umsetzung einer Nachhaltigkeitsstrategie auch nach außen hin wirkt, sollten auch die Kunden des Unternehmens (z.B. Mieter und Kooperationspartner) und weitere Stakeholder (Mietervereine, Umweltschutzverbände, Lieferanten) in geeigneter Form einbezogen werden. Je breiter der Diskurs angelegt wird, desto qualifizierter wird das Leitbild entwickelt.

5.3 Verankerung des Leitbildes in den Unternehmensstrukturen und Managementsystemen

Der nächste Schritt ist die Verankerung des Leitbildes in der Unternehmensorganisation. Eine nachhaltigkeitsorientierte Unternehmenspolitik kann gefördert werden, wenn die Verantwortlichkeiten und Handlungen an dem Leitbild des Unternehmens reflektiert werden. Geeignet sind hierbei teamgetragene Projektstrukturen, in denen sich das Know-how der unterschiedlichen Unternehmensbereiche widerspiegelt. Beispielsweise konnte anhand eines großen Modernisierungsvorhabens mit einer qualifizierten Teambildung gezeigt werden, dass sich eine „nachhaltige Modernisierung“ durchführen lässt (Stieß/Schultz 2003 S.369 ff.). Eine weitere Möglichkeit ist die Benennung eines Beauftragten in Anlehnung an den Umweltschutzbeauftragten oder den Mietersozialdienst, der sich speziell um die Zielstellungen des Leitbildes kümmert und versucht, divergierende Interessen der unterschiedlichen Abteilungen auszugleichen. Darüber hinaus empfiehlt es sich, Geschäftsprozesse wie z.B. das Beschaffungs- und Ausschreibungswesen unter dem Blickwinkel des Leitbildes neu zu betrachten.

Die Umsetzung des Leitbildes lässt sich weiterhin auch durch den Aufbau eines geeigneten Qualitätsmanagementsystems (QMS, zur Erbringung fehlerfreier Leistungen) oder eines Controllings unterstützen. Im Rahmen des QMS können beispielsweise die Geschäftsprozesse unter dem Aspekt der Zielstellungen des Leitbildes dokumentiert werden. Mit Hilfe eines „Nachhaltigkeitscontrollings“ können die Indikatoren des Leitbildes (z.B. Umwelt- und soziale Kennzahlen) erfasst werden, um Zielerreichung und –abweichung vom Leitbild zu bestimmen. Eine weitere Möglichkeit ist eine Zertifizierung z.B. nach ISO 14001, mit der das Unternehmen nach

außen hin seinen Anspruch auf ein funktionierendes Umweltmanagement dokumentiert. Eines von ganz wenigen Wohnungsunternehmen, das sich nach der Öko-Audit-Verordnung EMAS hat zertifizieren lassen, ist die Stadt und Land Wohnbautengesellschaft in Berlin (Ökoprofit Berlin o.J.).

5.4 Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung und Kundenorientierung

In der sozialen Dimension liegt ein besonderer Handlungsschwerpunkt. Bedingt wird dies zum einen durch den Gründungszweck vieler Unternehmen, zum anderen haben sich durch nicht wünschenswerte gesellschaftliche Entwicklungen besondere Handlungsbedarfe ergeben. Wohnungsunternehmen müssen nicht aus Altruismus gesellschaftliche Verantwortung übernehmen, denn es ist hinlänglich bekannt, dass z.B. desolate soziale Quartiersstrukturen auch das betriebswirtschaftliche Ergebnis beeinflussen.

Die Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung und Kundenorientierung sind deshalb auch nur zwei Seiten einer Medaille. Kundenorientierung erfordert die Beachtung der Bedarfe und Bedürfnisse der Mieter und dies wiederum bedeutet eine Reaktion auf gesellschaftliche Veränderungen und Trends. Die Wohnungswirtschaft hat dies vielfach erkannt und stellt die Wohnzufriedenheit in den Mittelpunkt ihrer Bemühungen. Ausgehend von einer Zufriedenheitsanalyse und einem aktiven Beschwerdemanagement kann sie Defizite ihrer Leistungen erkennen und Abhilfe schaffen. Maßnahmen hierzu sind Optimierungen der Geschäftsprozesse oder das Angebot von wohnbegleitenden Dienstleistungen im Rahmen des sozialen Managements (vgl. Scharp/Jonuschat 2004 S.115 ff.). Wohnungsunternehmen können aber auch auf ökologisch bedenkliche Trends wie Ressourcenverknappung und Zersiedelung einwirken. Kundenorientierung bedeutet hierbei Angebote zu entwickeln, die eine „Stadtflucht“ verhindern und Familien im Bestand halten. Diese Angebote können z.B. Privatisierungskonzepte, Wohnumfeldverbesserungen, die Anlage von Mietergärten sowie die Entwicklung und Bebauung innerstädtischer Brachflächen sein.

5.5 Kooperation und Partizipation

Ein weiteres Handlungsfeld für eine nachhaltige Unternehmensentwicklung sind neue Kooperations- und Partizipationsformen, da z.B. demographische und soziale Strukturveränderungen außerhalb der Kernkompetenzen und –verantwortlichkeiten der Unternehmen liegen. Durch Kooperationen können die Unternehmen jedoch ihr Handlungspotential entfalten und die Kundenzufriedenheit verbessern. Kooperationspartner können hierbei soziale oder karitative Institutionen, Mieterinitiativen, Kommunen, aktive Bewohner, gemeinnützige Initiativen und Vereine, lokale Unternehmen und Institutionen der Arbeitsmarktförderung sein (Scheer 2004 S.53 ff.). Partizipation ist zudem ein gewichtiges Instrument, wenn das Leistungspotential der Bewohner erschlossen werden soll. An vielen Beispielen insbesondere bei den Genossenschaften lässt sich zeigen, dass die Einbeziehung von Bewohnern auf einer ehrenamtlichen Basis bei geringen Unterstützungsleistungen des Unternehmens

erhebliche Vorteile für das Unternehmen hat, indem Kosten minimiert und insbesondere soziale Leistungen verbessert werden. Aber auch ökologische Wirkungen können durch geeignete Kooperationen erreicht werden. Beispielsweise hat die WBG Marzahn in Berlin u.a. in Zusammenarbeit mit dem Unabhängigen Institut für Umweltfragen, Mitarbeiter und Mieter zu „Betriebskostenberatern“ geschult, wodurch es gelang, die Betriebskosten und damit die Ressourcenverbräuche zu senken.

Veränderte Kooperationsformen sind auch hinsichtlich der Lieferantenbeziehungen notwendig. Dies ergibt sich aus dem komplexen Zusammenhang der Produkt- und Dienstleistungsketten, den Marktbedingungen und den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit. Nur zusammen können die Leistungsketten verändert werden, um z.B. Umweltfolgekosten oder Nachhaltigkeitsziele in die Leistungen einzubeziehen. Beispielsweise können Wohnungsunternehmen zusammen mit Lieferanten und Handwerksfirmen Vereinbarungen hinsichtlich der Nutzung regionaler Produkte, dem Einsatz umweltverträglicher Reinigungsmittel oder der Einhaltung sozialer Standards treffen. Da die Integration beispielsweise von Umweltfolgekosten oft zu höheren Kosten führt, sind hierbei auch Kooperationen mit Wettbewerbern zu suchen, um gemeinsame Strategien zu erarbeiten. Beispiele hierfür sind der Verzicht auf den Einsatz von Tropenholz, Einkaufsgemeinschaften für ökologische Produkte wie „Grüner Strom“ oder ein Betriebskosten-Benchmarking.

5.6 Information und Kommunikation als Dialog

Information- und Kommunikation als Dialog mit allen relevanten Stakeholdern sind zwei zentrale Elemente auf dem Weg zu einem nachhaltigen Unternehmen, denn ein nachhaltiges Unternehmen muss auch auf nicht nachhaltige Verhaltensweisen von Mitarbeitern, Lieferanten und Kunden einwirken. Bestimmte Maßnahmen wie die Einrichtung einer Schuldnerberatung zur Verbesserung der ökonomischen Situation des Unternehmens und der Kunden oder das Angebot von Freizeit- und Kommunikationseinrichtungen würden auch ohne Kommunikationskonzepte angenommen werden. Andere Maßnahmen hingegen sind ohne Kommunikationskonzepte nicht umsetzbar. Beispielsweise haben verschiedene Wohnungsunternehmen zur Minderung des Hausmüllsaufkommens eine kostengerechtere Abfalltrennung mittels Müllschleusen eingeführt. In einem Modellversuch in Hamburg mit externer Begleitung und intensiver Kommunikation mit den Mietern wurde das System sehr erfolgreich angenommen. In einem anderen Fall ist es einem Wohnungsunternehmen in Berlin nicht gelungen, seine Kunden von den Vorteilen zu überzeugen und das System wurde wieder abgebaut. Ein weiteres Beispiel von zunehmender Relevanz ist das Wärme-Contracting, das Win-Win-Situationen sowohl für das Unternehmen, die Mieter und die Umwelt hervorbringt, aber aufgrund der rechtlichen Lage nur im Konsens zwischen Unternehmen und Kunden eingeführt werden kann. Gleiches gilt für die Verbesserung der Wohnumfeldsicherheit z.B. durch den Einsatz von Videotechnik. Hierfür ist ein intensiver Dialogprozess der Akteure eine Voraussetzung für den Erfolg. Transparenz und Dialogfähigkeit des

Unternehmens sind deshalb eine unmittelbare Voraussetzung für eine nachhaltige Entwicklung.

Für neue Kommunikationsformen und -inhalte zur Nachhaltigkeit bieten sich neben den klassischen Wegen (Mieterzeitung, Pressearbeit, Homepage, Geschäftsberichte) weitere Möglichkeiten. So können beispielsweise die Geschäftsberichte durch Nachhaltigkeitsberichte erweitert oder ergänzt werden, wie es das Gundlach Wohnungsunternehmen in Hannover getan hat. Ein anderes Beispiel stammt von dem finnischen Unternehmen VVO in Helsinki, welches die Mieter in die Nachhaltigkeitskommunikation zur Minderung des Ressourcenverbrauchs einbezieht, indem diese qualifiziert und als (Energie-)Berater ausgebildet werden.

Durch ihre Beiträge zur nachhaltigen Entwicklung können Wohnungsunternehmen Imagevorteile und ggf. auch Wettbewerbsvorteile am Markt erzielen. Beispiele wie das „Bündnis für den Klimaschutz“ von Wohnungsunternehmen und Landesinstitutionen in NRW, das „Solarhochhaus“ der WBG Marzahn oder die Zertifizierung von Wohnraum des Spar- und Bauvereins in Hannover sind nicht nur von lokalem Interesse und bringen in der Öffentlichkeit zum Ausdruck, dass die Unternehmen sich aktiv an einer zukunftsfähigen (nachhaltigen) Entwicklung beteiligen.

5.7 Einbindung und Qualifizierung der Mitarbeiter

Die Lernfähigkeit des Unternehmens ist eine wichtige Voraussetzung für ein nachhaltiges Unternehmen. Lernfähigkeit bedeutet, Defizite und Herausforderungen zu erkennen und hierauf mit Innovationen und aktivem Handeln zu reagieren. Jedes Unternehmen, das sich dem Ziel der nachhaltigen Unternehmensentwicklung verschreibt, zeigt damit seine prinzipielle Lernfähigkeit, denn alte Ziele und Prozesse werden unter einem neuen Blickwinkel betrachtet. Lernfähigkeit bedeutet aber auch die Einbindung der Mitarbeiter in die Entwicklung des Leitbildes, um seine Akzeptanz, die Umsetzung und die Weiterentwicklung zu gewährleisten. Um dies zu erreichen sind vielfältige Möglichkeiten im Rahmen von In-house Aktivitäten z.B. durch "Leitbild-Workshops" oder Seminare mit Externen möglich. Darüber hinaus ist eine Qualifizierung zumeist notwendig, denn ein Controller vermag zwar betriebswirtschaftliche Kennzahlen zu erfassen, aber soziale und ökologische Kennzahlen müssen für die Unternehmen zumeist erst entwickelt und in die Controllingssysteme integriert werden.

Parallel dazu kann die Innovationsfähigkeit des Unternehmens steigen, wenn das Unternehmen ein aktives „Ideenmanagement“ im Rahmen eines betrieblichen Vorschlagswesens unterstützt. Dies erfordert eine offene Unternehmensphilosophie, in der der Unternehmenserfolg als gemeinsame Leistung von Mitarbeitern und Geschäftsführung angesehen wird. Die Instrumente und Anreize für eine Motivation der Mitarbeiter sind hinreichend bekannt und beschrieben. Sie umfassen z.B. Ergebnisverantwortung, dezentrale Entscheidungskompetenzen, Teambildung bei Projekten, Konzepte wie Job-Enlargement und Job-Enrichment, leistungsgerechte Bezahlung, eine sozial- und umweltgerechte Arbeitsumwelt sowie eine kontinuierliche Weiterbildung.

5.8 Entwicklung eines Leitbildes „Nachhaltige Wohnungswirtschaft“

Die nachhaltige Entwicklung der Unternehmen sollte auch durch überbetriebliche Initiativen unterstützt werden. Hierbei gilt jedoch wie zuvor: Ohne das Einbeziehen der beteiligten Unternehmen und weiterer Akteure, die das wohnungswirtschaftliche Handeln beeinflussen, wird auch die Entwicklung eines Leitbildes „Nachhaltige Wohnungswirtschaft“ nicht gelingen. Hierzu gibt es verschiedene Vorbilder wie die „Initiative der Berliner Wirtschaft zur CO₂-Minderung und zur Verbreitung von Solaranlagen“, in die auch der BBU eingebunden ist. Allerdings hat eine Internetrecherche gezeigt, dass die Verbände der Wohnungswirtschaft sich zwar speziellen Themen der Nachhaltigkeit (Ressourceneinsparung, Soziales Management) sehr intensiv widmen, eine integrative Perspektive der Nachhaltigkeit jedoch nicht verfolgt wird. Der Vorteil von branchenweiten Initiativen besteht darin, dass sich die beteiligten Unternehmen auf ein gemeinsames Vorgehen einigen und Wettbewerbsverzerrungen vermieden werden, sofern die Maßnahmen einer Nachhaltigkeitsstrategie mit Belastungen für die Unternehmen verbunden sind.

Auch für branchenbezogene Initiativen sollte das Ziel die Entwicklung eines Leitbildes im Rahmen eines Diskursprozesses sein. Für diesen Prozess hat die Wohnungswirtschaft zahlreiche Startvorteile. Zum einen gibt es mit dem GdW und den Landesverbänden der Wohnungswirtschaft, den Verbänden der Freien Wohnungswirtschaft u.a. eine sehr gute Organisationsstruktur, um die Vorbereitung und die Moderation des Diskurses übernehmen zu können. Zum anderen bestehen verschiedene Initiativen auf Verbandsebene, an die angeknüpft werden kann für eine Leitbildentwicklung wie z.B. die (ökologischen) Thesen der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen, Entwürfe für Leitbilder kommunaler Wohnungsunternehmen von Seiten des GdW, das Betriebskosten-Benchmarking verschiedener Verbände oder auch die Vorschläge der Enquete-Kommission zur Ausgestaltung des Bedürfnisfeldes „Bauen und Wohnen“ (vgl. S. 26). Ein weiterer Erfolgsfaktor für das Gelingen des Diskurses ist die Stärke der Wohnungswirtschaft in der sozialen Dimension der Nachhaltigkeit mit der Bereitstellung von preiswertem Wohnraum, der Schaffung eines geeigneten Wohnumfeldes, sozialer Integration oder der Förderung der Wohneigentumsbildung. Auf dieser Basis sollte bei einer Zusammenarbeit der Verbände, der Unternehmen und mit weiteren Stakeholdern ein erfolgreicher Prozess zur Entwicklung eines Leitbildes „Nachhaltige Wohnungswirtschaft“ gelingen, mit dem ökonomischer Erfolg, soziale Gerechtigkeit und ökologische Verträglichkeit erreicht werden können.

6 Fazit

Die Diskussion des Leitbildes der nachhaltigen Entwicklung hat weitreichende politische und wissenschaftliche Ergebnisse erbracht. Die Wohnungswirtschaft allerdings wird im internationalen politischen und auch in der wissenschaftlichen Diskussion nicht in dem Maße als Akteur benannt, als sie Gestaltungsoptionen zur nachhaltigen Entwicklung auch umsetzen oder fördern könnte. Anhand der nationalen Entwicklungsstrategien ist jedoch erkennbar, dass die Bedeutung der Wohnungswirtschaft, einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung von Nachhaltigkeit leisten zu können, gerade in westlichen Ländern wie der Bundesrepublik Deutschland als sehr hoch einzuschätzen ist. Die Wohnungswirtschaft wird in diesem Kontext jedoch lediglich als Adressat von politischen Forderungen benannt. Auf die Handlungsanweisungen bzw. die Instrumente, die zum Erreichen der geforderten Zielvorgaben notwendig sind, wird weniger konkret eingegangen.

Die nationalen Nachhaltigkeitsberichte verdeutlichen, dass sich die Wohnungswirtschaft im Spannungsfeld von verschiedenen gesellschaftlichen, politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wiederfindet. Aufgrund der von ihr angebotenen primären Dienstleistung, dem Wohnen, ergeben sich in Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung verschiedene Handlungspotentiale. Zur klaren Strukturierung und inhaltlichen Abgrenzung der Handlungsfelder für die Wohnungswirtschaft wurde eine Handlungsmatrix mit Handlungsfeldern entlang des Lebenszyklusses der Immobilien erstellt (vgl. Kap. 3). Die inhaltliche Beschreibung der wohnungswirtschaftlichen Handlungsfelder ist nicht überschneidungsfrei möglich, was die vielfältigen Wechselbeziehungen der Wohnungswirtschaft mit anderen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bereichen verdeutlicht.

Es stellte sich daraufhin die Frage, in wieweit die Wohnungswirtschaft die Grundgedanken der Nachhaltigkeitsdiskussion antizipiert hat, wenn sie doch nur selten der Adressat von Forderungen zur Förderung der Nachhaltigkeit ist. Um dies zu klären wurde die Befragung unter verbandlich organisierten Wohnungsunternehmen in den Neuen Bundesländern durchgeführt.

Die Auswertung der Befragungsergebnisse ergab, dass das Leitbild der Nachhaltigkeit für die Wohnungswirtschaft als auch für die Unternehmen selbst eine hohe Bedeutung hat. Insofern konnte die These 1 (vgl. S.56) mit Einschränkungen widerlegt werden. Da keine Nachhaltigkeitsdefinition vorgegeben wurde, musste dieses Ergebnis jedoch relativiert werden. Nach Einschätzung von Experten, die begleitend zu dieser Studie befragt wurden, haben sich bisher sehr wenige Unternehmen mit dem theoretischen Nachhaltigkeitsverständnis auseinandergesetzt, da dass von der Wissenschaft erarbeitete komplexe Leitbild der Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft wenig unternehmenswirksam ist. Dies wird durch die Positionierung der Unternehmen bei der Frage nach der Verankerung der Nachhaltigkeit in ihr Unternehmensleitbild gestützt. Nur etwas mehr als ein Fünftel aller Unternehmen hat die Gedanken der Nachhaltigkeit in ihrem

Unternehmensleitbild verankert. Ungeachtet dessen befürworten die Wohnungsunternehmen eine Vielzahl von einzelnen Maßnahmen zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung und setzen diese auch in hohem Maße in ihren Unternehmen um. Tendenziell war feststellbar, dass kleine Unternehmen weniger nachhaltig handeln als größere. Es gibt jedoch auch Bereiche, in denen gerade sie aktiver werden als die größeren Unternehmen wie z.B. in der ökologischen Dimension.

Trotz dieser Einschätzung belegten die Ergebnisse der Untersuchung, dass den Unternehmen die für die Wohnungswirtschaft relevanten Inhalte der Nachhaltigkeit durchaus bekannt sind, wenn auch die Gewichtung der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit unterschiedlich ist. Die ökonomische und die soziale Dimension haben immer Priorität, die ökologische Dimension ist fast immer nachrangig außer in den Fällen, in denen Maßnahmen wie effiziente Heiztechnik auch ökonomische Vorteile erbringen. Wie die Ergebnisse der Befragung belegen, sind sich die Wohnungsunternehmen der positiven Folgen nachhaltigen wirtschaftlichen und sozialen Handelns weitgehend bewusst und machen sich dies zunutze. Das Handlungsspektrum in der sozialen Dimension ist außerordentlich breit und wird durch eine Vielzahl von Maßnahmen belegt. In diesem Bereich ist die Wohnungswirtschaft klar auf dem Weg hin zu einem kundenorientierten Dienstleister, der mittels Kooperationen sein Spektrum an Dienstleistungen ausbauen kann, und der auch die positiven wirtschaftlichen Folgen des Handelns erkannt hat. Allerdings stehen die meisten der befragten Unternehmen in der Tradition der sozialen Wohnungswirtschaft und des Genossenschaftswesens, so dass dies eigentlich selbstverständlich ist. Doch gerade im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit zeigen sie Handlungsdefizite, die für die Richtigkeit der These 2 sprechen zumindest insofern, als dass ökologische Maßnahmen vernachlässigt werden. Dies könnte aber daran liegen, dass eine Vielzahl ökologischer Maßnahmen unter dem Stichwort Betriebskostenmanagement zusammengefasst wird. Weniger kritisch wurde dieser Unterschied von den Experten bewertet, welche den gegenwärtigen Umsetzungsgrad ökologischer Maßnahmen als Fortschritt ansehen, da viele Unternehmen die ökologischen Fragestellungen nicht losgelöst von den praktischen Zwängen beantworten können. Die Selbsteinschätzung in der ökologischen Dimension der Unternehmen wurde auch in den Experteninterviews hinterfragt. Die Unternehmen könnten ihre Leistungen überschätzen und würden sich positiver darstellen als sie es sind, so die Einschätzung der Experten. Obwohl die theoretische Gleichberechtigung der drei Säulen der Nachhaltigkeit in der Praxis nicht gegeben ist, bleibt dennoch festzuhalten, dass das Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung eine zeitgemäße Zielvorstellung ist. Im Hinblick auf die Verknappung einzelner Ressourcen und den damit einhergehenden Preissteigerungen, wird sich die Ökologie immer mehr zu einem Wirtschaftsfaktor entwickeln. Daher ist in Bezug auf die drei Nachhaltigkeitsbereiche zukünftig eher mit einer Angleichung zu rechnen. Auffällig an den Resultaten der Befragung war, dass kleine Unternehmen und Genossenschaften aktiver bei der Umsetzung ökologischer Maßnahmen waren, was zum einen in der speziellen Organisationsform und zum anderen in der überschaubaren Verwaltung von

Wohneinheiten begründet sein kann. Diese These 4 konnte somit partiell bestätigt werden.

Die vielfältigen Anforderungen der Nachhaltigkeit und die verschiedenen äußeren Einflüsse, welche auf die Wohnungswirtschaft einwirken, können Zielkonflikte zwischen den Dimensionen zur Folge haben. Insbesondere die Nichtmessbarkeit von sozialen Maßnahmen oder die Finanzierung der Maßnahmen zur Minderung des Ressourcenverbrauchs durch die Unternehmen führen dazu, dass die Unternehmen diese Investitionen scheuen, auch wenn die positiven Wirkungen von sozialen und ökologischen Maßnahmen eindeutig erkannt werden. Nur wenn sich unmittelbare Marketingvorteile wie bei der Modernisierung der Heiztechnik oder der Dämmung aufgrund geminderter Betriebskosten ergeben, setzen die Unternehmen diese Maßnahmen auch verstärkt um. Daher ist der Möglichkeit der Messbarkeit von Nachhaltigkeit in der sozialen und ökologischen Dimension zukünftig eine hohe Bedeutung beizumessen. Für die Wohnungswirtschaft gibt es jedoch bisher kein geeignetes Indikatorensystem. Dieses Defizit drückt sich auch in dem Wunsch nach einer verstärkten Förderung des Leitbildes der nachhaltigen Entwicklung um. Wie nicht anders zu erwarten, wünschen die Unternehmen sich an erster Stelle Förderprogramme und Subventionen. Angesichts der in vielen Regionen schwierigen Lage der ostdeutschen Wohnungswirtschaft teilen auch die Experten die Auffassung, dass finanzielle Unterstützungen ein probates Mittel zur Förderung von Nachhaltigkeit darstellen, denn die Rentabilität insbesondere von ökologischen Maßnahmen ist aus Sicht der Wohnungswirtschaft nur selten gegeben. Der Hauptnutzen z.B. bei Energiesparmaßnahmen in Form von geringeren Betriebskosten wird an die Mieter weitergegeben. Ein weiteres Problem ist die Amortisationsdauer der Investitionen z.B. in die erneuerbaren Energien. Im Gegenzug dazu stehen die Aussagen der Unternehmen, dass keine Belastungen erwartet werden, wenn sie verstärkt nachhaltig handeln. Einzig ein höherer Personalaufwand fällt nennenswert ins Gewicht, wird aber nicht als kritisch angesehen. Die These 3 kann somit nicht bestätigt werden, da die Unternehmen keine Belastungen in der Breite befürchten.

Die Befragung machte jedoch auch deutlich, dass durchaus der Einsatz anderer, weicher Förderinstrumente, in Form einer verstärkten transparenten Aufklärungs- und Informationsarbeit, von vielen Unternehmen befürwortet wird. Daraus spricht der Wunsch, das abstrakte Nachhaltigkeitsleitbild für die Wohnungswirtschaft zu konkretisieren. Ein anschauliches Leitbild, präzise Handlungsanweisungen und zielführende gesetzliche Regelungen können die Umsetzung einer nachhaltigen Entwicklung unterstützen. Aufgabe für Politik und Wissenschaft muss es zukünftig sein, allen Akteuren der Wohnungswirtschaft durch klare Vorgaben die Durchdringung des Themas zu ermöglichen. Wenn es der Politik gelingt, dafür bessere Rahmenbedingungen zu schaffen, werden auch von der Wohnungswirtschaft stärkere Impulse zur Umsetzung einer nachhaltigen Entwicklung ausgehen.

7 Anhang 1: Fragen der empirischen Untersuchung

1. Ist „Nachhaltigkeit“ ein Thema für die Wohnungswirtschaft?
Antwortmöglichkeiten: ja, eher ja, eher nein, nein
2. Welche grundsätzliche Bedeutung hat das Thema "Nachhaltigkeit" in Ihrem Unternehmen?
Antwortmöglichkeiten: sehr wichtig, wichtig, eher unwichtig, keine Bedeutung
3. Welche der folgenden Bereiche gehören Ihrer Meinung nach zu einer nachhaltigen Entwicklung?
Bewertungsmöglichkeiten: sehr wichtig, wichtig, eher unwichtig, keine Bedeutung
Auswahlmöglichkeiten: Ressourcenmanagement; Flächenmanagement; Vermeidung von Schadstoffen; Wohnraumgestaltung; Dienstleistungsangebote; Soziales Management; Baukostenmanagement; Bewirtschaftungsmanagement; Facility Management; Verwaltungsmanagement; Investitionsmanagement; Förderung lokaler-regionaler Ökonomie; Sonstiges (bitte benennen).
4. Wie beurteilen Sie grundsätzlich die Bedeutung folgender Maßnahmen als Beiträge der Wohnungswirtschaft zu einer nachhaltigen Entwicklung?
Bewertungsmöglichkeiten: sehr wichtig, wichtig, eher unwichtig, keine Bedeutung
Auswahlmöglichkeiten: Soziale Dienstleistungsangebote; Handwerkliche Dienstleistungsangebote; Hauswirtschaftliche Dienstleistungsangebote; Sicherheitsdienstleistungsangebote; I&K-Dienstleistungsangebote; Nutzung regenerativer Energien; Nutzung recyclingfähiger Materialien; Abfallmanagement; Förderung umweltgerechten Nutzerverhaltens; Bauteil- u. Baustoffrecycling; Einbau effizienter Heizsystem; Gebäudesanierung im Passivhausstandard; Gebäudesanierung im Niedrigenergiehausstandard; Mieterkommunikation /-partizipation; Stärkung sozialer und kultureller Infrastruktur; Belegungspolitik; Beschwerdemanagement; Wohnumfeldgestaltung; Sonstiges (bitte benennen)
5. Verfügt Ihr Wohnungsunternehmen (Unternehmen) über ein Unternehmensleitbild, in dem der Nachhaltigkeitsgedanke ausdrücklich verankert ist?
Antwortmöglichkeiten: ja (mit Titel), in Arbeit, nein
6. In welchem Umfang werden die folgende Handlungsansätze von Ihrem Unternehmen verfolgt?
Bewertungsmöglichkeiten: sehr stark, stark, wenig und gar nicht
Auswahlmöglichkeiten: Langfristige Kosten-Nutzen-Analysen bei Baustoff- und Bauteilauswahl; Betriebskostenmanagement; Instandhaltungskostenmanagement; Portfoliomanagement; Auftragsvergabe an lokale/regionale Firmen; Sanierung auf Niedrigenergiehausstandard; Nutzung regenerativer Energien; Verwendung ökologischer Baustoffe; Dach- und Fassadenbegrünung; Wohnumfeldaufwertung; Regenwassernutzung; Bedürfnisorientierte Wohnraumversorgung; Soziale Dienstleistungen; Wohnraumanpassung durch Mod-Inst-Maßnahmen; Freizeit- und Kommunikationsangebote; Entsiegelungsmaßnahmen; Sonstiges (bitte benennen)

7. Sieht Ihr Unternehmen die Möglichkeit, in Kooperation mit lokalen kommunalen/regionalen Vereinen, Initiativen oder Verbänden sein soziales Engagement auszuweiten?
Antwortmöglichkeiten: ja, eher ja, eher nein und nein.
8. Beabsichtigt Ihr Unternehmen sich durch ein Umweltmanagementsystem wie EMAS oder Öko-Audit etc. zertifizieren zu lassen?
Antwortmöglichkeiten: sind zertifiziert, eher ja, eher nein, nein und Name des Zertifizierungsinstrumentes.
9. Welche Folgen ergeben sich aus nachhaltigem unternehmerischen Handeln?
Bewertungsmöglichkeiten: positive, eher positive, eher negative und negative.
Auswahlmöglichkeiten: Imagegewinn; Wohnzufriedenheit der Mieter; allgemeiner gesellschaftlicher Nutzen; Akzeptanz der Mitarbeiter; Akzeptanz der Mieter; Nachbarschaftskonflikte; Wettbewerb am Wohnungsmarkt; Schutz der Umwelt; Mietkostenentwicklung; Vermietbarkeit der Wohnung; Langfristige finanzielle Erträge; Liquidität des Unternehmen; Planungskostenentwicklung; Verwaltungskostenentwicklung; Personalaufwand; Entwicklung des wohnungswirtschaftlichen Auftrages der Unternehmen; Sonstiges (bitte benennen)
10. Wodurch kann die Nachhaltigkeit der Wohnungsunternehmen allgemein stärker gefördert werden?
Bewertungsmöglichkeiten: ja, eher ja, eher nein und nein.
Auswahlmöglichkeiten: Veranstaltungen/Weiterbildung; Gesetzliche Regelungen; Konkretes Nachhaltigkeitsleitbild für die Wohnungswirtschaft; Konkrete Handlungsempfehlungen von Politik/ Verbänden; Förderprogramme/Subventionen; Sonstiges (bitte benennen)
11. Inwieweit stimmen Sie folgenden Aussagen zu?
Bewertungsmöglichkeiten: stimme voll und ganz zu, stimme zu, stimme weniger zu; stimme nicht zu.
Auswahlmöglichkeiten: die Wohnungswirtschaft hat derzeit andere Probleme als sich mit einem abstrakten Nachhaltigkeitsleitbild zu beschäftigen; die Refinanzierung von nachhaltigen Maßnahmen wird durch die Gesetzgebung behindert; vorteilhafte gesellschaftliche Maßnahmen werden von der Wohnungswirtschaft unzureichend umgesetzt, weil sie sich finanziell nicht bemessen lassen; Unternehmen scheuen größere Investitionen in Maßnahmen mit indirektem finanziellen Nutzen für das Unternehmen.; sonstiges (bitte benennen).
12. Welcher Unternehmenstyp trifft auf Ihr Unternehmen zu?
Antwortmöglichkeiten: Genossenschaft, kommunales Wohnungsunternehmen, freies Wohnungsunternehmen, kirchlich/gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, privates Wohnungsunternehmen und Sonstiges.

13. Wie viele Wohnungen werden von Ihrem Unternehmen verwaltet?
Antwortmöglichkeiten: bis zu 100, bis zu 500, bis zu 1000, bis zu 5000, bis zu 10000;
mehr als 10000.
14. Wie hoch ist ungefähr die Leerstandquote Ihrer Wohnungsbestände?
Antwortmöglichkeiten: geringer 3%, geringer 5%, geringer 10%, geringer 15%; größer
15%.
15. Bitte nennen Sie die drei wichtigsten Aktivitäten Ihres Unternehmens im Umwelt- und
Sozialbereich?
Antwortmöglichkeiten: offene Frage
16. Anzahl der Beschäftigten:
Antwortmöglichkeiten: offene Frage
17. Ihre Funktion im Unternehmen:
Antwortmöglichkeiten: offene Frage.

8 Anhang 2: Von den Unternehmen umgesetzte Maßnahmen der sozialen und der ökologischen Dimension (Frage 15)

Maßnahmen der sozialen Dimension	Anzahl der Nennungen
Wohnraumbereitstellung für	
➤ ältere und behinderte Menschen	insge. 31
○ betreutes Wohnen/Service Wohnen	12
○ altengerechte barrierefreie Wohnungen	12
○ behindertengerechte Wohnungen (ggf. durch Umbau)	7
➤ Wohnraum für Einkommensschwache (ALG II)	6
○ Neubau von Sozialwohnungen	1
➤ Wohnraum für junge Familien (z.B. 3 Monate Mietfreiheit bei Kindesgeburt)	3
➤ Unterstützung Jugendwohnhilfe/Junges Wohnen	3
➤ Gästewohnungen	2
➤ Wohnraumanpassungsmaßnahmen	3
Soziales Management	2
➤ Belegungspolitik	2
➤ Beschwerdemanagement	2
➤ Mietpreispolitik (Mietgarantien, kautionslose Vermietung, zinslose Raten)	6
➤ Genossenschaftsgedanke	2
Soziale Dienstleistungen	
➤ Beartungs- und Betreuungsangebote für Mieter u.a. durch Sozialarbeiter (z.B. Mietschuldnerberatung, Unterstützung der Hartz IV -Empfänger im Kampf mit der ARGE, Hilfe bei Behördengängen, Ausfüllen v. Formularen, Hilfe bei persönlichen Problemen)	47
➤ Kinder- und Jugendbetreuung (Z.B. durch Betreiben einer KITA)	3
➤ Seniorenbetreuung, Hilfe für Alte	10
➤ Nachbarschaftshilfeverein	2
➤ Suppenküche, Tafelladen	1
➤ Vermittlung von Hilfsmitteln AWO/ Sanitätshaus	1
sonstige Dienstleistungen	
➤ Renovierung- und Umzugshilfen	3
➤ Hausmeisterservice/Portier	3
➤ sonst. Dienstleistungsservice (z.B. Dienstleistungen in die Whg.)	6
Kooperationen	
➤ Zusammenarbeit mit und finanzielle Förderung von gemeinnützigen Vereinen, sozialen Dienstleistern (Volkssolidarität, AWO, Samariterbund, Schulen), Sportvereinen, Kitas etc.	27
➤ Zusammenarbeit mit der Stadt, dem Landratsamt Kommune als Mietschuldner	3
➤ Stadtteilmanagement, Einbeziehen kommunaler Entscheidungen in FM	2
Freizeit- und Kommunikationsangebote	
➤ Begegnungsstätten für spezifische Zielgruppen (Mieter, Senioren, Jugendliche)	14
➤ Freizeitangebote für besondere Zielgruppen	6
➤ Förderung generationsübergreifender Projekte	1
➤ Seniorenbeiräte, Selbsthilfeverein für Senioren	3
➤ Mieterpartizipation/ -kommunikation	3
➤ Mieterversammlungen	1
➤ Organisator jährliche Vereinsmesse	1
➤ Mieterreisen	1
➤ Mieter- und Kinderfeste	4
➤ Bau und Betreiben von Spielplätzen	5

Sonstiges	
➤ Integrationsangebote für soziale Benachteiligte und Aussiedler	3
➤ Starke Einbindung aller Mitarbeiter in unternehmerische Entscheidungen	1
➤ Permanente Informationsbeschaffung zu Mieterwünschen und Problemen	2
➤ Informationsangebote z.B. Mieterzeitung	2
➤ Hotline	1
Maßnahmen der ökologischen Dimension	Anzahl der Nennungen
Gebäude	
➤ Neubau/Sanierung im Niedrigenergiehausstandard	3
➤ Neubau/Sanierung im Passivhausstandard	1
➤ Gebäudesanierung und Modernisierung	6
○ Schadstofffreie Wohnungssanierung auf Mieterwunsch	1
➤ Investitionen in Gebäudeisolierung	
○ Fassadendämmung /	22
○ Dach- und Kellerdämmung / Isolierverglasung	je 2
➤ moderne Gebäudeleittechnik	2
➤ Einsatz natürlicher Baustoffe (z.B. Holz, Linolium)	2
Heizung/Energie	
➤ Umstellung auf moderne Heizsysteme (z.B. Brennwerttechnik, Fernwärme, BHKW, Holzpellets, zentrale Steuerung der Heizanlagen)	34
➤ Emissionskontrolle/Gebäudeenergiepass	6
➤ Wärmerückgewinnung/Wärmepumpe	4
➤ Betriebs-/Heizkostenmanagement (z.B. Contracting, Kostenreduzierung)	10
➤ Sonstige Energieeinsparungsmaßnahmen	10
Ressourceneinsparung	
➤ Nutzung der regenerativer Energien zur Strom- und Wärme Gewinnung (zumeist Solarenergie, aber auch Photovoltaik)	20
➤ Kompostierung biologischer Abfälle	1
➤ Regenwassernutzung (z.B. Toilettenspülung, für Teiche, künstliche Wasserläufe) Regenwasserrückgewinnungsanlage	6
➤ konsequente Mülltrennung/ Müllkontrollen /Reduzierung des Müllaufkommens/Abfallmanagement	20
➤ Trinkwasserreduzierung	2
➤ Wiederverwendung von Betonelementen	1
Wohnumfeld	
➤ Wohnumfeld- und Freiflächengestaltung (z.B. durch neue Bepflanzungen, Kunstobjekte, Ordnung und Sauberkeit)	28
➤ Vermeidung von Versiegelungen, Entsiegelungsmaßnahmen (Abriss von Klärgruben)	9
➤ Renaturierung von Abrissflächen	2
➤ Dach- oder Fassadenbegrünung	2
➤ Regenwasserversickerung	2
➤ Gestaltung der Müllsammelstellen	2
sonstiges	
➤ Biologische Kläranlage	1
➤ Nisthilfen für Mauersegler	1
➤ Umweltmanagement/Umweltbeauftragter	2
➤ Zusammenarbeit mit dem NABU	1
➤ Mitglied im Agenda-Verein	1
➤ Umweltgerechte Beseitigung von Sperrmüll, Schrott, Elektromüll	3
➤ Hauswarte erledigen Wege per Rad	1
➤ Kunstobjekte für das Stadtbild	1

9 Literaturverzeichnis

- Aachener Stiftung Kathy Beys (o.J. a): Lexikon der Nachhaltigkeit - Was ist Nachhaltigkeit. Aachen: Aachener Stiftung Kathy Beys. Online: http://www.nachhaltigkeit.aachener-stiftung.de/artikel/beispiele_2/veranlassung_573.htm. [Zugriff: 12.12.2005].
- Aachener Stiftung Kathy Beys (o.J. b): Lexikon der Nachhaltigkeit – Agenda 21 Dokumente. Aachen: Aachener Stiftung Kathy Beys. Online: http://www.nachhaltigkeit.aachener-stiftung.de/artikel/agenda_21_-_dokumente_985.htm. [Zugriff: 12. Dezember 2005].
- Back, L. (2004): Auftrag und Rechnung via Internet. BundesBauBlatt 10/2004, S.44 ff. Gütersloh: BertelsmannSpringer Bauverlag GmbH.
- Bergner, A. et al. (2003): Charakteristika von Leitbildern. Projektendbericht +20XX+Blankenfelde+BBI. Seminararbeit an der TU Berlin, Institut für Stadt- und Regionalplanung, WS 2002/2003. Berlin.
- Beschorner, T./Behrends, T./Hoffmann, E./Lindenthal, A./Hage, M./Thierfelder, B./Siebenhüner, B. (2003): Institutionalisierung von Nachhaltigkeit. Eine vergleichende Untersuchung der organisationalen Bedürfnisfelder Bauen & Wohnen, Mobilität und Information & Kommunikation. Marburg.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2004): Querschnittstudie zum kostengünstigen qualitätsbewussten Bauen. Werkstatt: Praxis Nr. 1/2004. Bonn: BBR.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2005 a): Neues Wohnen in der Plattbausiedlung – Cottbus, Sachsendorf-Madlow „Stadtvillen“. Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Online: www.werkstatt-stadt.de/ipros/03_suche/detail.php?projekt=58. [Zugriff: 09.01.2006].
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2005 b): Zwischennutzung einer Wohnbaubrache mit Nutzpflanzen – Cottbus „Sachsendorf-Madlow“. Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Online: www.werkstatt-stadt.de/ipros/03_suche/detail.php?projekt=130. [Zugriff: 09.01.2006].
- Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (1996): Nationaler Aktionsplan zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Bonn: Deutsches Nationalkomitee HABITAT II.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (o.J.): Leinefelde, Südstadt „Grüne Achse“. O.O: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Online: www.werkstatt-stadt.de/ipros/index.php. [Zugriff: 06.01.2006].
- Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (2000): Werkstatt: Praxis. Nr. 6/1999 Gute Beispiele aus ExWoSt II. Bonn: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und BMZ Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (1996): Auf dem Weg zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Nationalbericht der Bundesrepublik Deutschland zur 25. Sondersitzung der Generalversammlung der Vereinten Nationen (Istanbul+5.). Auch online: http://www.bbr.bund.de/staedtebau/download/istanbul_dt.pdf [Zugriff: 13. Februar 2005].
- Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit (2005): Energiedaten. Excel-Tabellen zur Energieerzeugung und zum Energieverbrauch. Berlin: BMWA.

- Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (Hg. 1975): Die neue Weltwirtschaftsordnung - Entwicklungspolitik. BMZ: Bonn. Materialien Nr.49.
- Bundesregierung (2002): Perspektiven für Deutschland. Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung. Berlin: Presse- und Informationsamt der Bundesregierung.
- Carson, Rachel (2002): Silent spring. London: Mariner Books.
- Dr. Klein & Co (o.J.): Altschuldenhilfegesetz. O.O :Dr. Klein & Co. Online: www.wowi.de/info/gesetze/ahg/altschuldenhilfegesetz.htm. [Zugriff: 05.01.2006].
- EKD Evangelische Kirche in Deutschland: Ernährungssicherung und Nachhaltige Entwicklung (2000). Eine Studie der Kammer der EKD für Entwicklung und Umwelt", EKD-Texte 67. Online: http://www.nachhaltigkeit.aachener-stiftung.de/artikel/ziele_und_wege_3/definitionen_52/evangelische_kirche_in_d_2000_804.htm. [Zugriff: 12. Dezember 2005].
- Enquete-Kommission „Schutz des Menschen und der Umwelt“ des 13. Deutschen Bundestages(1998): Konzept Nachhaltigkeit. Vom Leitbild zur Umsetzung. Abschlussbericht. Bundestagsdrucksache 13/11200.Bonn: Deutscher Bundestag.
- Enquete-Kommission „Schutz des Menschen und der Umwelt“ des 13. Deutschen Bundestages (1998): Konzept Nachhaltigkeit. Vom Leitbild zur Umsetzung. Bonn: Deutscher Bundestag.
- Enquetekommission „Zukunftsfähiges Berlin“ des Abgeordnetenhauses von Berlin (1999): Zukunftsfähiges Berlin. Berlin: Enquetekommission „Zukunftsfähiges Berlin“.
- Fachhochschule Nürtingen 2005: Geislinger Konvention: Grundlage für Benchmarking der wohnungswirtschaftlichen Betriebskosten. Nürtingen: Fachhochschule Nürtingen. Online: <http://apollo.fh-nuertingen.de/%7egeiskonv/>. [Zugriff: 4.1.2006].
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (1998): Überforderte Nachbarschaften. Zwei sozialwissenschaftliche Studien über Wohnquartiere in den alten und den neuen Bundesländern, GdW Schriften 48, Köln und Berlin 1998.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (2000): Soziales Wohnen – Tradition und Herausforderung. Berlin: GdW.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (2004): Innovative Dienstleistungen rund um das Wohnen professionell entwickeln. Berlin: GdW.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (2004b): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2004/2005 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Berlin: GdW.
- Gebhardt, K. (o.J.): Umweltlexikon - Umweltmanagementsystem. Online: www.umweltdatenbank.de/lexikon/umweltmanagementsystem.htm. [Zugriff: 07.01.2006]
- Gewoge: Das Unternehmensleitbild. Online: www.gewoge-aachen/gesellschaft/leitbild.html. Aachen: gewoge. [Zugriff: 01.06.2004].
- Göll, E. (2003): Nachhaltige Entwicklung. In: Simonis 2003, S.136-138.
- Göll, E./Henseling, C./Nolting, K. (2005a): Umweltengagement: Ansatzpunkte für die zivilgesellschaftliche Mobilisierung. Berlin: IZT (in Vorbereitung)
- Göll, E./Henseling, C./Nolting, K./Gaßner, R. (2005a): Die Fokusgruppen-Methode: Zielgruppen erkennen und Motive aufdecken. Ein Leitfaden für Umwelt- und Naturschutzorganisationen; Berlin: IZT (in Vorbereitung)
- Hauff, Volker (Hrsg. 1987): Unsere Gemeinsame Zukunft. Der Brundtland-Bericht für Umwelt und Entwicklung. Greven: Eggenkamp Verlag.

- ICLEI (1994): Charta der Europäischen Städte und Gemeinden auf dem Weg zur Zukunftsbeständigkeit (Charta von Aalborg). Brüssel: Kampagnenbüro Kampagne zukunftsbeständiger europäischer Städte und Gemeinden.
- ICLEI (1996): Der Lissaboner Aktionsplan: Von der Charta zum Handeln. Brüssel: ICLEI. Online: <http://www3.iclei.org/egpis/akt-plan.htm> sowie Hamm: UVP Zentrum. Online: <http://www.uvp.de/degeneu/docs/Lissabon.html>. [Zugriff: 12. Dezember 2005].
- Jörissen, J./Coenen, R./Stelzer, V. (2005): Zukunftsfähiges Wohnen und Bauen. Berlin: edition sigma.
- Katholischer Siedlungsdienst e.V.: Ziele und Aufgaben des Katholischen Siedlungsdienst. Online: www.ksd-ev.de/Ziele_und_Aufgaben.html. Berlin: Katholischer Siedlungsdienst e.V. [Zugriff: 01.06.2004].
- Kleemann, M./Heckler, R./Kraft, A./Kuckshinrichs, W.: Klimaschutz und Beschäftigung durch das KfW-Programm zur CO₂-Minderung und das KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm. Jülich: Forschungszentrum Jülich Programmgruppe Systemforschung und Technologische Entwicklung
- Kreibich, R. (1996, Hrsg.): Nachhaltige Entwicklung. Ein Leitbild für die Zukunft von Wirtschaft und Gesellschaft. Weinheim und Basel: Beltz Verlag.
- Learn-line (2002): Ergebnisse des Weltgipfels von Johannesburg. Soest: Landesinstitut für Schule/Qualitätsagentur. Online: <http://www.learn-line.nrw.de/angebote/agenda21/thema/erdgipfel2002.htm#Ergebnis>. [Zugriff 12. Dezember 2005].
- Leinefelde (o.J.): Stadtumbau in Leinefelde. Stadtverwaltung Leinefelde-Worbis: Leinefelde-Worbis. Online: www.leinefelde.de/stadtumbau/index101.php. [Zugriff: 06.01.2006].
- Linne, G./Schwarz, M. (Hrsg., 2003): Handbuch Nachhaltige Entwicklung. Opladen.
- Lützkendorf, T. (o.J.): Von der Ökobilanzierung zur integrierten Lebenszyklusanalyse. Karlsruhe. Online: <http://www.iemb.de/moe/moe19/%F6kobilanzierung.pdf>. [Zugriff: 04.01.2006].
- LUWOG (o.J.): Das 3-Liter-Haus. Ludwigshafen: LUWOG. Online: www.luwoge.de/www/LUWOG/uwoge_neu.nsf/contentByKey/JVOG-5YKKSE-DE-p. [Zugriff: 07.01.2006]
- Meadows, D./Meadows, D./Zahn, E./Milling, P. (1973): Die Grenzen des Wachstums. Reinbeck bei Hamburg: RoRoRo.
- Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen (1999): Häuser Bauen mit Holz. Düsseldorf: Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen.
- Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes Nordrhein-Westfalen (2000): Gemeinsam planen, nachbarschaftlich wohnen. Perspektiven sozialer Wohnungspolitik für Frauen und Familien in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf: Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes Nordrhein-Westfalen.
- Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (2002): Wohneigentum in der Stadt. Ein Handbuch zur Nachahmung mit Werkzeugen, Tipps und Beispielen aus dem Bieterwettbewerb "Im Heerdtter Feld" des Landeshauptstadt Düsseldorf. Düsseldorf: MSWKS NRW.
- Mitterer, S. (2004): Nachhaltigkeitsmanagement: Systeme und Programme. Wien. Online: www.nachhaltigkeit.at. [Zugriff: 01.06.2004].
- Ökoprofit Berlin (o.J.): Wer macht mit – STADT UND LAND Wohnbauten mbH. Berlin: Ökoprofit Berlin. Online: www.oekoprofit-berlin.de/stadt_land.html. [Zugriff: 07.01.2006].

- Riedel, G. (2002): Präventives Quartiersmanagement. Beispiel einer erfolgreichen Kooperation zwischen einem traditionellen kommunalen Wohnungsunternehmen und einem alternativen Träger. Vortrag auf dem VII Wohnbund-Kongress in Hamburg, 14.02.2002. Online: www.wohnbund.de/kongress/riedl.htm. [Zugriff: 09.01.2006].
- Scharp, M./Behrendt, S./Galonska, J./Knoll, M./Kreibich, R. (2002): Nachhaltigkeit des Bauens und Wohnen. Perspektiven und Handlungsfelder für die Wohnungswirtschaft. Baden-Baden: Nomos.
- Scharp, M./Halme, M./Jonuschat, H.: Nachhaltige Dienstleistungen der Wohnungswirtschaft. IZT Arbeitsbericht 9/2004. Berlin: IZT.
- Scharp, M./Jonuschat, H.: Beispiele für das Angebot von wohnbegleitenden Dienstleistungen. In: Scharp, M./Jonuschat, H. 2004.
- Scharp, M./Jonuschat, H. (Hrsg. 2004): Service Engineering – Entwicklungsverfahren, Praxisbeispiele und Dienstleistungen der Wohnungswirtschaft. IZT Werkstattberichte Nr. 65, Berlin: IZT.
- Scheer, D. (2004): Dienstleistungskooperationen in der Wohnungswirtschaft. S.53-66. In: Scharp/Jonuschat 2004.
- Schmidheiny, S. (1992): Globale unternehmerische Perspektiven für Entwicklung und Umwelt: München.
- Siebenhüner, B. (2003): Gerechtigkeit, ökologische. In: Simonis 2003, S.87-88.
- Simonis, U. (2003): Öko Lexikon. München: Beck Verlag.
- spar+bauverein (2003): Neues Gütesiegel präsentiert. Mitgliedszeitschrift „unter uns“ Dezember 2003. Hannover: spar+bauverein.
- spar+bauverein (o.J.): Unternehmensziele. Online: www.spar-bauverein.de. Hannover: spar+bauverein. [Zugriff: 01.06.2004].
- spar+bauverein (o.J.): Zertifizierter Wohnkomfort – Neue Markchancen durch neue Produkte. Hannover: spar+bauverein.
- Spars, G. (1999): Greening Berlin – Das Konzept der Nachhaltigen Entwicklung und das Handlungsfeld Bauen und Wohnen, in: Zeitschrift für angewandte Umweltforschung, Jg. 12, H. , S. 225-237.
- SRU Sachverständigenrat für Umweltfragen (2002): Umweltgutachten. Für eine neue Vorreiterrolle. 2002. Berlin: Deutscher Bundestag. Online: http://www.nachhaltigkeit.aachener-stiftung.de/artikel/ziele_und_wege_3/definitionen_52/sru2002_951.htm. [Zugriff: 12. Dezember 2005].
- Statistisches Bundesamt: Rund 60 Millionen Tonnen Bauabfälle aufbereitet. Pressemitteilung vom 14. September 2004. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt. Online: www.destatis.de/presse/deutsch/pm2004/p3840111.htm. [Zugriff: 04.01.2006].
- Statistisches Bundesamt: Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche: 115 ha/Tag. Pressemitteilung vom 20. Dezember 2005. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt. Online: www.destatis.de/presse/deutsch/pm2005/p5320112.htm. [Zugriff: 04.01.2006].
- Stieß, I./Schultz, I. (2003): Nachhaltigkeitskonzepte für Wohnungsunternehmen – Nachhaltiges Sanieren im Bestand als strategische Unternehmensperspektive, S.369-380. In: Linne/Schwarz (2003).
- Strohmeier, K./Bohling, K. (o.J.): Bauteilbörse. Bremen. Online: www.bauteilboerse-bremen.de/kontakt/impressum.html. [Zugriff: 07.01.2006]

- The Fletcher School (o.J. a): The Declaration of the United Nations Conference of the Human Environment. Tufts University. Online: <http://fletcher.tufts.edu/multi/texts/STOCKHOLM-DECL.txt>. [Zugriff am 10.12.2005].
- The Fletcher School (o.J. b): United Nations Conference of the Human Environment. Action Plan for the Human Environment. Tufts University. Online: <http://fletcher.tufts.edu/multi/texts/STOCKHOLM-PLAN.txt>. [Zugriff am 10. Dezember 2005].
- The United Nations Conference on Environment and Development (1992): Rio Declaration on Environment and Development. Verabschiedet von den teilnehmenden Staaten in Rio de Janeiro vom 3. bis zum 14. Juni 1992. Online: http://www.nachhaltigkeit.aachenerstiftung.de/artikel/rio-deklaration_950.htm [Zugriff: 12. Dezember 2005].
- Tremmel, J. (2003): Nachhaltigkeit als politische und analytische Kategorie. Der deutsche Diskurs um nachhaltige Entwicklung im Spiegel der Interessen der Akteure. München.
- Umweltbundesamt (Hrsg., 1997): Leitfaden zum ökologisch orientierten Bauen. Heidelberg: C.F.Müller.
- Umweltbundesamt/GdW (2003): Energiemanagement in Wohnungsunternehmen. Chancen nutzen – Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit verbinden. Berlin: Umweltbundesamt. Online: www.umweltbundesamt.org/fpdf-1/2814.pdf. [Zugriff: 04.01.2006].
- UNCHS United Nations Conference on Human Settlements: Istanbul Declaration on Human Settlements. O.O. Online: <http://www.unchs.org/unchs/english/hagenda/index.htm>. [Zugriff 12. Dezember 2005].
- UNEP/UNCTAD (1974 / 1975): Erklärung von Cocoyok. Verabschiedet von den Teilnehmern des UNEP/UNCTAD Symposiums über Rohstoffnutzung, Umweltschutz und Entwicklung (8.-12.10.1974, Cocoyok, Mexiko). In: BMZ 1975, S. 1-9.
- United Nations Conference of Environment und Development (1987): Our Common Future. Oxford: Oxford University Press.
- Vereinte Nationen (1992): Konferenz der Vereinten Nationen zu Umwelt und Entwicklung – Dokumente – Agenda 21. Bonn: BMU (Hrsg. Der deutschen Übersetzung). Online: <http://www.bmu.de/files/pdfs/allgemein/application/pdf/agenda21.pdf>. [Zugriff am 12. Dezember 2005].
- Vereinte Nationen (1992): Rahmenabkommen der Vereinten Nationen über Klimaänderungen. New York: Vereinte Nationen. Online: <http://unfccc.int/resource/docs/convkp/convger.pdf>. [Zugriff am 10. Dezember 2005].
- Vereinte Nationen: Bericht des Weltgipfels für nachhaltige Entwicklung. Auszugsweise Übersetzung. Berlin: BMU. Online: www.bmu.de/files/pdfs/allgemein/applicaion/pdf/johannesurg_declaration.pdf. [Zugriff 12. Dezember 2005].
- Weeber und Partner (1993): Bürgerbeteiligung und Sozialplanung im Rahmen der Plattform Marzahn. Endbericht. Stuttgart: Weeber und Partner. Online: http://weeberpartner.de/BeeiligungOrganisation/Beispiele_BeteiligungOrganisation/Marzahn_Buergerbeteiligung.pdf. [Zugriff: 01.09.2006].
- Weltbevölkerungskonferenz(1994): Weltbevölkerungsaktionsplan. Kairo. Online: http://www.nachhaltigkeit.aachenerstiftung.de/artikel/ziele_und_wege_3/definitionen_52/weltbevoelkerungskonferenz_565.htm [Zugriff: 12. Dezember 2005].

Wohncom (2005): Benchmarking und Bestandsanalyse in der Wohnungswirtschaft. Berlin:
Wohncom. Online: www.wohncom.de. [Zugriff: 4.1.2006].

10 Publikationen des IZT

10.1 ZukunftsStudien

Die „ZukunftsStudien“ sind eine Buchreihe, die gemeinsam mit dem Sekretariat für Zukunftsforschung (SFZ) in Gelsenkirchen herausgegeben wird und im Beltz Verlag bzw. in der Nomos Verlagsgesellschaft erscheint. Publikationen aus dieser Reihe sind im Buchhandel erhältlich

Edgar Göll / Sie Liang Thio

„Nachhaltigkeitspolitik in EU-Staaten“

ZukunftsStudien Band 30, Baden Baden 2004

ISBN 3-8329-0636-3

€ 19

Edgar Göll / Katrin Nolting / Claudia Rist

„Projekte für ein zukunftsfähiges Berlin“

ZukunftsStudien Band 29, Baden Baden 2004

ISBN 3-8329-0590-1

€ 16

Rolf Kreibich / Christian Trapp

„Bürgergesellschaft – Floskel oder Programm“

ZukunftsStudien Band 28, Baden Baden 2002

ISBN 3-7890-8236-8

€ 17

Rolf Kreibich / Sven Sohr:

„Visiotopia – Bürger entwerfen die Zukunft der Gesellschaft“

ZukunftsStudien Band 27, Baden Baden 2002

ISBN 3-7890-8218-X

€ 14

Scharp, Michael/ Behrendt, Siegfried/ Galonska, Jürgen/

Knoll, Michael/ Kreibich, Rolf:

„Nachhaltigkeit des Bauens und Wohnens“

ZukunftsStudien Band 26, Baden-Baden 2002

ISBN 3-7890-8094-2

€ 18

Weiß, Arne/ Junger, Julia/ Sohr, Sven (Hrsg.):

„Montag Dienstag Zukunft“

ZukunftsStudien Band 25, Baden-Baden 2001

ISBN 3-7890-7564-7

€ 18

Sohr, Sven:

„Ökologisches Gewissen – Die Zukunft der Erde aus der Perspektive von Kindern, Jugendliche und anderen Experten“

ZukunftsStudien Band 24, Baden-Baden 2000

ISBN 3-7890-6902-7

€ 22,50

Sibum, Doris/ Kreibich, Rolf/ Burgdorff, Frauke (Hrsg.):

„Machtlos – Macht nix? Kommunen unter Druck“

ZukunftsStudien Band 23, Baden-Baden 2000

ISBN 3-7890-6812-8

€ 22

Steinmüller, Karlheinz/ Kreibich, Rolf/ Zöpel, Christoph (Hrsg.):

„Zukunftsforschung in Europa. Ergebnisse und Perspektiven“

ZukunftsStudien Band 22, Baden-Baden 2000

ISBN 3-7890-6766-0

€ 22,50

Kuom, Matthias/ Gaßner, Robert/ Oertel, Britta:

„Tourismus und Technik“

ZukunftsStudien Band 21, Baden-Baden 1999

ISBN 3-7890-6374-6

€ 22

Gaßner, Robert/ Kreibich, Rolf/ Nolte, Roland:

„Zukunftsfähiger Verkehr. Neue Verkehrssysteme und telematisches Management“

ZukunftsStudien Band 20, Weinheim 1997

ISBN 3-407-85320-3

€ 40

Knoll, Michael/ Kreibich, Rolf (Hrsg.):

„Sustainable City. Zukunftsfähige Städte“

ZukunftsStudien Band 19, Weinheim 1997

ISBN 3-407-85319-X

€ 22,50

Kreibich, Rolf/ Atmatzidis, Ekatarina/ Behrendt, Siegfried (Hrsg.):

„Wirtschaften in Kreisläufen. Ökologisches Produktmanagement“

ZukunftsStudien Band 18, Weinheim 1996

ISBN 3-407-85318-1

€ 22,50

Kreibich, Rolf (Hrsg.):

„Nachhaltige Entwicklung. Leitbild für die Zukunft von Wirtschaft und Gesellschaft“

ZukunftsStudien Band 17, Weinheim 1996

ISBN 3-407-85317-3

€ 22,50

Kreibich-Fischer, Renate:

„Krebsbewältigung und Lebenssinn. Gespräche mit Patienten und Ärzten“

ZukunftsStudien Band 16, Weinheim 1994

ISBN 3-407-85316-5

€ 22,50

Gaßner, Robert/ Keilinghaus, Andreas/ Nolte, Roland:

„Telematik und Verkehr. Elektronische Wege aus dem Stau?“

ZukunftsStudien Band 15, Weinheim 1994

ISBN 3-407-85315-7

€ 22,50

Hagedorn, Friedrich/ Jungk, Sabine/ Lohmann, Mechthild/

Meyer, Heinz H. (Hrsg.):

„Anders arbeiten in Bildung und Kultur. Kooperation und Vernetzung als soziales Kapital“

ZukunftsStudien Band 14, Weinheim 1994

ISBN 3-407-85314-9

€ 18,50

Knoll, Michael/ Kreibich, Rolf (Hrsg.):

„Modelle für den Klimaschutz. Kommunale Konzepte und soziale Initiativen für erneuerbare Energien“

ZukunftsStudien Band 13, Weinheim 1994

ISBN 3-407-85313-0

€ 25

Behrendt, Siegfried/ Kreibich, Rolf (Hrsg.):

„Die Mobilität von Morgen. Umwelt- und Verkehrsbelastung in den Städten“

ZukunftsStudien Band 12, Weinheim 1994

ISBN 3-407-85312-2

€ 25

Steinmüller, Karlheinz (Hrsg.):

„Wirklichkeitsmaschinen. Cyberspace und die Folgen“

ZukunftsStudien Band 11, Weinheim 1993

ISBN 3-407-85311-4

€ 17

Kreibich, Rolf/ Behrendt, Siegfried/ Longolius, Stefan/ Rogall, Holger (Hrsg.):

„Vermeiden statt Entsorgen. Präventive Abfallpolitik“

ZukunftsStudien Band 9, Weinheim 1993

ISBN 3-407-85309-2

€ 17

Schulz, Beate/ Staiger, Ulrich:

„Flexible Zeit, flexibler Ort. Telearbeit im Multimedia-Zeitalter“

ZukunftsStudien Band 8, Weinheim 1993

ISBN 3-407-85308-4

€ 16,50

Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung/ Sekretariat für Zukunftsforschung/ Internationale Bibliothek für Zukunftsfragen:

„Die Triebkraft Hoffnung. Robert Jungk zu Ehren“

ZukunftsStudien Band 7, Weinheim 1993

ISBN 3-407-85307-6

€ 22

Burmeister, Klaus/ Steinmüller, Karlheinz (Hrsg.):

„Streifzüge ins Übermorgen. Science Fiction und Zukunftsforschung“

ZukunftsStudien Band 6, Weinheim 1992

ISBN 3-407-85306-8

€ 20,50

Knoll, Michael/ Kreibich, Rolf (Hrsg.):

„Solar-City - Sonnenenergie für die lebenswerte Stadt“

ZukunftsStudien Band 5, Weinheim 1992

ISBN 3-407-85305-X

€ 16,50

Balck, Henning/ Kreibich, Rolf (Hrsg.):

„Evolutionäre Wege in die Zukunft. Wie lassen sich komplexe Systeme managen?“

ZukunftsStudien Band 4, Weinheim 1991

ISBN 3-407-85304-1

€ 17

Kreibich, Rolf/ Canzler, Weert/ Burmeister, Klaus:

„Zukunftsforschung und Politik“

ZukunftsStudien Band 3, Weinheim 1991

ISBN 3-407-85303-3

€ 20,50

Burmeister, Klaus/ Canzler, Weert/ Kreibich, Rolf (Hrsg.):

„Netzwerke - Vernetzungen und Zukunftsgestaltung“

ZukunftsStudien Band 2, Weinheim 1991

ISBN 3-407-85302-5

€ 16,50

Kreibich, Rolf/ Rogall, Holger/ Boes, Hans (Hrsg.):

„Ökologisch produzieren. Zukunft der Wirtschaft durch umweltfreundliche Produkte und Produktionsverfahren“

ZukunftsStudien Band 1, Weinheim 1991

ISBN 3-407-85301-7

€ 17

Veröffentlichungen im Springer-Verlag

Publikationen aus dieser Sparte sind im Buchhandel erhältlich.

Wolfram Jörß et al.:

„Decentralised Power Generation in the Liberalised EU Energy Markets“

Springer-Verlag, Heidelberg, 2003

ISBN 3-540-40133-4

€ 99,95

Behrendt, Siegfried/ Pfitzner, Ralf/ Kreibich, Rolf:

„Wettbewerbsvorteile durch ökologische Dienstleistungen“

Umsetzung in der Unternehmenspraxis

Springer-Verlag; Berlin/ Heidelberg 1999

ISBN 3-540-66475-0

€ 54,95

Behrendt, Siegfried/ Pfitzner, Ralf/ Kreibich, Rolf/ Hornschild, Kurt:

„Innovationen zur Nachhaltigkeit. Ökologische Aspekte der Informations- und Kommunikationstechniken“

Enquete-Kommission „Schutz des Menschen und der Umwelt“

Deutscher Bundestag (Hrsg.)

Springer-Verlag; Berlin/ Heidelberg 1998

ISBN 3-540-64246-3

€ 49,95

Behrendt, Siegfried/ Kreibich, Rolf/ Lundie, Sven/ Pfitzner, Ralf/ Scharp, Michael:

„Ökobilanzierung komplexer Elektronikprodukte. Innovationen und Umweltentlastungspotentiale durch Lebenszyklusanalyse“

Springer-Verlag; Berlin/ Heidelberg 1998

ISBN 3-540-63530-0

€ 69,95

Behrendt, Siegfried/ van Weenen, H./ Jasch, Christine/ Peneda,

Maria Constanca. (Hrsg.):

„Life Cycle Design. A Manual for Small and Medium Sized Companies“

Handbuch mit CD-ROM und Checkliste

Springer-Verlag; Berlin/ Heidelberg 1997

ISBN 3-540-62793-6

€ 79,95

Kreibich, Rolf/ Nolte, Roland (Hrsg.):

„Umweltgerechter Verkehr. Innovative Konzepte für den Stadt- und Regionalverkehr“

Springer-Verlag; Berlin/ Heidelberg 1996

ISBN 3-540-60712-9

€ 29,95

IZT - Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung (Hrsg.),

unter Mitarbeit von Behrendt, Siegfried/ Köplin, David/ Kreibich, Rolf/

Rogall, Holger/ Seidemann, Thomas:

„Umweltgerechte Produktgestaltung. ECO-Design in der elektronischen Industrie“

Springer-Verlag; Berlin/ Heidelberg 1996

ISBN 3-540-60652-1

€ 39,95

10.2 Werkstattberichte

Die „Werkstattberichte“ sind im Buchhandel erhältlich oder direkt beim IZT zu beziehen. Preisänderungen sind vorbehalten. Unter www.izt.de/publikationen sind die neuesten Ausgaben gegen Registrierung kostenfrei herunterzuladen.

Prof. Dr. Rolf Kreibich, Sie Liang Thio

Engagiert und produktiv mit älteren Menschen; Zukunftskonzepte - Initiativen – Projekte; IZT - Zukunftspreis 2004

Werkstattbericht Nr. 76, Berlin 2005

ISBN 3-929173-76-X

€ 20

PD Dr. Klaus Fichter, Borderstep Institut für Innovation und Nachhaltigkeit, Berlin

Modelle der Nutzerintegration in den Innovationsprozess; Möglichkeiten und Grenzen der Integration von Verbrauchern in Innovationsprozesse für nachhaltige Produkte und Produktnutzungen in der Internetökonomie

Werkstattbericht Nr. 75, Berlin 2005

ISBN 3-929173-75-1

€ 15

Dr. Michael Scharp (IZT), Meike Rathgeber, Malte Schmidhals (UfU), Stefan Leonhards (iserundschmidt)

Workshop: Environmental Education; Renewable Energies for children and youth

Werkstattbericht Nr. 74, Berlin 2005

ISBN 3-929173-74-3

€ 15

Dr. Michael Scharp (IZT), Meike Rathgeber und Malte Schmidhals (UfU), Manfred Schmidt, Rüdiger Buchholz und Stefan Leonards (iserundschmidt)

Umweltbildung Erneuerbare Energien für Kinder und Jugendliche. Standpunkt-Kampagne, Umweltbildungsmaterialien Erneuerbare Energien und neue Handlungsansätze

Werkstattbericht Nr. 73, Berlin 2005

ISBN 3-929173-73-5

€ 20

Helga Jonuschat, Michael Scharp

**“Sustainable Home Services in Germany;
An Overview on Preconditions, Frameworks and Offers”**

WerkstattBericht Nr. 72, Berlin 2005

ISBN 3-929173-72-7

€ 20

Behrendt, Siegfried / Henseling, Christine / Fichter, Klaus / Bierter, Willy:

**Chancenpotentiale für nachhaltige Produktnutzungssysteme im E-Business - E-Business
und nachhaltige Produktnutzung durch mobile Multimediadienste**

WerkstattBericht Nr. 71, Berlin 2005

ISBN 3-929173-71-9

€ 20

*Fell, Thomas/ Oertel, Britta/ Richter, Matthias/ Rosdale, Ray M./ Scheermesser,
Mandy/ Spalteholz, Bianca/Thio, SieLiong*

**Zukunftsverträgliche Arbeits- und Unternehmensgestaltung in der Tourismuswirtschaft.
Herangehensweisen, Lösungen und Praxisbeispiele**

WerkstattBericht Nr. 70, Berlin 2005

ISBN 3-929173-70-0

€ 15

Wolfram Jörß:

**Luftreinhaltung 2020 – Modellierung der Emissionen. Prüfung von Daten und Annahmen
des RAINS-Modells für Deutschland im Rahmen der Europäischen Luftreinhaltspolitik**

WerkstattBericht Nr. 69, Berlin 2004

ISBN 3-929173-69-7

€ 15

Erdmann, Lorenz / Handke, Volker / Klinski, Stefan / Behrendt, Siegfried / Scharp, Michael:

Nachhaltige Bestandsbewirtschaftung nicht erneuerbarer knapper Ressourcen

WerkstattBericht Nr. 68; Berlin 2004

ISBN 3-929173-68-9

€ 20

Kamburow Christian:

**E-Paper – Erste Abschätzung der Umweltauswirkungen. Eine ökobilanzielle
Betrachtung am Beispiel des Nachrichtenmediums Zeitung**

WerkstattBericht Nr. 67; Berlin 2004

ISBN 3-929173-67-0

€ 15

Behrendt Siegfried:

Dematerialisierung durch e-Paper

WerkstattBericht Nr. 66; Berlin 2004

ISBN 3-929173-66-2

€ 15

Scharp, Michael / Jonuschat, Helga:

**Service Engineering - Entwicklungsverfahren, Praxisbeispiele und
Dienstleistungen der Wohnungswirtschaft**

WerkstattBericht Nr. 65; Berlin 2004

ISBN 3-929173-65-4

€ 20

- Dürr, Hans-Peter / Graf, Hans Georg / Simonis, Udo E. / Kreibich, Rolf:*
Zukunftsforschung im Spannungsfeld von Visionen und Alltagshandeln
 Werkstattbericht Nr. 64; Berlin 2004
 ISBN 3-929173-64-6 € 15
- Behrendt Siegfried / Erdmann, Lorenz:*
Display-Märkte im Umbruch
 Werkstattbericht Nr. 63; Berlin 2004
 ISBN 3-929173-63-8 € 15
- Behrendt Siegfried / Erdmann, Lorenz / Baldas Otmar / Wolfrum Klaus:*
Ökologische Optimierung von Gebrauchsgütern
 Werkstattbericht Nr. 62; Berlin 2004
 ISBN 3-929173-62-X € 15
- Knoll, Michael/ Kreibich, Rolf/ Nolte, Roland /Scheermesser, Mandy/ Schlaffer, Alexandra/
 Württenberger, Felix:*
Mobilität und Wohnen
 Werkstattbericht Nr. 61; Berlin 2003
 ISBN 3-929173-61-1 € 20
- Kreibich, Rolf:*
Zukunftsszenarien für die Coparegion Görlitz/Zgorzelec
 Werkstattbericht Nr. 60; Berlin 2003
 ISBN 3-929173-60-3 € 15
- Jörß, Wolfram / Handke, Volker:*
Emissionsschätzung für SO₂, NO_x, NMVOC und NH₃ in Deutschland 2000-2020
 Werkstattbericht Nr. 59; Berlin 2003
 ISBN 3-929173-59-X € 20
- Oertel, Britta/Joest, Edda/ Richter, Matthias/ Rosdale, Ray M./ Scheermesser, Mandy/ Wölk,
 Michaela:*
„Selbständig im Netz“
 Werkstattbericht Nr. 58; Berlin 2003
 ISBN 3-929-173-58-1 € 20
- Erdmann, Lorenz/ Sohr, Sven/ Behrendt, Siegfried/ Kreibich, Rolf:*
Nachhaltigkeit und Ernährung
 Werkstattbericht Nr. 57; Berlin 2003
 ISBN 3-929173-57-3 € 20
- Oertel, Britta/ Feil, Thomas/ Thio, Sie Liang :*
**„Neue IuK-Technologien und ihre Relevanz für die
 Wettbewerbsfähigkeit touristischer Destinationen“**
 Trends, Daten und Fakten im internationalen Vergleich
 Werkstattbericht Nr. 56; Berlin 2003
 ISBN 3-929-173-56-5 € 20

- Gaßner, Dr. Robert/ Steinmüller, Dr. Karlheinz unter Mitarbeit von Scheermesser, Mandy und Württenberger, Felix:*
„Wie soll die Zukunft werden?“
Fünf Zukunftswerkstätten für den Deutschen Forschungsdialog "Futur"
Werkstattbericht Nr. 55; Berlin 2003
ISBN 3-929-173-55-7 € 55
- Scheermesser, Mandy/ Gregersen, Jan/ Koll, Elke/ Oertel, Britta/ Richter, Matthias:*
„Chancen für Frauen im E-Business - Soziale Verantwortung als Baustein für den Unternehmenserfolg!“
Materialien und Ergebnisse des gleichnamigen Workshops in Potsdam am 4. und 5. November 2002
Werkstattbericht Nr. 54; Berlin 2003
ISBN 3-929173-54-9 € 20
- Scharp, Michael/ Galonska, Jürgen/ Knoll, Michael:*
„Benchmarking für die Wohnungswirtschaft – Entwicklung einer Balanced Scorecard“
Werkstattbericht Nr. 53; Berlin 2002
ISBN 3-929173-53-0 € 20
- Behrendt, Siegfried/ Württenberger, Felix und Fichter, Klaus:*
„Falluntersuchungen zur Ressourcenproduktivität von E-Commerce“
Werkstattbericht Nr. 52; Berlin 2003
ISBN 3-929173-52-2 € 15
- Behrendt, Siegfried/ Jonuschat, Helga/ Heinze, Michael/ Fichter, Klaus:*
„Literaturstudie zu den ökologischen Folgen des E-Commerce“
Werkstattbericht Nr. 51; Berlin 2003
ISBN 3-929173-51-4 € 20
- Göll, Edgar/ Fay, Cordula/ Kreibich, Rolf/ Nolte, Roland/ Schwanz, Georg:*
„Mobilisierung für die lokale Agenda 21 – Zwischenbilanz der Projektagentur Zukunftsfähiges Berlin“
Werkstattbericht Nr. 50; Berlin 2001
ISBN 3-929173-50-6 € 15
- IZT, SFZ, IAT:*
„Entwicklung und zukünftige Bedeutung mobiler Multimediadienste“
Abschlußbericht im Auftrag des Bundesinnenministeriums für Wirtschaft und Technologie
Werkstattbericht Nr. 49; Berlin 2001
ISBN 3-929-173-49-2 € 90

Nolte, Roland/ Wapler, Marion:

„Verbundprojekt SYSKREIS – Nutzenoptimierte Systemlösungen zur Förderungen der Kreislaufwirtschaft am Beispiel Büro“

Abschlußbericht im Auftrag des Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft, Forschung und Technologie
Werkstattbericht Nr. 48; Berlin 2001
ISBN 3-929-173-48-4

€ 20

Göll, Edgar:

„Sozialindikatoren für eine nachhaltig-zukunftsfähige Wasserwirtschaft“

Werkstattbericht Nr. 47; Berlin 2001
ISBN 3-929173-47-6

€ 15

Göll, Edgar/ Nolte, Roland/ Sauerborn, Klaus:

„Nachhaltige Entwicklung durch Europäische Strukturfondsprogramme in Berlin“

Werkstattbericht Nr. 46; Berlin 2001
ISBN 3-929173-46-8

€ 15

Gaßner, Robert:

„Telearbeit, Teledienstleistungen und Teleservicecenter als Chancen für die aktive Arbeitsmarktpolitik in Brandenburg“

Abschlußbericht der Begleitforschung zu 16 ausgewählten Telearbeits- und Teledienstleistungsprojekten im Land Brandenburg
Werkstattbericht Nr. 45; Berlin 2000
ISBN 3-929173-45-X

€ 20

Greusing, Inka/ Zangl, Stéphanie (Betreuer: Behrendt, Siegfried/ Weller, Ines):

„Vergleich von Print- und Online-Katalogen: Akzeptanz, ökologische und ökonomische Analysen“

Werkstattbericht Nr. 44; Berlin 2000
ISBN 3-929173-44-1

€ 15

Behrendt, Siegfried:

„Car-Sharing – Nachhaltige Mobilität durch eigentumslose PKW-Nutzung?“

Werkstattbericht Nr. 43; Berlin 2000
ISBN 3-929173-43-3

€ 15

Behrendt, Siegfried/ Pfitzner, Ralf:

„Nachhaltig Waschen – Umweltentlastung durch gemeinschaftliche Nutzungsformen?“

Fallstudie im Rahmen des Projektes „Eco-Services for Sustainable Development in the European Union“
Werkstattbericht Nr. 42; Berlin 2000
ISBN 3-929173-42-5

€ 15

Behrendt, Siegfried/ Behr, Frank:

„Öko-Rent im Bereich Heimwerken, Baueigenleistungen und Gartenpflege“

Werkstattbericht Nr. 41; Berlin 2000
ISBN 3-929173-41-7

€ 15

Grünwald, Reinhard/ Knoll, Michael:

„Emissionsminderungspotentiale durch den verstärkten Einsatz von Erdgas in Berlin 1995-2010“

Werkstattbericht Nr. 40; Berlin 1999

ISBN 3-929173-40-9

€ 15

Grünwald, Reinhard/ Knoll, Michael:

„Energiepolitische Rahmenbedingungen in Berlin“

Werkstattbericht Nr. 39; Berlin 1999

ISBN 3-929173-39-5

€ 15

Oertel, Britta/ Wölk, Michaela:

„Neue Informations- und Kommunikationstechnologien und ihre Relevanz für die Innovationsfähigkeit der deutschen Tourismusbranche“

Abschlußbericht im Auftrag des Büros für Technikfolgenabschätzung

Werkstattbericht Nr. 38; Berlin 1999

ISBN 3-929173-38-7

€ 15

Gaßner, Robert/ Göll, Edgar:

„Schleswig Holstein im Jahr 2010“

Zukunftsszenarien zur Unterstützung eines Diskussionsprozesses zur Zukunftsentwicklung des Landes“

Werkstattbericht Nr. 37; Berlin 1999

ISBN 3-929173-37-9

€ 15

Frick, Siegfried/ Gaßner, Robert/ Hinterberger, Friedrich/ Liedtke, Christa (Hrsg.):

„Öko-effiziente Dienstleistungen als strategischer Wettbewerbsfaktor zur Entwicklung einer nachhaltigen Wirtschaft“

Endbericht des Verbundprojektes im Rahmen des Programms „Dienstleistung 2000plus“ des Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft, Forschung und Technologie

Werkstattbericht Nr. 36; Berlin 1999

ISBN 3-929173-36-0

€ 20

Behrendt, Siegfried/ Lundie, Sven/ Seidemann, Thomas:

„Ökologische Bewertung von Bodenstaubsaugern“

Fallstudie im Rahmen des EU-Projektes „Life Cycle Design“ DG XII, Programm „Environment and Climate“ (1995-1997)

Werkstattbericht Nr. 35; Berlin 1999

ISBN 3-929173-35-2

€ 15

Behrendt, Siegfried/ Köplin, David:

„Ökologische Bewertung der Telefonkonzepte Loewe AlphaTel E und Grünes Telefon“

Fallstudie im Rahmen des EU-Projektes „Life cycle design“ DG XII, Programm „Environment and climate“ (1995-1997)

Werkstattbericht Nr. 34; Berlin 1999

ISBN 3-929173-34-4

€ 15

Behrendt, Siegfried/ Pfitzner, Ralf:

„Eco-Services for Sustainable Development in the European Union - Renting, Leasing, Sharing and Pooling Services - Methodology and State of the Art“

WerkstattBericht Nr. 33; Berlin 1999

ISBN 3-929173-33-6

€ 15

Grünwald, Reinhard/ Knoll, Michael/ McCullough, Alan/ Marsh, George:

„Telematic Applications for Sustainable Energy Management“

WerkstattBericht Nr. 32; Berlin 1999

ISBN 3-929173-32-8

€ 20

Scharp, Michael/ Galonska, Jürgen/ Kreibich, Rolf (Hrsg):

„Dienstleistungen der Wohnungswirtschaft für den Mieter: Akzeptanz, Beschäftigungseffekte und Öko-Effizienz“

Dokumentation der Fachtagung vom 8. September 1998 in Berlin

WerkstattBericht Nr. 31; Berlin 1999

ISBN 3-929173-31-X

€ 20

Göll, Edgar/ Knoll, Michael/ Kreibich, Rolf:

„Strategie- und Beratungskonzept *Zukunftsfähiges Berlin*“

WerkstattBericht Nr. 30; Berlin 1999

ISBN 3-929173-30-1

€ 15

Floeting, Holger/ Schulz, Beate:

„Telematik Transfer - Technologie- und Wissenstransfer im Informationssektor - die Beispiele Berlin und London“

WerkstattBericht Nr. 29; Berlin 1998

ISBN 3-929173-29-8

€ 20

Gaßner, Robert/ Gebauer, Annette/ Schulz, Beate:

„Machen Medien krank? - Auswirkungen der Nutzung audiovisueller Medien auf die Gesundheit von Kindern und Jugendlichen“

WerkstattBericht Nr. 28; Berlin 1997

ISBN 3-929173-28-X

€ 20

Gaßner, Robert:

„Visionen und Perspektiven für mobilitätsbezogene Dienstleistungen“

WerkstattBericht Nr. 27; Berlin 1996

ISBN 3-929173-27-1

€ 15

Floeting, Holger/ Schulz, Beate:

„Telekommunikation in den neuen Bundesländern - Betriebliche und räumliche Wirkung seit 1990“

WerkstattBericht Nr. 26; Berlin 1996

ISBN 3-929173-26-3

€ 20

Pfitzner, Ralf:

„Erfassung und Bewertung von Stoff- und Energieflüssen - Methodenvergleich und Handlungsmöglichkeiten am Beispiel der Herstellung von Gummiprofilen“

WerkstattBericht Nr. 25; Berlin 1996

ISBN 3-929173-25-5

€ 20

Gaßner, Robert/ Kuom, Matthias/ Schulz, Beate:

„Multimedia im Privathaushalt - Grundlagen, Chancen und Herausforderungen“

WerkstattBericht Nr. 24; Berlin 1995

ISBN 3-929173-24-7

€ 15

Atmatzidis, Ekaterina/ Behrendt, Siegfried/ Kreibich, Rolf/ Seidemann, Thomas:

„Hausmüll, hausmüllähnliche Abfälle und Rückstände aus Verbrennungsanlagen - Sachstand und Perspektiven für eine umweltverträgliche Abfallwirtschaft“

WerkstattBericht Nr. 23; Berlin 1995

ISBN 3-929173-23-9

€ 15

Atmatzidis, Ekaterina/ Behrendt, Siegfried/ Kreibich, Rolf/ Seidemann, Thomas:

„Ökologischer Vergleich der Verfahren zur Vegetationskontrolle bei der Deutschen Bahn AG unter Berücksichtigung von Kostenberechnungen“

WerkstattBericht Nr. 22; Berlin 1995

ISBN 3-929173-22-0

€ 15

Rogall, Holger/ Seidemann, Thomas/ Kreibich, Rolf/ Behrendt, Siegfried:

„EKOP - Rasenmäher: Entwicklung eines entsorgungsfreundlichen Rasenmähers und Bedingungen für ein Logistiksystem zur Rücknahme und Verwertung“

WerkstattBericht Nr. 21; Berlin 1995

ISBN 3-929173-21-2

€ 15

Gaßner, Robert/ Kuom, Matthias:

„Zukunft der Informationsgesellschaft. Trends und Gestaltungsoptionen“

WerkstattBericht Nr. 20; Berlin 1995

ISBN 3-929173-20-4

€ 15

Nolte, Roland/ Kreibich, Rolf:

„Verkehr und Telematik - Konzepte für eine umweltfreundliche Mobilität“

WerkstattBericht Nr. 19; Berlin 1994

ISBN 3-929173-18-2

€ 15

Atmatzidis, Ekaterina/ Behrendt, Siegfried/ Kreibich, Rolf:

„Abwässer der Papierfabrikation - Perspektiven für eine umweltverträgliche Papierwirtschaft“

WerkstattBericht Nr. 18; Berlin 1995

ISBN 3-929173-19-0

€ 15

Behrendt, Siegfried/ Kreibich, Rolf:

„ECODESIGN - Umweltorientierte Konstruktion von Produkten“

Dokumentation des IZT-Kongresses vom 23.2.1994 in Berlin

WerkstattBericht Nr. 17; Berlin 1994

ISBN 3-929173-15-8

€ 15

Rogall, Holger:

„Einsatz von lärmarmen Nutzfahrzeugen in Städten - Modellvorhaben“

Abschlußbericht im Auftrag des Umweltbundesamtes

WerkstattBericht Nr. 16; Berlin 1994

ISBN 3-929173-17-4

€ 20

Gaßner, Robert:

„Videokommunikation in der Medizin. Begleitforschung zum Anwendungsprojekt MEDKOM“

Abschlußbericht der Begleitforschung zum Anwendungsprojekt

„Medizinische Kommunikation“ (MEDKOM) im Auftrag der

Deutschen Bundespost Telekom, Direktion Hannover

WerkstattBericht Nr. 15; Berlin 1994

ISBN 3-929173-16-6

€ 20

IZT in Zusammenarbeit mit BLS Energieplan

Bearb.: Kreibich, Rolf/ Rogall, Holger/ Wein, Klaus u.a.:

„Rationelle Energieumwandlung durch dezentrale Kraft-Wärme-Kopplung: Einsatz von Blockheizkraftwerken in Berlin“

Forschungsvorhaben im Auftrag der Berliner Gaswerke (GASAG)

WerkstattBericht Nr. 14; Berlin 1993

ISBN 3-929173-13-1

€ 15

Gaßner Robert/ Kreibich, Rolf/ Longolius, Stefan:

„Schleswig-Holstein im Europa der Zukunft: Alternative Zukunftsszenarien“

Abschlußbericht im Auftrag der Staatskanzlei des Landes Schleswig-Holstein

WerkstattBericht Nr. 13; Berlin 1993

ISBN 3-929173-12-3

€ 15

Troebst, Enrico/ Kreibich, Rolf/ Schulze-Rohr, Jakob/ Dunkelmann, Henning:

„Lärmschutz in Kur- und Erholungsorten. Bd. 2, Lärmschutzfibel“

Forschungsvorhaben 10504602/01 im Auftrag des Umweltbundesamtes

WerkstattBericht Nr. 12; Berlin 1993

ISBN 3-929173-11-5

€ 15

Behrendt, Siegfried/ Kreibich, Rolf/ Longolius, Stefan:

„Verkehr und Umweltentlastung in der Innenstadt Berlins“

Abschlußbericht über die Ergebnisse der Arbeitsgespräche vom Dezember 1991

bis März 1992 im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und

Umweltschutz, Berlin

WerkstattBericht Nr. 11; Berlin 1993

ISBN 3-929173-10-7

€ 15

Kreibich, Rolf/ Knoll, Michael:

„Solare Stadtplanung und energiegerechtes Bauen“

Dokumentation des IZT-Kongresses vom 18.2.1992 in Berlin

Werkstattbericht Nr. 10; Berlin 1993

ISBN 3-929173-09-3

€ 15

Dunkelmann, Henning/ Kreibich, Rolf/ Schulze-Rohr, Jakob/ Troebst, Enrico:

„Integrativer Lärmschutz in Kur- und Erholungsorten“

Analyse der Lärmsituation und wissenschaftlichen Erarbeitung von Maßnahmen zur Lärminderung in Kur- und Erholungsorten

Werkstattbericht Nr. 9; Berlin 1993

ISBN 3-929173-08-5

€ 15

Behrendt, Siegfried/ Kreibich, Rolf/ Seidemann, Thomas:

„Kriterien für das ökologische Bauen“

Studie im Auftrag des Ministeriums für Natur, Umwelt und Landesentwicklung des Landes Schleswig-Holstein

Werkstattbericht Nr. 8; Berlin 1992

ISBN 3-929173-06-9

€ 15

Knoll, Michael:

„CO₂-Minderungspotentiale durch eine dezentrale Energieerzeugung im Land Brandenburg“

Untersuchung im Auftrag des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg

Werkstattbericht Nr. 7; Berlin 1992

ISBN 3-929173-03-4

€ 15

Knoll, Michael:

„Entwicklung und Erprobung elektrisch betriebener Fahrzeuge der Mofa-Klasse in Kur und Erholungsorten“

Werkstattbericht Nr. 6; Berlin 1992

ISBN 3-929173-05-0

€ 15

Rogall, Holger:

„Ökologische Produktgestaltung“

Werkstattbericht Nr. 5; 2. erweiterte und aktualisierte Auflage, Berlin 1993

ISBN 3-929173-14-X

€ 15

Schulz, Beate/ Staiger, Ulrich:

„Zukunftsperspektiven ortsunabhängiger Telearbeitsplätze“

Abschlußbericht eines Forschungsprojektes im Auftrag der Deutschen Bundespost TELEKOM und dem Land Berlin im Rahmen des Projektes BERKOM (Berliner Kommunikationssystem)

Werkstattbericht Nr. 4; Berlin 1992

ISBN 3-929173-07-7

(Vergriffen. Bitte lesen Sie zu diesem Thema: ZukunftsStudien Band 8)

Schulz, Beate:

„Mitbestimmung bei der Einführung überbetrieblich vernetzter Informations- und Kommunikationssysteme“

Gutachten im Auftrag des Technischen Innovations-Beratungsprojekts der Gewerkschaft Öffentliche Dienste, Transport und Verkehr
Werkstattbericht Nr. 3; Berlin 1992
ISBN 3-929173-02-6

€ 15

Arndt, Michael/ Knoll, Michael/ Rogall, Holger:

„Modellvorhaben für rationelle Energieverwendung zum flächenhaften Einsatz von Blockheizkraftwerken in Berlin“

Teilgutachten vorgelegt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz
Werkstattbericht Nr. 2; Berlin 1992
ISBN 3-929173-01-8

€ 15

Dunckelmann, Henning:

„Videokommunikation in Breitbandnetzen als Medium für Gehörlose“

Soziologische Begleitforschung zum Systemversuch BIGFON, Abschlußbericht eines Forschungsprojektes im Auftrag der Deutschen Bundespost Berlin
Werkstattbericht Nr. 1; Berlin 1992
ISBN 3-929173-00-X

€ 15

10.3 Wichtige Veröffentlichungen in anderen Verlagen bzw. im Internet

Publikationen aus dieser Sparte sind im Buchhandel und/oder als Download erhältlich

Hahn, Tobias:

"Gesellschaftliches Engagement von Unternehmen. Reziproke Stakeholder, ökonomische Anreize, strategische Gestaltungsoptionen"

Deutscher Universitäts-Verlag, Wiesbaden 2005
ISBN 3-8244-0840-6

Erdmann, Lorenz / Hilty, Lorenz / Goodman, James / Arnfalk, Peter:

“The Future Impact of ICTs on Environmental Sustainability“:

Technical Report Series, No. EUR 21384 EN, DG Joint Research Centre of the European Commission, Institute for Prospective Technological Studies, Sevilla 2005
free download: <http://www.jrc.es/home/pages/detail.cfm?prs=1208>

Centre for Technology Assessment (ed.):

„The Precaution Principle in the Information Society. Effects of Pervasive Computing on Health and Environment“

Authors: Hilty, Lorenz (EMPA St. Gallen) / Behrendt, Siegfried (IZT Berlin) et al., TA-SWISS, TA 463/2005, Bern 2005
ISBN 3-908174-21-X
free download: http://www.ta-swiss.ch/www-remain/reports_archive/publications/2005/050311_STOA125_PvC_72dpi_e.pdf

Wehnert, Timon et al.:

„EurEnDel – Technology and Social Visions for Europe’s Energy Future. A Europe-wide Delphi Study. Final Report“

Berlin 2004

free download: http://www.izt.de/eurendel/survey_results/index.html

Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (Hrsg.):

„Risiken und Chancen des Einsatzes von RFID-Systemen. Trends und Entwicklungen in Technologien, Anwendungen und Sicherheit“

Studie im Auftrag und in Zusammenarbeit mit dem BSI des IZT – Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung und der Eidgenössischen Materialprüfungs- und Forschungsanstalt. SecuMedia (58 EUR), Bonn 2004.

ISBN: 3-922746-56-X

Kostenloser Download unter:(geschätzte Downloadzeit mit ISDN ca. 4 Min.):

http://www.izt.de/pdfs/Risiken_und_Chancen_des_Einsatzes_von_RFID_Systemen.pdf

Rolf Kreibich / Britta Oertel (Hrsg.):

„Erfolg mit Dienstleistungen“

Schäffer-Poeschel Verlag, Stuttgart 2004

ISBN 3-7910-2307-1

€ 49,95

Timon Wehnert / Wolfram Jörß / Rolf Kreibich:

„Telematik im kommunalen Energiemanagement – Strategien zur Erschließung von Energie- und Kostenreduktionspotentialen“

Peter Lang Verlag, Frankfurt am Main, 2004

ISBN 3-631-51847-1 EUR 48,10

Zentrum für Technologiefolgen-Abschätzung beim Schweizerischen
Wissenschafts- und Technologierat (Hrsg.):

„Das Vorsorgeprinzip in der Informationsgesellschaft. Auswirkungen des Pervasive Computing auf Gesundheit und Umwelt“

Autoren: Lorenz M. Hilty (EMPA St. Gallen), Siegfried Behrendt (IZT, Berlin) et al.

TA-SWISS TA 46/2003, Bern 2003

ISBN 3-908174-06-6 (kostenlos beim IZT zu bestellen)

€ 0

Kostenloser Download unter:

http://www.izt.de/presse/pressemitteilungen/pervasive_computing_sep_03.html

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.):

„Technologisch-ökonomischer Strukturwandel: räumliche Auswirkungen und regionale Anpassungsstrategien“

In: Reihe Werkstatt: Praxis Nr. 1/2003

Selbstverlag des BBR, Bonn 2003.

ISSN 1436-0063

€ 5

Siegfried Behrendt, Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung (IZT), Germany/ Christine Jasch, Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW), Austria/ Jaap Kortman, IVAM Environmental Research, University of Amsterdam, Netherlands/ Gabriele Hrauda, Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW), Austria/ Ralf Pfitzner, KPMG, Germany/ Daniela Velte, Prospektiker Instituto Europeo Prospectiva y Estrategia, Spain

„Eco-service Development

Reinventing Supply and Demand in the European Union“

Greenleaf, Sheffield 2003

ISBN 1 874719 44 6

£ 35.00 / US\$ 65.00

M.A. Uytterlinde, E.J.W. van Sambeek, E.D. Cross, W. Jörß, P. Löffler, P.E. Morthorst, B. H. Jørgensen:

„Decentralised Generation: Development of EU Policy“

ECN-Report ECN-C--02-075, Petten, 2002

€ 16,84

Oertel, B./ Scheermesser, M./ Schulz, B./ Thio, S.L./ Jonuschat, H.:

„Auswirkung von Telearbeit auf Gesundheit und Wohlbefinden“

Begleitung von Telearbeits-projekten aus Sicht des Arbeits- und Gesundheitsschutzes"

Schriftenreihe der Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin

Forschung Fb 973, Wirtschaftsverlag NW, Bremerhaven 2002

ISSN 1433-2086

ISBN 3-89701-920-5

€ 12,50

Kreibich, Rolf/ Simonis, Udo.E. (Hrsg.):

„Global Change – Globaler Wandel“

Ursachenkomplexe und Lösungsansätze /

Causal Structures and Indicative Solutions

BERLIN VERLAG Arno Spitz GmbH, Berlin 2000

ISBN 3-8305-0098-X

€ 25

Oertel, Britta/ Wölk, Michaela/ Kreibich, Rolf:

„Neue Selbständigkeit im Netz“

In: Enquete-Kommission „Zukunft der Medien in Wirtschaft und Gesellschaft – Deutschlands Weg in die Informationsgesellschaft“ Deutscher Bundestag (Hrsg.): Arbeitswelt in Bewegung. Perspektiven für die Informationsgesellschaft.

ZV Zeitungs-Verlag; Bonn 1998

ISBN 3-929122-50-2 vergriffen

10.4 ArbeitsBerichte

In der Reihe ArbeitsBerichte werden kürzere Beiträge aus aktuellen Forschungsarbeiten des IZT sowie Zwischenergebnisse aus Forschungsprojekten und Gutachten, aber auch Beiträge zum tagespolitischen Geschehen in Form von Artikeln sowie spezielle Vorträge von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des IZT publiziert. Der Download von der IZT-Internetpräsenz ist kosten- und registrierungsfrei. Als „ArbeitsBerichte“ sind bisher die folgenden Veröffentlichungen erschienen:

AB 1/2004: Zur Organisation von Verantwortung im Dialog von Wissenschaft und Politik (Rolf Kreibich)

AB 2/2004: Nachhaltigkeit der Informations- und Kommunikationstechnik (Siegfried Behrendt/ Lorenz Erdmann)

AB 3/2004: Selbständigkeit im Alter. Neue Dienstleistungen, neue Technik, neue Arbeit (Rolf Kreibich)

AB 4/2004: Notwendigkeit und Machbarkeit eines eigenständigen Klimaschutzprogramms für das Land Brandenburg (Rolf Kreibich)

AB 5/2004: The Cost of Sustainable Capital – An Assessment of Sustainable Value Creation of Companies (Frank Figge/ Tobias Hahn)

AB 6/2004: Perspektiven für Berlin zurückgewinnen durch nachhaltige Wirtschaftsentwicklung und Innovation (Rolf Kreibich)

AB 7/2004: Produktbegleitende Informationssysteme auf der Basis von Smart Labels (Siegfried Behrendt)

AB 8/2004: Online-Marktplätze für Gebrauchsgüter (Christine Henseling/ Klaus Fichter)

AB 9/2004: Nachhaltige Dienstleistungen der Wohnungswirtschaft (Michael Scharp/ Minna Halme/ Helga Jonuschat)

AB 10/2004: Zukünfte der Informationsgesellschaft im Diskurs: eine Auswertung von fünf internationalen Konferenzen (2003-2004) (Lorenz Erdmann/ Siegfried Behrendt)

AB 11/2004: The European Union at the crossroads: Foresight as a tool to inform RTD-Policy in the area of Sustainable Development (Lorenz Erdmann/ Edgar Göll)

AB 12/2004: Nicht überall, wo Nachhaltigkeit draufsteht, ist auch Nachhaltigkeit drin. Ergebnisse einer Online-Befragung zum Nachhaltigkeitsengagement deutscher Unternehmen (Tobias Hahn/ Mandy Scheermesser)

AB 13/2005: Nachhaltiges Bauen und nachhaltige Flächennutzung (Michael Scharp)

AB 14/2005: Auswertung der Unternehmensbefragung: Bedeutung des nachhaltigkeits-Leitbildes für die ITK-Wirtschaft (Siegfried Behrendt, Dr. Mario Tobias (BITKOM))

AB 15/2005: Zukunft des Bauens und Wohnens (Michael Scharp)

AB 16/2005: Produktinformationen für Verbraucher im Internet (Christine Henseling; Klaus Fichter)

AB 17/2005: Die Zukünfte von Minicomputern in Verbindung mit Funktechnik und Internet: Pervasive Computing (Rolf Kreibich)

AB 18/2005: Mobilität älterer Menschen im Verkehr (Rolf Kreibich)

AB 19/2005: Sustainability Forschung. Ansätze zu vorsorgender Forschung und Entwicklung auf nationaler Ebene (Rolf Kreibich)

AB 20/2005: Zum Verhältnis von Zukunftsforschung und Freizeitwissenschaft. Zukunft - Freizeit - Lebensqualität (Rolf Kreibich)

AB 21/2006: Perspektiven für ein nachhaltiges Regierungsprogramm in Deutschland (Rolf Kreibich)