



Nachhaltigkeit: Worthülse oder Versprechen?

o-ton Teuer bauen kann jeder . **gestaltung** Alter Baumbestand trifft auf Fassade . **technik** WDVS-Details: Sockel . **weltweit** Wirtschaft. Macht. Stadt.



Die Deutsche Wohnen AG will mit dem Stadtquartier Westend in Berlin schlichte Nachkriegsbauten durch nachhaltige Neubauten ersetzen. Ein Vorzertifikat der DGNB liegt bereits vor; allerdings wehren sich Bestandsmieter gegen die Abrisspläne.



Bildquelle: GdW

„Es geht um einen langfristigen Strategieprozess“

Warum ist es für Wohnungsunternehmen sinnvoll, einen Nachhaltigkeitsbericht vorzulegen? Und was bringt es, einen Wohnungsneubau zertifizieren zu lassen? Darauf antwortet GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser. ➤

→ Weiterführende Informationen

Die vom GdW vorgelegte „**Wohnungswirtschaftliche branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex**“ steht im Internet kostenfrei zur Verfügung: <http://goo.gl/tGVJQG>

Die Grundlage dieser branchenspezifischen Ergänzung ist der Deutsche Nachhaltigkeitskodex, den der Rat für Nachhaltige Entwicklung erarbeitet hat: <http://www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de/>

Einen Nachhaltigkeitsleitfaden hat auch der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss veröffentlicht. „Immobilien-gesellschaften“, hält ZIA-Vizepräsident Thomas Zinnöcker fest, „müssen, wollen sie überleben, aus der Natur ihres Geschäftes heraus schon immer langfristig und nachhaltig agieren.“ Download der Publikation „**Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft – Kodex, Berichte und Compliance**“: <http://goo.gl/LzyCSd>

Detaillierte Informationen zum Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau gibt es auf der Website des Vereins zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau: www.nawoh.de

Frau Esser, der Begriff der Nachhaltigkeit wird so oft verwendet, dass manche das Wort gar nicht mehr hören mögen. Warum sollen sich Wohnungsunternehmen trotzdem mit Nachhaltigkeit auseinandersetzen?

Ingeborg Esser: In der Öffentlichkeit wird der Begriff der Nachhaltigkeit sehr oft auf Ökologie und zum Teil auf langfristige Geschäftsmodelle verengt. In Wirklichkeit aber steht Nachhaltigkeit auf drei Säulen: der Ökologie, der Ökonomie und dem sozialen Aspekt. In den Geschäftsmodellen der Wohnungswirtschaft ist Nachhaltigkeit in diesem Sinn schon lange verankert. Dabei ist es uns sehr wichtig, einen Gleichklang zwischen den drei Aspekten der Nachhaltigkeit einzufordern. Es darf nicht passieren, dass sich ein Aspekt zulasten der anderen in den Vordergrund drängt – auch nicht die Ökologie. Denn nachhaltig ökologisch zu handeln erfordert eine ökonomische Basis, auf deren Grundlage sich auch das soziale Engagement finanzieren lässt.

2014 hat der GdW die branchenspezifische Ergänzung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex vorgelegt. Warum haben Sie dieses Projekt auf den Weg gebracht?

Schon 2013 haben wir gemeinsam mit dem Institut InWIS eine Arbeitshilfe zum Thema Nachhaltigkeitsbericht erarbeitet. Wir mussten jedoch feststellen, dass diese Arbeitshilfe zwar sehr gut ist und alle Aspekte beleuchtet, für kleine und mittlere Unternehmen aber so gut wie nicht anwendbar ist. Denn der Berichtsumfang

orientiert sich an anderen, internationalen Standards wie beispielsweise GRI und EURHONET. Um diese Anforderungen zu erfüllen, muss es im Unternehmen zumindest eine Stabsstelle, wenn nicht sogar eine größere Abteilung geben, die sich mit diesem Thema befasst. Das können kleine und mittlere Unternehmen nicht leisten. Der Nachhaltigkeitskodex des Rates für Nachhaltige Entwicklung ist hingegen eine einfache Möglichkeit, um kurz und knapp über Nachhaltigkeit zu berichten.

Aber was bringt es einem kleinen oder mittleren Unternehmen überhaupt, einen Nachhaltigkeitsbericht zu erarbeiten?

Die Erfahrungen zeigen, dass die Stakeholder, also das interessierte Umfeld des Unternehmens, durchaus Interesse an dieser Form der Berichterstattung haben – teilweise sogar ein höheres Interesse als an der klassischen Berichterstattung in Form von Geschäftsberichten. Der Nachhaltigkeitsbericht hat den Vorteil, alle Bereiche zu beleuchten und darüber hinaus ins Unternehmen hineinzuschauen: Wie ist die Corporate Governance? Wie kümmert man sich um die Mitarbeiter? Dieser Ansatz wird von den Stakeholdern sehr positiv aufgenommen.

Ist ein solcher Bericht also auch intern wichtig, weil dadurch Prozesse optimiert werden?

Das ist sogar ein ganz wichtiger Aspekt. Es geht nicht um eine kurzfristige Berichterstattung, sondern um einen langfristigen Strategieprozess. Gerade auch die Kommunikation im Unternehmen und das Umsetzen der Strategie in konkrete Maßnahmen bringen die Unternehmen weiter.

Mit einem Nachhaltigkeitsbericht kann ein Unternehmen ja auch ein Zeichen setzen, dass es sich mit gesellschaftlichen Entwicklungen auseinandersetzt. Wie wichtig ist dieser Aspekt der Außendarstellung?

Nachhaltigkeitsberichterstattung ist auch unter dem Imageaspekt extrem wichtig. Unsere Unternehmen erbringen tolle Leistungen, kommunizieren aber oft wenig darüber. Ein Nachhaltigkeitsbericht ist eine gute Möglichkeit, über Inhalte zu sprechen. Und das scheinen immer mehr Unternehmen zu erkennen – jedenfalls habe ich den Eindruck, dass sich jetzt viele mit diesem Thema beschäftigen.

Ein weiteres Thema, das die Branche bewegt, ist die Zertifizierung der Nachhaltigkeit. Zusammen mit Partnern haben Sie das System Nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh) entwickelt. Warum?

Das NaWoh-Siegel ist zu einer Zeit entstanden, als öffentlichkeitswirksam über die internationalen Zertifikate (BREEAM, LEED, DGNB) gesprochen wurde. Wir kamen zum Schluss, dass diese nicht in die richtige Richtung gehen. Denn sie definieren Nachhaltigkeit im Wohnungsneubau nicht umfassend, da sie stark auf die ökologischen Determinanten ausgerichtet sind und die Wirtschaftlichkeit und die soziokulturellen Determinanten zum Teil völlig ausblenden. Auf Grundlage der Erkenntnisse, die wir mit dem Bundesbauministerium am Runden Tisch Nachhaltigkeit gesammelt hatten, beschlossen wir deshalb, ein eigenes Qualitätssiegel für Wohnungsbau vorzulegen, das auch die ökonomischen und soziokulturellen Determinanten berücksichtigt. Teuer bauen

kann schließlich jeder. Aber wenn die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben ist, stellt sich die Frage, ob es sich wirklich um ein Vorzeigeprojekt handelt.

Das NaWoh-Siegel hat sich aber damit schwergetan, sich durchzusetzen.

Das hängt damit zusammen, dass es den Unternehmen erst bekannt gemacht werden musste. Hinzu kommt, dass man sich in einem sehr frühen Planungsstadium mit den Anforderungen auseinandersetzen muss – und Wohnungsbau hat einen langen Vorlauf. Mittlerweile kommen aber immer mehr Anfragen in Bezug auf das Siegel. Das beweist, dass es sich jetzt etabliert hat.

Welche Vorteile hat ein Wohnungsunternehmen durch ein solches Siegel?

Das Entscheidende ist der Planungsprozess. Der systematische Planungsprozess und die Dokumentation sämtlicher Unterlagen sind ein echter Mehrwert, auch mit Blick auf die Bewirtschaftungsphase. Deshalb gibt es mittlerweile einige Unternehmen, die zwar den Planungsleitfaden anwenden, sich aber nicht zertifizieren lassen.

In der jetzigen Marktphase findet in den Ballungsräumen jede Wohnung schnell einen Mieter. Hemmt das nicht die Bereitschaft der Wohnungsunternehmen, sich auf einen Zertifizierungsprozess einzulassen?

Das kann ich nicht ausschließen. Auf der anderen Seite wollen und müssen wir mit den Siedlungen, die wir jetzt bauen, sehr lange arbeiten. Wohnungen bleiben 50, 80, ja 100 Jahre stehen. Das ist für uns die Motivation, um auf die Bedeutung des nachhaltigen Wohnungsbaus hinzuweisen, und kann auch zur Folge haben, dass man höhere Herstellungskosten akzeptiert, wenn diese die Kosten in der Bewirtschaftung senken.

Ist angedacht, das NaWoh-System auf Wohngebäude im Bestand auszuweiten?

Im Sinne einer Zertifizierung nicht. Denn wir wollen nicht nur umfassende Modernisierungen anregen. Bei einer Teilmodernisierung, die wirtschaftlich oft die bessere Lösung darstellt, ist es aber kaum möglich, die Kriteriensteckbriefe abzuarbeiten. Hingegen wollen wir den Gedanken des Planungsleitfadens stärker in den Bestand bringen.

Sie haben darauf hingewiesen, wie wichtig es ist, die drei Säulen der Nachhaltigkeit gleichberechtigt zu behandeln. Was bedeutet das für das Spannungsfeld zwischen der sozialen Dimension, also dem bezahlbaren Wohnraum, und der ökologischen Dimension, also der Energieeffizienz?

Die Lösung besteht darin, Nachhaltigkeit in ihrer eigentlichen Definition ernst zu nehmen. Nachhaltigkeit bedeutet wie gesagt, dass keine Komponente zulasten der anderen Komponenten ein zu großes Gewicht bekommen darf. Würde man sich daran halten und neben der Ökologie auch die Wirtschaftlichkeit und die soziale Komponente, nämlich die Belastung der Mieter, angemessen berücksichtigen, dann gäbe es den von Ihnen geschilderten Konflikt nicht.

Frau Esser, vielen Dank für das Gespräch. ■



Die branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex listet auf, welche Aspekte Wohnungsunternehmen in ihren Nachhaltigkeitsberichten behandeln sollten.

→ Zur Person

Ingeborg Esser (geboren 1961) ist Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Die Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin ist seit 1993 beim GdW tätig und seit 2010 Stellvertreterin des GdW-Präsidenten. Außerdem ist sie Vorstandsvorsitzende des Vereins zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NaWoh).