



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

Was denken Wohnungsunternehmen über das Thema „Nachhaltige Wohnungswirtschaft“?

Materialien zum 28. Diskussionsforum Ökobilanzen
„Bauen-Wohnen-Lebensstile“

Kontakt:

Dr. Michael Scharp
Schopenhauerstraße 26
14129 Berlin
Tel. 030-803088-14
Fax 030-803088-88
Email m.scharp@izt.de

Vortrag von Dr. Michael Scharp

vom 27. März 2006

an der ETH Zürich

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	2
2	Handlungsfelder der Wohnungswirtschaft.....	3
3	Empirische Befragung von Wohnungsunternehmen.....	5
4	Auswertung und Interpretation der Ergebnisse.....	8
5	Fazit.....	22
6	Literaturverzeichnis	25

Berlin, den 15.03.2006

1 Einleitung

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 insbesondere in den Bereichen Siedlungsentwicklung, Bauen und Wohnen gesehen. Einer der relevanten Akteure in diesem Bereich ist die unternehmerische Wohnungswirtschaft. Von den 38,7 Mio. Wohnungen in Deutschland wurden in 2003 ca. 23,6 Mio. Wohnungen vermietet (GdW 2004 S.110). Hiervon wiederum wurden ca. 13,8 Mio. Wohnungen von privaten Kleinanbietern vermietet, die anderen 9,8 Mio. Wohnungen werden von Unternehmen der Wohnungswirtschaft angeboten. Somit ist die unternehmerische Wohnungswirtschaft mit einem Anteil von ca. 25 % aller Wohnungen in Deutschland ein gewichtiger Akteur im Handlungsfeld Bauen und Wohnen, der auf die nachhaltige Entwicklung in Deutschland erheblichen Einfluss nehmen kann. Die Wohnungswirtschaft wird jedoch in Abkommen und Deklarationen, die auf einer internationalen Ebene verabschiedet werden, bestenfalls als Adressat von Forderungen – wenn auch nicht namentlich – namentlich (vgl. Bergner/Schäp/Spars 2006). Aber auch in nationalen Bekenntnissen zu einer Politik der Nachhaltigkeit wird die Wohnungswirtschaft explizit nur selten benannt.

Doch welche Rolle kann die Wohnungswirtschaft in der nachhaltigen Entwicklung spielen? In wie weit hat sie Gedanken der politischen und wissenschaftlichen Diskussion aufgenommen? Wenn man versucht, diese Fragen zu beantworten, so zeigen Recherchen im Internet nach den Stichworten „Nachhaltige Wohnungswirtschaft“, „Leitbild&Wohnungsunternehmen&Nachhaltigkeit“ oder „Nachhaltigkeit&Wohnungsunternehmen“ kaum verwertbare Resultate. Nur als Kooperationspartner sind viele Wohnungsunternehmen seit langem engagierte Partner in Agenda 21-Initiativen. Ansonsten gibt es nur einzelne bundesweit bekannte Initiativen wie die Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen, die für sich bereits 1992 Leitlinien einer Nachhaltigkeitsstrategie formuliert hat; ein Unternehmensbündnis im Rheinland, das sich zu einem „Bündnis für Klimaschutz“ zusammengeschlossen hat mit dem Ziel, in den nächsten fünf Jahren in seinen Gebäudebeständen Energie und zehn Prozent Kohlendioxid einzusparen sowie das Gundlach Wohnungsunternehmen in Hannover, welches einen Nachhaltigkeitsbericht herausgegeben hat. Angesichts dieser geringen Rechercheerfolge würde die Vermutung nahe liegen, dass Wohnungsunternehmen das Thema Nachhaltigkeit noch nicht hinreichend als Zukunftsthema erkannt haben. Im Folgenden soll jedoch gezeigt werden, dass viele Wohnungsunternehmen positiv dem Thema Nachhaltigkeit gegenüber eingestellt sind.

2 Handlungsfelder der Wohnungswirtschaft

Die meisten Wohnungsunternehmen haben ihren Ursprung in der sozialen Wohnungswirtschaft und dem Genossenschaftswesen (vgl. GdW 2000). Ihre wichtigste Tätigkeit in Zeiten einer stark nachlassenden Zeit des Neubaus ist die Bewirtschaftung der Bestände. Wohnen ist jedoch nicht nur die Überlassung von Wohnraum – einem Bild der siebziger Jahre mit einem Vermietermarkt – Wohnen ist heute für viele Unternehmen ein Produkt, welches zielgruppenspezifisch entwickelt, erhalten und angeboten werden muss. Wohnungen müssen für ältere Kunden und für Familien ausgestaltet werden, Wohnungen müssen für einkommensschwache und Auszubildende bereitgestellt werden. Wohnungen müssen mit neuer Technik versehen werden. Wohnungen müssen energiesparsam sein. Breite Schichten der Bevölkerung sind darauf angewiesen, dass soziale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften preiswerten Wohnraum bereitstellen. Aufgrund der Langlebigkeit der Immobilien nimmt die Bestandsbewirtschaftung deshalb die wichtigste Rolle im Lebenszyklus der Immobilie ein. Ungeachtet dessen muss man – wenn man die Immobilienbewirtschaftung unter den Gedanken der Nachhaltigkeit betrachtet und die Handlungsfelder der Wohnungswirtschaft abbilden will – den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie betrachten. Dieser lässt sich in vier Phasen untergliedern:

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

Der Diskurs der nachhaltigen Entwicklung hat jedoch gezeigt, dass verschiedene Aspekte wie die inter- und intragenerative Gerechtigkeit, die verschiedenen Dimensionen der Nachhaltigkeit sowie die Aufstellung von Kriterien mit dazugehörigen Indikatoren für unterschiedliche Bedürfnisfelder notwendig sind. Für die Bestimmung von Handlungsfeldern ist es jedoch zunächst einmal wichtig, die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit - Ökonomie, Ökologie und Soziales – zu betrachten. Wenn man diese in Verbindung mit den Phasen des Lebenszyklusses einer Immobilie setzt, spannt sich eine Matrix auf, anhand derer die möglichen Handlungsfelder der Wohnungswirtschaft bestimmt werden können. Die folgende Tabelle zeigt diese möglichen Handlungsfelder¹:

¹ 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 Umwelt- oder Marktanalyse geschehen. Ein Beispiel für eine Umweltanalyse im Sinne einer Marktanalyse zur Bestimmung von Möglichkeiten für eine Dienstleistungsentwicklung findet sich in „Dienstleistungen professionell entwickelt (GdW 2004a S.31 ff.). Die Enquete-Kommission „Schutz des Menschen und der Umwelt“ leitete Handlungsfelder aus einer Umweltanalyse ab, die auch die soziale und die

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.

ökonomische Dimension des Bauens und Wohnens umfasst (vgl. dies. 1998). „Umweltanalyse“ ist somit nicht im Sinne einer klassischen ökologischen Analyse zu verstehen. Eine weitere Möglichkeit zur Bestimmung von Handlungsfeldern ist die Ableitung derselben aus allgemein anerkannten Handlungsregeln der Nachhaltigkeit (vgl. Jörissen/Coenen/Stelzer 2005).

3 Empirische Befragung von Wohnungsunternehmen

Im Mittelpunkt dieser Forschungsarbeit zum Thema „Nachhaltige Wohnungswirtschaft“ stand die Befragung von Wohnungsunternehmen. Um eine hinreichende Aussagekraft in kurzer Zeit zu erlangen, wurde diese Befragung nicht bundesweit durchgeführt, sondern auf verbandlich in den Landesverbänden des GdW organisierte Wohnungsunternehmen in den Neuen Bundesländern beschränkt. Der Fokus auf die Neuen Bundesländer ergab sich unter der Prämisse, dass es von besonderem Interesse ist, die Position von Unternehmen zur Nachhaltigkeit zu ermitteln, die unter schwierigen Rahmenbedingungen ihren Geschäften nachgehen. Die Konzentration auf die verbandlich im GdW organisierten Wohnungsunternehmen ergab sich aufgrund der guten Zugänglichkeit der Adressen der Unternehmen. Ein weiteres Auswahlkriterium für die Befragung war das Vorhandensein einer E-Mail Adresse, die bei den jeweiligen Landesverbänden hinterlegt worden ist. Nur in diesen Fällen konnte eine internetgestützte Befragung durchgeführt werden.

Auf Basis der Analyse der Entwicklung des Begriffes der Nachhaltigkeit und seiner Verbindung zur Wohnungswirtschaft sowie einer Analyse von Aktivitäten von Wohnungsunternehmen in den Handlungsfeldern der Nachhaltigkeit (vgl. Bergner/Scharp/Spars 2006 S.14 ff.) wurden zunächst vier Forschungsthesen aufgestellt. Diese waren zunächst einmal provokativ formuliert und sollten durch die Befragung widerlegt werden. Die Thesen waren:

1. Die Wohnungswirtschaft hat die Nachhaltigkeit trotz gegenteiliger Bekenntnisse noch nicht in ausreichendem Maße als wichtiges Zukunftsthema erkannt.
2. Die Wohnungswirtschaft ist sich über die Komplexität und Zusammenhänge der drei Nachhaltigkeitsbereiche sowie über die Bandbreite von Handlungen und Maßnahmen, mit der sie zu einer nachhaltigen Entwicklung betragen kann, nicht vollständig bewusst.
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.

Zur Befragung wurde zunächst ein schriftlicher Fragebogen für einen Pretest entworfen. Die Fragen basierten auf den Überlegungen zu den Handlungsfeldern der Wohnungswirtschaft (vgl. Tabelle 1). Der Pretest erfolgte im März 2005 auf den Wohnungswirtschaftlichen Tagen 2005 des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) in Bad Saarow. Auf Basis der Auswertungsergebnisse des Pretests erfolgt eine Modifikation des Fragebogens. Offene Fragen z.B. nach Zielkonflikten wurden in dem entgeltigen Fragebogen vermieden, um auswertbare

Antworten zu erhalten. Weiterhin wurde strenger zwischen der Bedeutung und den Aktivitäten der Unternehmen unterschieden. Der Schwerpunkt wurde auf die ökologische und soziale Dimension der Handlungsfelder gelegt, da die Auswertungsergebnisse die Vermutung, dass Wohnungsunternehmen prioritär ökonomische Sachverhalte als besonders relevant erachten, bestätigt wurde. Da Fragen nach der Bedeutung ökologischer Maßnahmen besonders schlecht abschnitten, wurde das Maßnahmespektrum in der ökologischen Dimension neu überdacht um zu vermeiden, dass nicht relevante Maßnahmen abgefragt wurden.

Im Ergebnis bestand der Online-Fragebogen aus 16 Fragen, wobei die Fragen 1 bis 4 und 6 bis 11 – Bedeutung und Bereiche der Nachhaltigkeit, Maßnahmen, Handlungsansätze, Kooperationen, Zertifizierung, Folgen und Förderung des Handelns sowie Zielkonflikte – ordinal skaliert waren und in Hinblick auf ihre Antwortmöglichkeiten variieren.² Die Anzahl der vorgegebenen Antworten war immer gerade. Neutrale Antwortmöglichkeiten wie „keine Angaben“, „weiß nicht“ oder „egal“ sind bewusst nicht mit aufgenommen worden, um bei der Beantwortung die Tendenz zur Mitte zu unterbinden. Darüber hinaus wurden einige Fragen mit einer Ja-Nein-Beantwortung (Haben sie ein Unternehmensleitbild?) sowie Nominal- (Welche Aktivitäten haben sie im Umweltbereich) und Kardinalskalierung (Intervalle für den Leerstand und Bestandsgröße) aufgenommen. Die Fragen wurden ergänzt um einige statistische Angaben nach Rechtsform, Leerstandsquote und Wohnungsbestand (vgl. Bergner/Scharp/Spars S.89 f.).

Der Fragebogen wurde als Online-Version auf der Webpage www.izt.de/wohnungswirtschaft eingestellt. Anschließend wurden an die recherchierten Adressen ein Anschreiben per EMail mit der Beschreibung des Vorhabens geschickt. Das Anschreiben enthielt auch den Link zum Fragebogen. Insgesamt wurden 652 Unternehmen angeschrieben. 77 Anschreiben wurden von verschiedenen Mailer als nicht zustellbar zurückgeschickt. Ursache hierfür können sowohl fehlerhafte E-Mail Adressen als auch Spam-Filter sein. Da die Zielsetzung einer Rücklaufquote von mindestens 10% nach zehn Tagen nicht erreicht wurde, wurde nach drei Wochen ein kurzes Erinnerungsschreiben erneut versandt sowie 50 zufällig ausgewählte Wohnungsunternehmen persönlich telefonisch kontaktiert und um die Beantwortung des Fragebogens gebeten. Als Konsequenz dieser Erinnerungsaktion wurde ca. 20 Fragebögen noch einmal schriftlich versandt, da bei diesen Unternehmen die schriftliche Form bevorzugt wurde. Im Ergebnis wurden nach sieben Wochen insgesamt 125 ausgefüllte Fragebogen zurückgesandt. Dies entspricht einer Rücklaufquote 21,7% in Bezug auf die nicht zurückgesandten Mails. Es gibt jedoch keine Schätzung, wie viele Wohnungsunternehmen in den Regionalverbänden organisiert sind. Durch telefonischen Nachfragen bei den Landesverbänden kann geschätzt werden, dass ca. 1.500 Unternehmen den ostdeutschen Wohnungsverbänden angehören. Somit

² Z.B. ja-nein; sehr wichtig – nicht wichtig; sehr stark – gar nicht.

wurden durch die Befragung ca. 38% der verbandlich organisierten Wohnungsunternehmen eingebunden. Die Quote der Antworten in Bezug auf die Gesamtzahl der verbandlich organisierten Wohnungsunternehmen liegt somit rechnerisch bei 8,3%, in Bezug auf die angeschriebenen Unternehmen bei 21,7%.

Insbesondere kommunale Unternehmen und Genossenschaften haben sich an der Befragung beteiligt. Dies ist jedoch in der Art der Adressrecherche 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 waren. 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, da diese Unternehmensform in den Neuen Bundesländern sehr selten ist.

Tabelle 2: Unternehmensstruktur der befragten Unternehmen.

Unternehmenstyp	GdW-Unternehmen (%)	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.

Die Auswertung und Interpretation der erhobenen Daten erfolgt hauptsächlich deskriptiv auf Basis graphischer Darstellungen, welche auf Grundlage der Antwortmatrix erstellt wurden. Zur Ergebnisauswertung wurden der Modus (h), der häufigste Wert einer Verteilung, bestimmt und ein Zustimmungskoeffizient bzw. ein Ablehnungskoeffizient berechnet. Diese Koeffizienten beruhen auf den prozentualen Verteilungen der jeweiligen Antworten der Befragung und können Werte zwischen 0 und 1 annehmen. Liegt beispielsweise der Zustimmungskoeffizient bei 0,67 so bedeutet dies, dass 67% der befragten Unternehmen positiv mit ja oder eher ja geantwortet haben. Der Ablehnungskoeffizient würde äquivalent dazu 0,33 betragen. Im Anschluss der

Auswertung erfolgte eine Diskussion der wichtigsten Ergebnisse mit Experten der Wohnungswirtschaft in fünf Gesprächen.

Unter Bezugnahme auf statistische Grundlagen ist jedoch festzustellen, dass die Ergebnisse der Befragung statistisch nicht repräsentativ sind. Ziel der Arbeit war es jedoch auch nicht, die erarbeiteten Thesen statistisch einwandfrei zu belegen, sondern eine gewisse Tendenz zu einzelnen Fragstellungen zu ergründen. Diesem Ziel ist mit der vorliegenden Arbeit genüge getan. Obwohl 125 Antworten nur einen geringen Ausschnitt des Meinungsbildes ostdeutscher Unternehmen darstellen, können anhand dieser Aussagen doch interessante Schlussfolgerungen abgeleitet werden.

4 Auswertung und Interpretation der Ergebnisse

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 hinterfragen die Bedeutung der nachhaltigen Entwicklung für die Wohnungswirtschaft bzw. für das jeweilige Wohnungsunternehmen. Auf die Vorgabe einer bestimmten Nachhaltigkeitsdefinition wurde bewusst verzichtet, um die Befragten nicht in eine vorgegebene Richtung zu beeinflussen. Mit der zweiten Frage sollte die konkrete Positionierung des jeweiligen Unternehmens erfasst werden.

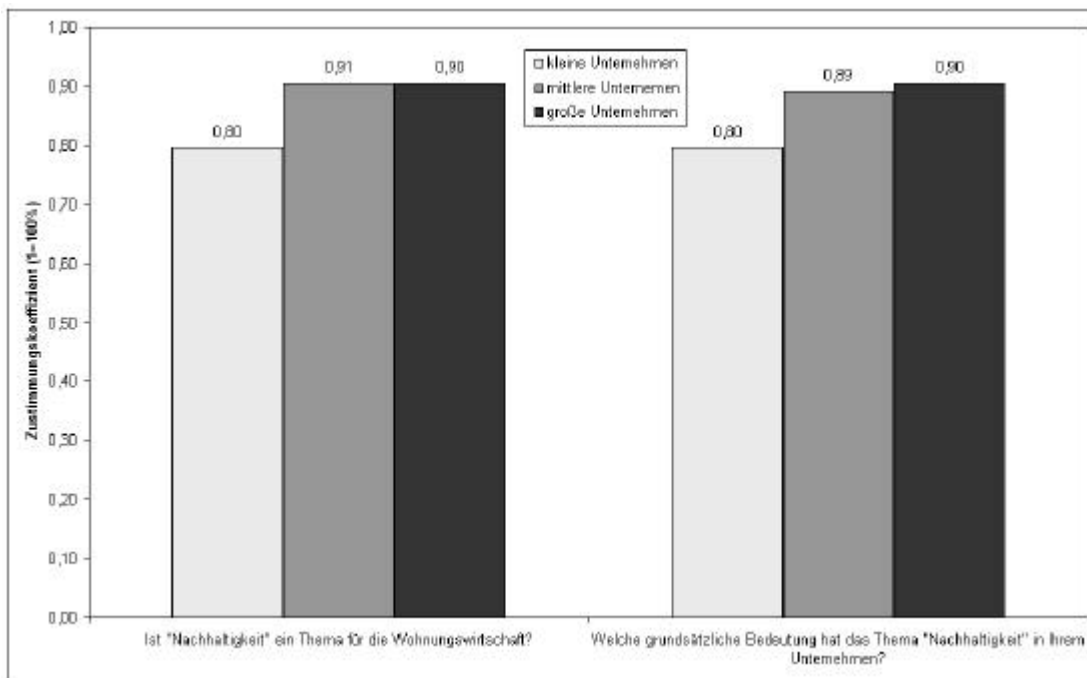


Abbildung 1: Bedeutung der Nachhaltigkeit nach Unternehmensgröße.

Quelle: Eigene Darstellung.

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 gering an. Die Antworten zur 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 entgegen stehen 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 1). Die Differenz der Zustimmungskoeffizienten beträgt hier ca. 10% und ist somit auffällig.

Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass das Nachhaltigkeitsthema Einzug in die unternehmerische 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 ersten beiden Fragen von sehr unterschiedlichen Nachhaltigkeitsbegriffen ausgegangen sein können. Diese könnten beispielsweise auf nur einen der drei Nachhaltigkeitsbereiche fokussiert sein. Im weiteren Verlauf der Auswertung galt es deshalb zu überprüfen, welchen ernst zu nehmen diese Aussagen sind und inwiefern diese Einstellung Ausdruck in Unternehmenshandlungen 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 ob den Unternehmen bewusst ist, wie groß die möglichen Handlungsspielräume in der Wohnungswirtschaft sind. Mit den Fragen 3 und 4 sollte grundsätzlich das Nachhaltigkeitsverständnis befragt werden im Hinblick auf die These 2, indem die Zuordnung einzelner Handlungsfelder aus den drei Dimensionen der nachhaltigen Entwicklung aus Sicht der Wohnungswirtschaft befragt wurde. Hierbei lag allerdings ein Schwerpunkt auf der ökonomischen Perspektive (sechs Beispiele). In der Sozialen Dimension wurden drei und in der ökologischen Dimension drei bzw. vier Beispiele, wenn man die Wirkung des Facility-Managements hinzurechnet, aufgeführt.

Die Einschätzung aller benannten Aspekte fiel durchweg sehr positiv aus, was in dieser Form nicht den Erwartungen entsprach. Alle Handlungsbereiche sind in der Theorie Bestandteile, die zu einer nachhaltigen Entwicklung gehören. Diese hohe Bedeutung der

einzelnen Teilbereiche wurde von über 75% der befragten Unternehmen bestätigt. Die Ergebnisse sind in der folgenden Abbildung aufgeführt:

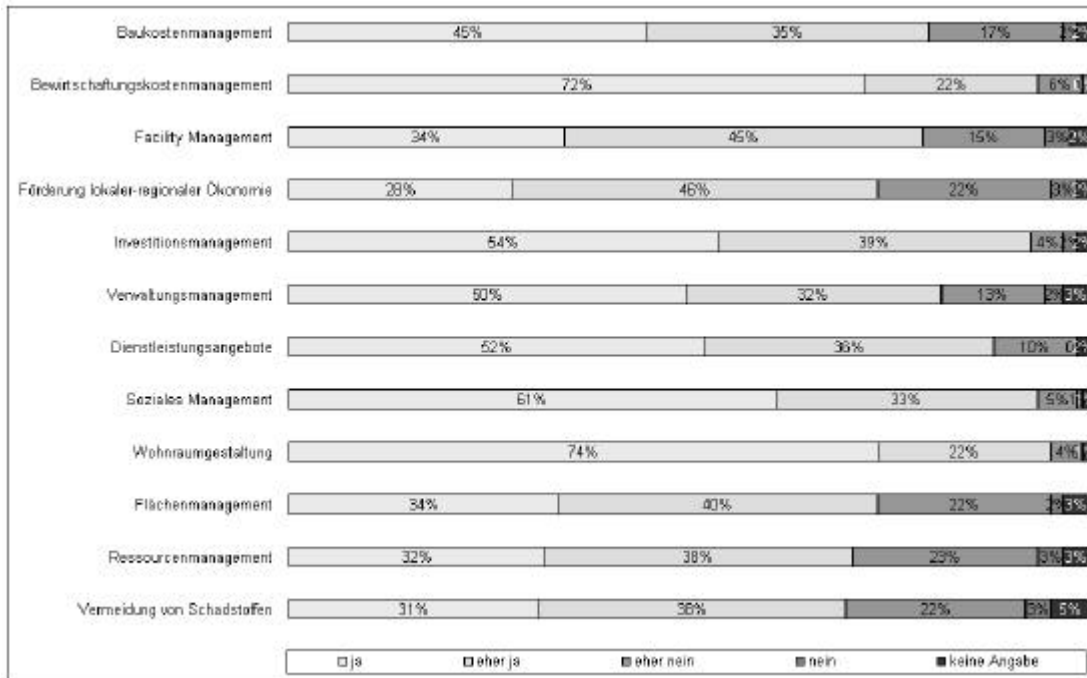


Abbildung 2: Welche der folgenden Bereiche gehören Ihrer Meinung nach zu einer nachhaltigen Entwicklung?

Quelle: Eigene Darstellung.

Bei der Betrachtung der Einzelwerte der Frage 3 schnitt die Wohnraumgestaltung mit einem Zustimmungskoeffizient von 0,96 am besten ab, gefolgt von dem Sozialen Management, dem Bewirtschaftungskostenmanagement (je 0,94) und Investitionsmanagement (0,93). Tendenziell weniger zu einer nachhaltigen Entwicklung zugehörig sind nach Meinung der Unternehmen ökologische Aspekte wie das Flächen- und das Ressourcenmanagement (0,74 und 0,70) sowie die Vermeidung von Schadstoffen (0,69). Vergleicht man die drei Nachhaltigkeitsbereiche miteinander, so weicht die theoretische Gleichberechtigung der drei Dimensionen einer bestimmten Rangfolge. Die hohe 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 einen Unterschied der Bewertung ökologischer Aspekte hinsichtlich der Unternehmensgröße. Der Zustimmungskoeffizient liegt bei großen Unternehmen bei 0,81, bei kleinen und mittleren Unternehmen hingegen liegt die Zustimmung bei 0,74 bzw. 0,72. Während alle aufgeführten sozialen Aspekte ähnlich hoch bewertet wurden, 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 liegt. Auffällig ist hier ebenfalls, dass kleine Unternehmen ökonomische Aspekte weniger wichtig im Rahmen einer nachhaltigen Entwicklung ansehen.

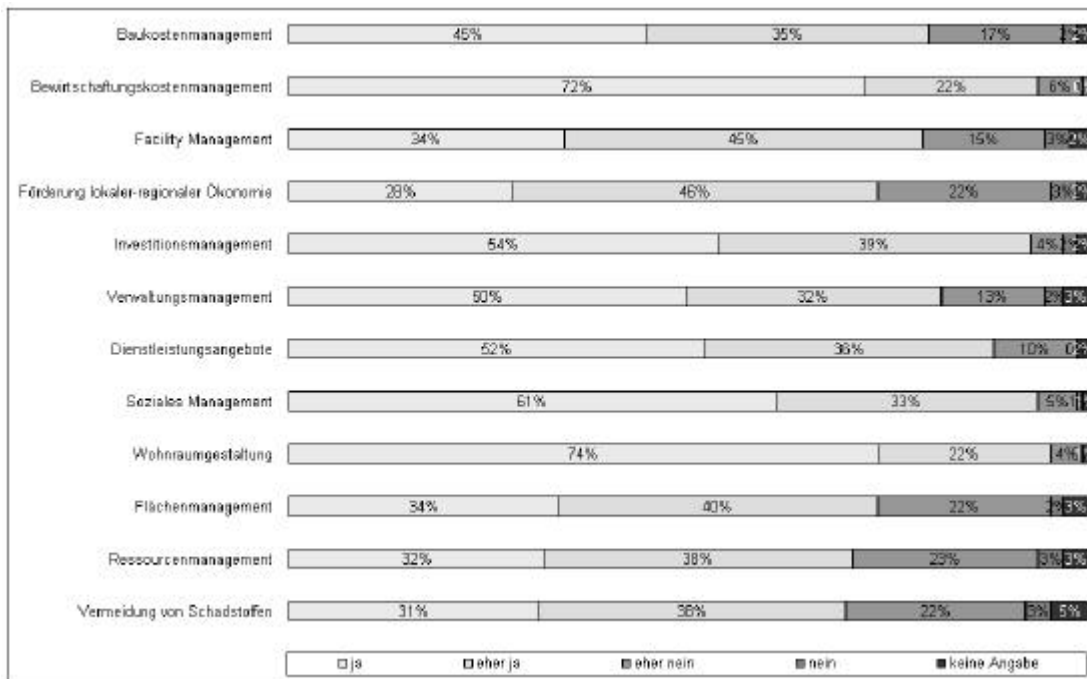


Abbildung 3: Welche der folgenden Bereiche gehören Ihrer Meinung nach zu einer nachhaltigen Entwicklung?

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 vierte Frage konkretisiert die Handlungsfelder der vorangegangenen Frage durch die Angabe von möglichen Maßnahmen. Ziel war es herauszufinden, welche Bedeutung einzelne Maßnahmen des sozialen und ökologischen Bereiches aus Sicht der Wohnungswirtschaft haben.

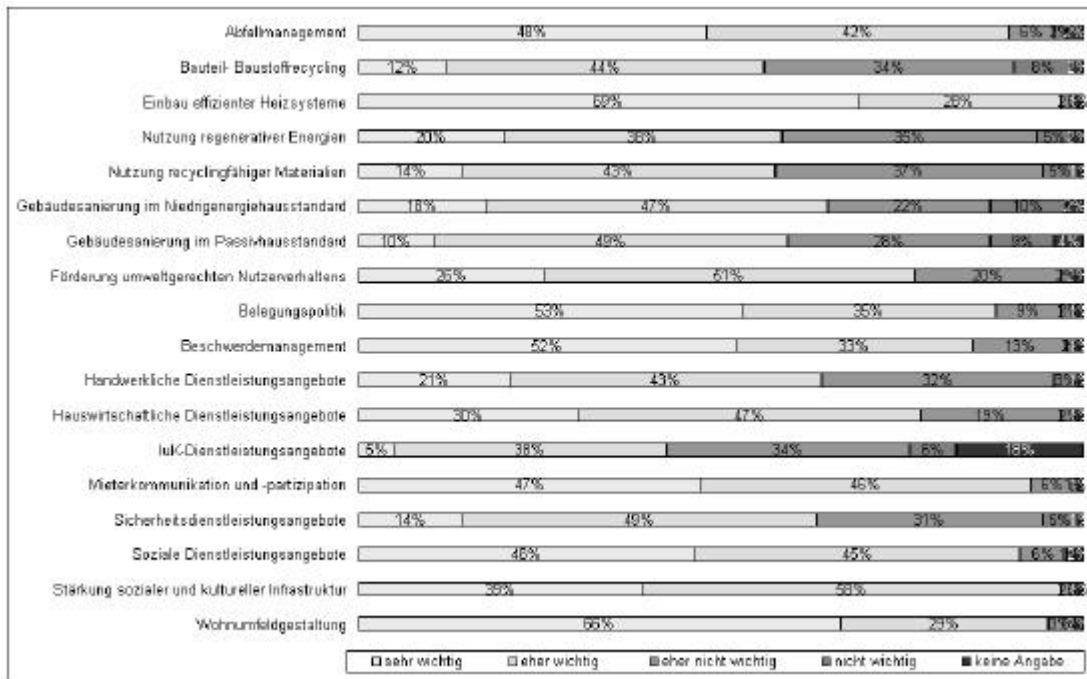


Abbildung 4: Wie beurteilen Sie grundsätzlich die Bedeutung folgender Maßnahmen als Beiträge der Wohnungswirtschaft zu einer nachhaltigen Entwicklung?

Quelle: Eigene Darstellung.

Ähnlich der Frage 3 wird die Bedeutung der aufgelisteten Aspekte grundsätzlich als (sehr) wichtig eingestuft. Ein Vergleich der Zustimmungskoeffizienten bei ökologischen Maßnahmen zeigt auch, dass die Einschätzung dieser Maßnahmen in der Frage 4 deckungsgleich mit den Aussagen der Frage 3 sind. Der soziale Bereich wird in Frage 4 hingegen mit 0,80 (Frage 3: 0,93) etwas schlechter bewertet, d.h. die Zustimmung zu konkreten Maßnahmen ist schlechter als zu dem Handlungsfeld, dem die Maßnahmen zugeordnet werden müssen. 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 haus wirtschaftliche Dienstleistungen (0,77) ab. Auch andere Maßnahmen der sozialen Dimension wie Mieterkommunikation und -partizipation (0,93) und die Wohnumfeldgestaltung (0,95) schnitten sehr positiv ab. 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 weniger wichtig angesehen.

Bei genauerer Betrachtung wird aber 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 eher 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 hierfür moderne Heizsysteme und das Abfallmanagement zu nennen. Dies spricht dafür, dass grundsätzlich die Einsparung von Energie relativ hoch eingeschätzt wird, die Nutzung von regenerativen Energien hingegen scheint weniger bedeutsam zu sein.

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 vorangegangenen 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 dieser Frage werden in starkem Maße von einer besonderen Gewichtung der ökonomischen Dimension durch die Antworten der Unternehmen dominiert. Die Maßnahmen der ökologischen Dimension schnitten immer am schlechtesten ab. Am intensivsten betrieben die antwortenden Unternehmen die Umsetzung eines Instandhaltungs- und Betriebskostenmanagements (0,94 bzw. 0,95). In ebenfalls starkem Maße werden eine bedürfnisorientierte Wohnraumversorgung (0,92) und 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 allgemeine Handlungsfelder der ökologischen Dimension wie Flächen- und Ressourcenmanagement in der Frage 3 noch sehr positiv bewertet wurden, sind spezifische Maßnahmen des Handlungsfeldes für die Unternehmen 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. Die Ergebnisse werden in der folgenden Graphik dargestellt.

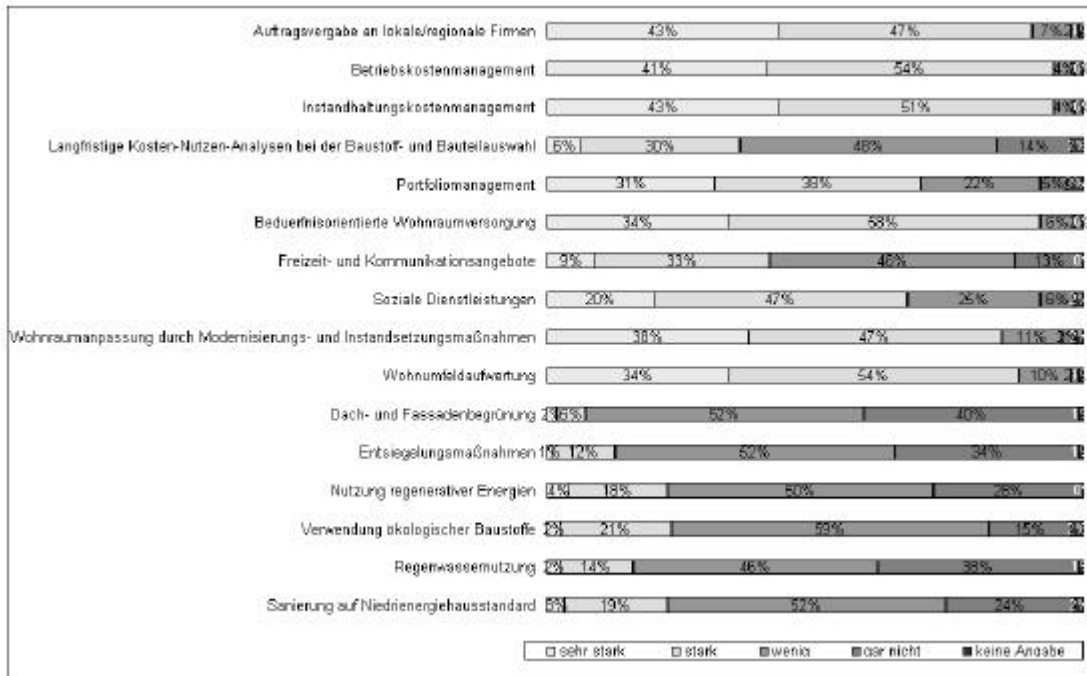


Abbildung 5: In welchem Umfang werden die folgenden Handlungsansätze von Ihrem Unternehmen umgesetzt?

Quelle: Eigene Darstellung.

Während bereits bei den Ergebnissen der Frage 4 feststellbar war, dass ökologische Aspekte von Genossenschaften und kleinen Unternehmen tendenziell wichtiger im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung eingeschätzt wurden, so spiegelt sich diese Tendenz deutlicher in den Ergebnissen der Frage 6 wieder. Bei Genossenschaften erreichte der Zustimmungskoeffizient einen Wert von 0,22 für ökologische Maßnahmen, bei kommunalen Wohnungsunternehmen von nur 0,14. Diese großen Unterschiede sind bei Maßnahmen des sozialen und ökonomischen Bereiches nicht vorhanden. Noch deutlicher werden die Unterschiede in der Zustimmung zu Maßnahmen in den drei Dimensionen, wenn man die Unternehmensgröße betrachtet. Große Unternehmen favorisieren Maßnahmen der ökonomischen und sozialen Dimension, wohingegen kleine Unternehmen ökologische Maßnahmen deutlich besser bewerten (vg. Abbildung 8). Ein möglicher Erklärungsansatz bei Genossenschaften ist das dort angewandte Selbstverwaltungs- und Partizipationsprinzip, welches eine stärkere Orientierung an den Nutzerwünschen ermöglicht.

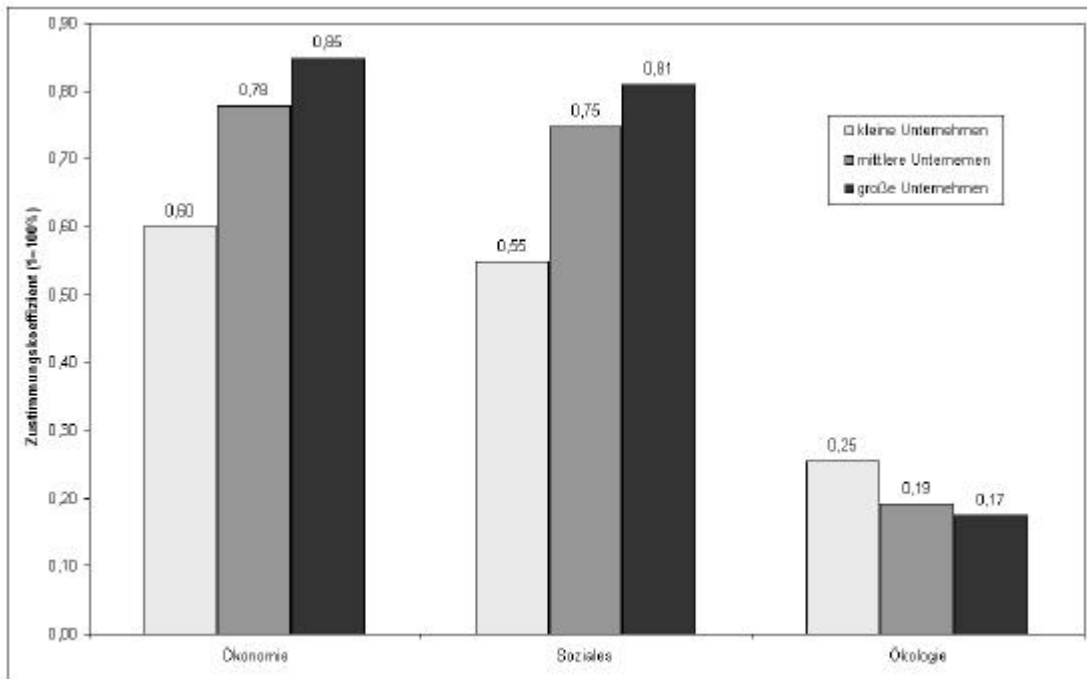


Abbildung 6: Bedeutung der drei Nachhaltigkeitsbereiche in Abhängigkeit der Unternehmensgröße.

Quelle: Eigene Darstellung.

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 sollte geklärt werden, welchen Auswirkungen oder Folgen sich für die Unternehmen aus einem nachhaltigen Handeln ergeben. Hierbei wurden 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 höherer Personalaufwand sein könnte (siehe Abbildung 7).

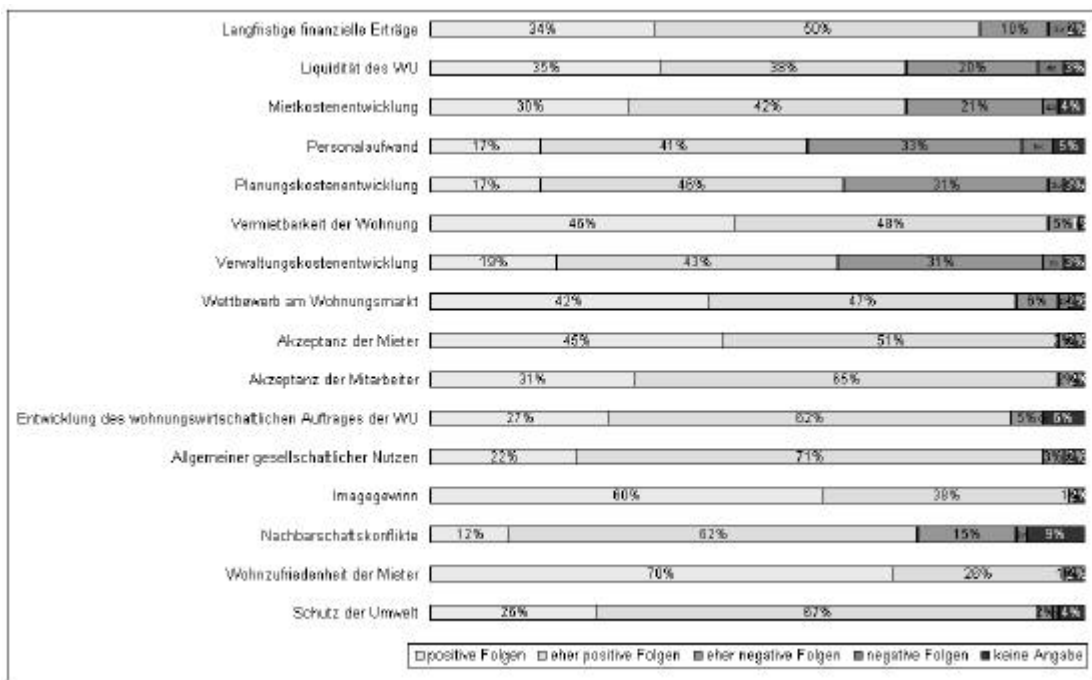


Abbildung 7: Welche Folgen ergeben sich aus nachhaltigem unternehmerischen Handeln?

Quelle: Eigene Darstellung.

Positive Folgen werden für das Image des Unternehmens (0,98), die Wohnzufriedenheit der Mieter (0,96) als auch für 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 war die relativ positive Einschätzung der Folgen auf ökonomische Aspekte wie langfristige finanzielle Erträge (0,84), die Mietkostenentwicklung und die Liquidität des Unternehmens (0,73). Vergleichsweise negativ gesehen werden die Folgen auf die Planungs- und Verwaltungskostenentwicklung (0,63 und 0,62) sowie den Personalaufwand (0,58), auch wenn bei allen dreien die Zustimmung höher ist als die Ablehnung. Vor allem die kleinen Unternehmen stehen jedoch den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Folgen deutlich kritischer gegenüber (siehe Abbildung 8).

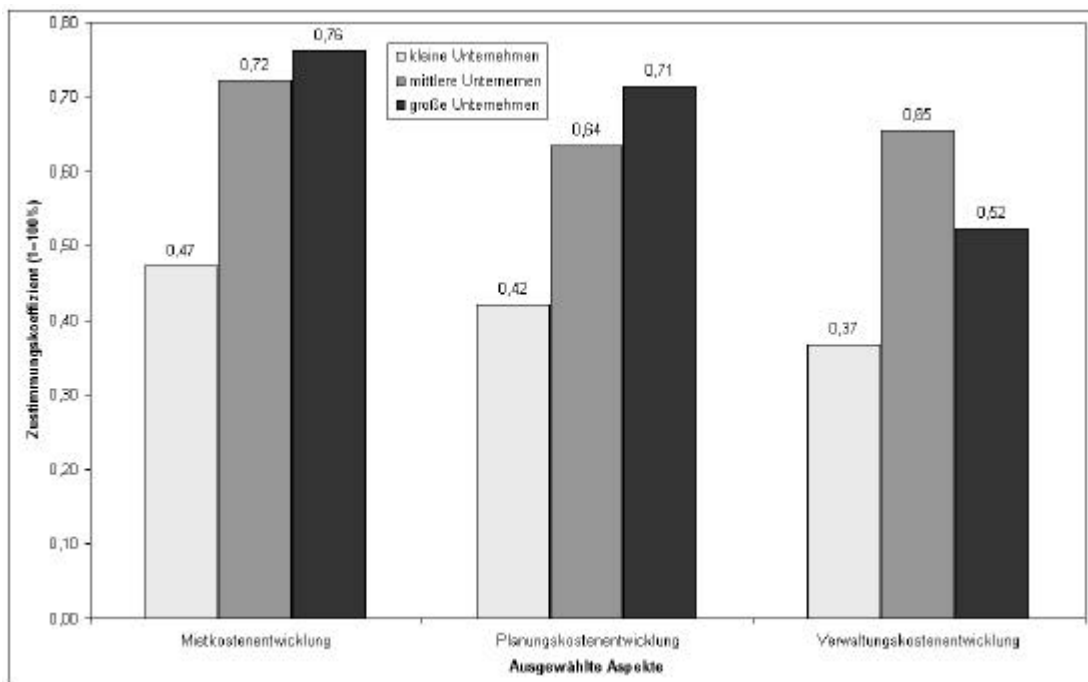


Abbildung 8: Einschätzung ökonomischer Folgen nach Unternehmensgrößen.

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 in Frage 6 ökologische Maßnahmen in sehr geringem Maße umgesetzt werden. Es besteht Grund zu der Annahme, dass die Unternehmen wirklich davon ausgehen, dass die Folgen nachhaltigen Handelns überwiegend positiv sind. Da zur Umsetzung von Maßnahmen nicht nur Vermutungen vorteilhafter Effekte, sondern auch die Feststellung derer 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 wurde in den begleitenden Expertengesprächen bestätigt.

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 wurden die Wohnungsunternehmen gebeten zu beschreiben, in welcher Art und Weise die Nachhaltigkeit stärker gefördert werden kann. Dabei wurde auf Fördermöglichkeiten einer inhaltlichen und umsetzungsorientierten Ebene zurückgegriffen. Mit deutlicher Mehrheit von 90% der Unternehmen werden Förderprogramme und Subventionen als geeignetes Mittel benannt (siehe Abbildung 9). 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 kostentreibendem 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.

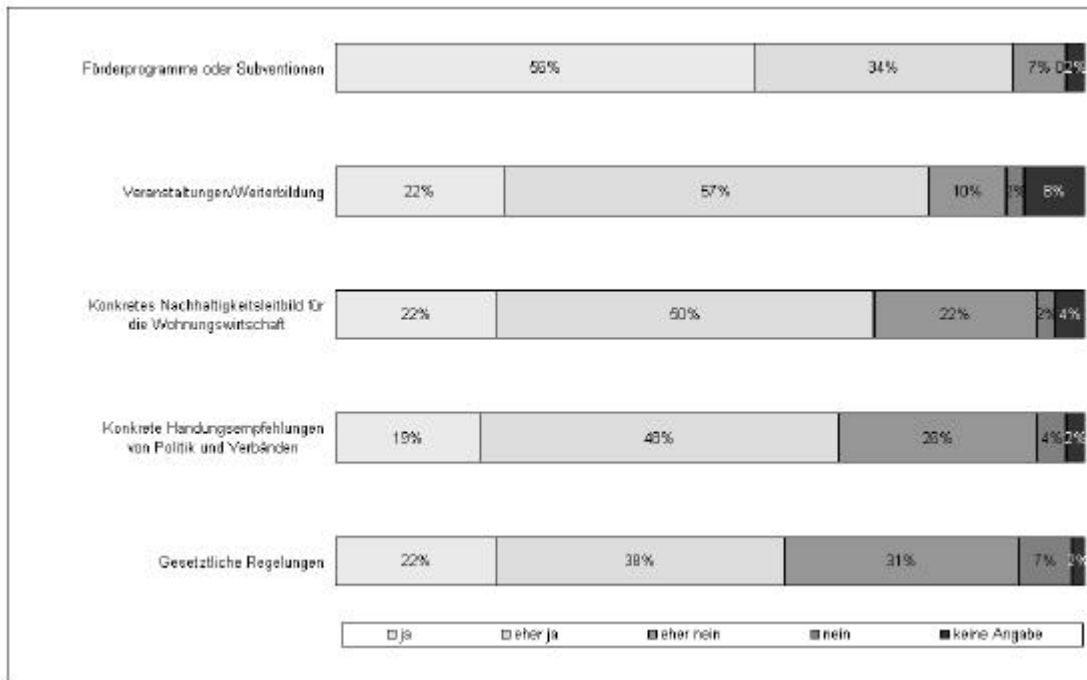


Abbildung 9: Wodurch kann die Nachhaltigkeit der Wohnungsunternehmen allgemein stärker gefördert werden?

Quelle: Eigene Darstellung.

Weiterhin wird aus der Frage 10 deutlich, dass auch weiche Instrumente zur Förderung des Nachhaltigkeitsverständnisses von den Unternehmen 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 der Bedarf besteht, das Thema Nachhaltigkeit stärker zu fördern, was diesbezüglich auf vorhandene Informationsdefizite und Unsicherheiten der Unternehmen hindeutet.

Gesetzliche Regelungen werden in diesem Zusammenhang etwas kritischer betrachtet. Zwar würden 60% der befragten Unternehmen gesetzliche Instrumente zur Förderung der Nachhaltigkeit befürworten, 38% hingegen sehen darin keine gute Möglichkeit. Sie 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.

Speziell vor der Annahme, das ökonomische Hemmnisse das nachhaltige Handeln der Unternehmen einschränken, sind die Aussagen der Frage 11 entstanden. Ein recht differenziertes Meinungsbild ergibt sich bei der Betrachtung der Ergebnisse zu den möglichen Hemmnissen nachhaltigen Handelns. Aus den Fragen 1 und 2 ergibt sich die Annahme, dass Unternehmen grundsätzlich Interesse bekunden, nachhaltig zu handeln. An den Ergebnissen der Frage 11 wird jedoch deutlich, dass in diesem Zusammenhang mögliche Zielkonflikte deutlich benannt werden (vgl. Abbildung 10).

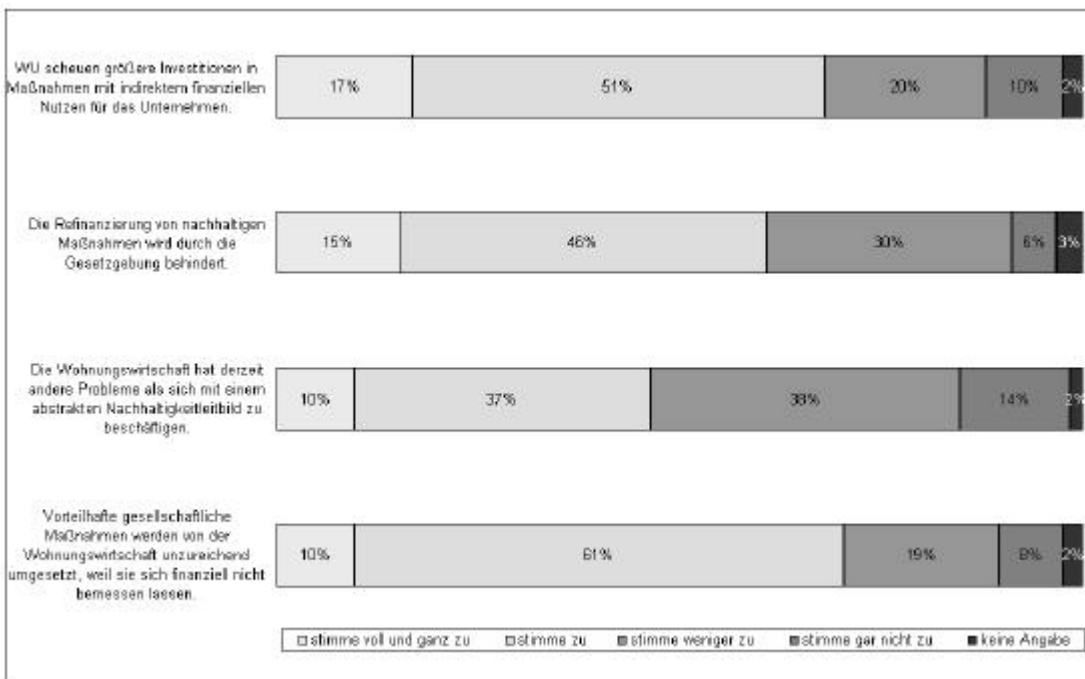


Abbildung 10: Inwieweit stimmen Sie folgenden Aussagen zu?

Quelle: Eigene Darstellung.

Der Aussage, dass Maßnahmen mit indirektem finanziellen und gesellschaftlichen 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 der Nachhaltigkeitsbereiche gestört ist. Vorausgesetzt, dass die Existenz eines Unternehmens die höchste Priorität besitzt, können soziale und ökologische Maßnahmen nur in dem Umfang realisiert werden, wie es der wirtschaftliche Spielraum eines 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 müssen. Eine Umlegung dieser Investitionen ist zwar bis zur Kappungsgrenze von 3 € pro m² gesetzlich zulässig, doch angesichts der Marktlage in Ostdeutschland nicht realisierbar. Die wirtschaftlichen Einsparungen als Folge der Investitionen werden letztlich an die Mieter in Form von reduzierten Nebenkosten weitergegeben.

Zwiespältig zu bewerten 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 allen 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 den Antworten zu den 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 der Aussage 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 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.*

Frage 15: *Bitte nennen Sie die drei wichtigsten Aktivitäten Ihres Unternehmens im Umwelt- und Sozialbereich? (offene Frage)*

Die Ergebnisse der offenen Frage 15 – bei der die Unternehmen aufgefordert wurden, wichtige Maßnahmen ihres Unternehmens in den drei Dimensionen zu nennen – zeigen auf, welche die wichtigsten Maßnahmen der Unternehmen bezüglich ihres sozialen und ökologischen Engagements sind (siehe Tabelle 3) und ergänzen damit die Frage 6. Die von den Unternehmen erwähnten Aspekte wurden 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 Wärmegegewinnung (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 wurde für den sozialen Bereich ein breiteres Handlungsspektrum von den Unternehmen benannt als für ökologische Maßnahmen. 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 der Mieter und Nutzer 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. Hierbei 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 gewesen, die dahingehend aktiv werden. Dies ist insofern bemerkenswert, als dass 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 und Nutzer – 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 Fazit

Ausgangspunkt der empirischen Untersuchung war die Frage, in wie weit die Wohnungswirtschaft die Grundgedanken der wissenschaftlichen und politischen Nachhaltigkeitsdiskussion antizipiert hat, wenn sie doch nur selten der Adressat von Forderungen zur Förderung der Nachhaltigkeit ist. 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 mit Einschränkungen widerlegt werden. Da keine Nachhaltigkeitsdefinition vorgegeben wurde, muss 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 Gedanken der Nachhaltigkeit in ihrem Unternehmensleitbild verankert. Ungeachtet dessen befürworten die Wohnungsunter-

nehmen 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 ein 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 diese zunutze. Das Handlungsspektrum in der sozialen Dimension ist außerordentlich breit und wird durch eine Vielzahl von Maßnahmen belegt. In diesem Felde 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 Genossenschaftswesen, so dass dies eigentlich selbstverständlich ist. Doch gerade im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit zeigen sich 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 von den Unternehmen unter dem Stichwort Betriebskostenmanagement zusammengefasst werden. 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. Die 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 nach eigener Einschätzung 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 Bestimmung von Möglichkeiten zur Messbarkeit von Nachhaltigkeit in der sozialen und ökologischen Dimension zukünftig eine hohe Bedeutung beizumessen. Für die Wohnungswirtschaft gibt es 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 bei z.B. Energieeinsparungsmaßnahmen in Form von geringeren Betriebskosten wird an die Mieter und Nutzer 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 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, Wissenschaft und Verbände muss es zukünftig sein, allen Akteuren der Wohnungswirtschaft durch klare Vorgaben, Aussagen oder Hilfestellungen 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.

6 Literaturverzeichnis

- Bergner, A./Scharp, M./Spars, G. (2006): Nachhaltige Wohnungswirtschaft. Berlin: Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung.
- Enquete-Kommission „Schutz des Menschen und der Umwelt“ des 13. Deutschen Bundestages (1998): Konzept Nachhaltigkeit. Vom Leitbild zur Umsetzung. Bonn: Deutscher Bundestag.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (2000): Soziales Wohnen – Tradition und Herausforderung. Berlin: GdW.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (2004a): 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.
- Jörissen, J./Coenen, R./Stelzer, V. (2005): Zukunftsfähiges Wohnen und Bauen. Berlin: edition sigma.