

Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft

Status quo, Ausblick und
Anwendung in der Praxis

WHITE Spreelounge
Edisonstraße 63, 12459 Berlin

Eine Tagung von

ARBEITSGEMEINSCHAFT
GROSSER
WOHNUNGSUNTERNEHMEN

AGW

RUECKER CONSULT
WIR BAUEN KOMMUNIKATION

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



WERBEWERK
GMBH

TAGUNGSBUCH

Prof. Dr. Günther Bachmann
Generalsekretär des Rates für Nachhaltige Entwicklung, Berlin



Gibt es so etwas wie „nachhaltiges Wirtschaften“ heute überhaupt schon? Wenn ja, wer ist Pionier? Ist das Made-in-Germany innovativ genug? Was ist Nachhaltigkeit und wie wird es am besten im Unternehmen umgesetzt? Viele Fragen, oft gestellt und in Büchern und Erwartet werden Antworten und Lösungen in der Regel von Unternehmen und Branchen der Erneuerbaren Energien, energieeffiziente Geräte, Elektromobilität, nachhaltige Lebensmittelerzeugung oder Kreislaufwirtschaft – mithin, was man als innovative Führungsmärkte der green economy bezeichnet. Das ist richtig, aber nicht vollständig. Die Wohnungswirtschaft kann ebenfalls Antworten geben. Sie gehört zu den Antwortgebern.

Sustainability – Made in Germany muss ein Thema für Unternehmen aus allen Branchen werden. Mancherorts ist das allerdings noch nicht angekommen oder angenommen worden. Dort besteht akuter Nachholbedarf.

Ich begrüße es daher, dass die Wohnungswirtschaft den Deutschen Nachhaltigkeitskodex anwendet. Der Gesamtverband der Deutschen Wohnungswirtschaft und die Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen haben die erste branchentypische Ergänzung zum Nachhaltigkeitskodex erarbeitet und hierfür mit dem Rat für Nachhaltige Entwicklung kooperiert.

Viele Beobachter sind überrascht. Außerhalb der engeren Branche hatte ein solches Engagement der Wohnungsbranche die wenigsten „auf dem Zettel“. Aber auch für manch Branchenmitglied mag es noch eher eine Neuheit sein. Umso wichtiger ist es jetzt, mit überzeugenden Praxisbeispielen auch jenseits der Vorreiter-Unternehmen zu punkten.

Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex ist ein Standard für einen transparenten und auf das wesentliche fokussierten Nachhaltigkeitsbericht. Solche Berichte werden immer wichtiger. Das wichtigste daran ist der Unterschied, der zwischen einem Nachhaltigkeitsbericht und dem Sportschau-Bericht über den Bundesligaspieltag besteht. Wenn über ein Fußballspiel berichtet wird, ist es vorbei und am Ergebnis kann niemand etwas ändern. Wenn ein Unternehmen berichtet, was es zur nachhaltigen Entwicklung tut, dann ist das unmittelbar relevant für die nächsten strategischen Entscheidungen. Das macht den Bericht potenziell zur Chefsache, denn übt strategisches Entscheiden ein, respektive ergänzt und erneuert er es immer wieder und wird so ein Teil innovativer Unternehmenskultur. So sollte es mindestens sein.

Wo wäre das mehr angesagt als da, wo tatsächlich zusammenpassen muss, was oftmals noch getrennt „funktioniert“? Wo soziale Kompetenz auf umwelttechnische Exzellenz treffen muss, Bestandspflege auf Erneuerung, Klimaschutz auf Wohnen, Stadtentwicklung auf Lebensraum, Nutzung auf Verantwortung, Individualität auf Menge, Sicherheit auf Freiheit, Dichte des Bauens auf Qualität des Lebens und der Umwelt?

Mit der Aufzählung will ich unterstreichen, dass die Wohnungsversorgung für die Menschen und (!) die Unternehmen nicht einfach nur „wichtig“ ist wie das so oft beteuert wird, sondern ein Feld aktiver Gestaltung und ambitionierter Ideen sein muss. Auch ohne die Zuwanderung Hunderttausender würden wir den sozialen Wohnungsbau erneuern und intensivieren müssen. Wir würden die energetische Sanierung von der Fassade ins ganze Haus, vom Haus ins Quartier bringen und von der Bautätigkeit zur Stadtkultur bringen müssen. Mit ihnen erst recht. Ein Stillstand, etwa in der Energieeffizienz, wäre eine falsche Pause.

Das sind große Aufgaben. Weltweit läutet die Agenda2030 der Vereinten Nationen mit ihren Globalen Nachhaltigkeitszielen einen ambitionierten Schritt der Nachhaltigkeitspolitik ein. Die integrierte, nachhaltige Stadt ist eines dieser Ziele.

Vorwort

Auf dem Weg dahin brauchen wir mehr Mut zur Nachhaltigkeit und für Innovationen. Innovationen verstehe ich dabei nicht allein als technische Neuerung, sondern vor allem als sozialen Vorgang, bei dem sich die Akteure ihrer eigenen Verantwortung versichern und gemeinsam mehr Kraft mobilisieren als es jedem einzelnen (jeder einzelnen Gruppe) möglich wäre. Nachhaltigkeitsberichte sind hierfür ein Instrument, ein höchst geeignetes.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Günther Bachmann', with a stylized, cursive script.

Prof. Dr. Günther Bachmann

Axel Gedaschko

Präsident, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin



Die Wohnungswirtschaft fühlt sich der Nachhaltigkeit sehr verpflichtet. In ihrem Geschäftsmodell der dauerhaften und qualitätsvollen Bewirtschaftung von Wohnungen spielt Nachhaltigkeit eine große Rolle. In der öffentlichen Kommunikation der Wohnungsunternehmen gegenüber ihren Stakeholdern hat dies zwei Ausprägungen: die Zertifizierung neuer Wohngebäude und die Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Für die Zertifizierung von Neubauten hat der GdW mit anderen Verbänden unter Mitwirkung des Bundesbauministeriums ein System entwickelt, das der NaWoh, Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau e. V., vergibt. Im Gegensatz zu anderen Systemen erfolgt keine Abstufung. Es wird vielmehr versucht, auch unter dem Gesichtspunkt der Bezahlbarkeit des Bauens, einen vernünftigen Ausgleich der verschiedenen Anforderungen zu erreichen.

Zur Nachhaltigkeitsberichterstattung gegenüber Stakeholdern hat der GdW gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft Große Wohnungsunternehmen (AGW) und dem Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) eine auf die Wohnungswirtschaft ausgerichtete branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) vorgenommen. Damit wird vor allem kleineren und mittleren Wohnungsunternehmen, die keine umfassende Nachhaltigkeitsberichterstattung durchführen, ein Instrument für eine sehr schlanke und fokussierte Berichterstattung an die Hand gegeben.

Um den Wohnungsunternehmen eine Hilfe zur Beantwortung der DNK-Kriterien geben zu können, wurde der „Leitfaden zur branchenspezifischen Ergänzung des DNK – Orientierungshilfe für Wohnungsunternehmen des GdW“ erstellt. Dazu durchliefen sechs Wohnungsunternehmen in einem gemeinsamen Modellprojekt den Prozess der Abgabe einer DNK-Entsprechenserklärung, eines darauf bezogenen Erfahrungsaustausches sowie einer gegenseitigen Beratung. Der Leitfaden liegt zur Tagung quasi druckfrisch vor.

Mit der heutigen Tagung wollen wir detaillierter über unsere Projekte berichten, die Wohnungsunternehmen mit ihren Erfahrungen einbinden und einen Ausblick auf europäische Entwicklungen geben.

Ich danke allen Referenten und Partnern der Veranstaltung und wünsche uns einen spannenden Tag.

Mit freundlichen Grüßen

Axel Gedaschko

Vorwort



Dr. Thomas Hain

**Leitender Geschäftsführer Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte
Wohnstadt, Frankfurt am Main, und Vorsitzender des Vorstandes der Arbeits-
gemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW), Frankfurt am Main**

Derzeit erleben wir auf der globalpolitischen Ebene in der Vorbereitung auf die Klimakonferenz in Paris die zunehmende Zusammenführung der sozialen und ökologischen Entwicklungsziele im Rahmen der Neudefinition der Ziele für Nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs) der Vereinten Nationen. Die Wohnungswirtschaft leistet diese Zusammenführung in der Fortentwicklung der eigenen Bestände auf Quartiersebene tagtäglich vor Ort. Denn eine nachhaltige Quartiersentwicklung bedingt nicht nur eine Reduzierung des Energiebedarfes und eine Stabilisierung der sozialen Strukturen. Unsere Branche kann, weil sie Bestandhalter großer Bestände ist einen entscheidenden Beitrag zur Etablierung dezentraler Energieversorgungsstrukturen leisten. Die Wohnungsunternehmen in Deutschland sind daher ein entscheidender Partner für den Erfolg der Energiewende im Bereich der gebauten Umwelt.

Unsere Branche ist heute dafür verantwortlich, nicht nur bezahlbaren sondern auch energieeffizienten und generationengerechten Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereit zu stellen. Um dies zu gewährleisten, engagieren sich die Unternehmen der Wohnungswirtschaft in der integrierten Stadtentwicklung und passen ihre Wohnquartiere an zukünftige Bedürfnisse an. Sie übernehmen mit ihrem aktiven Sozialmanagement in den Quartieren gesellschaftliche Verantwortung und tragen durch vielfältige Dienstleistungen zum nachbarschaftlichen Zusammenleben bei.

Unsere Siedlungen und deren Umfeld stellen zentrale Orte der niedrigschwelligen Bildungs- und Kulturvermittlung dar. Damit sind sie entscheidende Standorte, an denen in Deutschland tagtäglich Integration gelebt wird. So leistet unsere Branche einen aktiven Beitrag zur demographischen Nachhaltigkeit und dem sozialen Frieden.

Die Wohnungswirtschaft ist ein wesentlicher Ansprechpartner für die Politik, die Städte und Kommunen und die Menschen vor Ort, wenn es darum geht, unser Leben und Handeln heute und in Zukunft wirtschaftlich leistungsfähig, ökologisch verträglich und sozial gerecht zu gestalten.

Damit unsere Branche in diesem Sinne weiterhin effektiv wirken kann, ist es allerdings erforderlich, dass die entsprechenden gesetzlichen, finanziellen und sonstigen ordnungspolitischen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Das heißt in erster Linie, dass ausreichende Mittel für die Schaffung bzw. Modernisierung von bezahlbarem Wohnraum zur Verfügung stehen und regulative Hemmnisse abgebaut werden. Es gilt, Wege zu finden, Themen der Energieeinsparung und dezentralen Versorgung mit dem wachsenden Bedarf an kostengünstigem und zukunftsfähigem Wohnraum intelligent zu verknüpfen. Hierzu zählt, den Blick vom Einzelgebäude hin zum Quartier zu erweitern, um Verbundlösungen zu ermöglichen.

Dafür ist eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand, von der Bundes- über die Landesebene bis hin zur kommunalen Ebene, sowie mit den Energieversorgern notwendig. Ziel ist es, zu kosteneffizienten und effektiven Lösungen zu gelangen, die die Erreichung der ökologischen und sozialen Ziele unter den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen möglich machen.

Schlüssel dafür ist die Kommunikation und der intensive fachliche Austausch zwischen allen Beteiligten. Daher wünsche ich allen Teilnehmer der Konferenz eine offene und gute inhaltliche Diskussion.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Thomas Hain

Thomas Rücker
Geschäftsführender Gesellschafter RUECKERCONSULT GmbH, Berlin



Sehr geehrte Damen und Herren,

ein herzliches Willkommen zu unserer Tagung „Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft“. Wohnungsunternehmen kommt eine besondere Rolle bei der Auseinandersetzung mit dem Thema Nachhaltigkeit zu. Dabei geht es längst nicht nur um ökologische Bestands-sanierung oder den Neubau. Vielmehr gilt es, Wohnungsbestände als Orte des „Lebens“ für die nächsten Generationen zu prägen. Hierzu gehören Quartiersentwicklungen genauso wie die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums und die Energieversorgung vor Ort. Ergänzt werden diese Faktoren natürlich um ökologische Aspekte der Sanierung und des Wohnungsneubaus sowie um Technologien, die hierbei innovative Vorreiterrollen übernehmen können. Aber auch die Finanzierbarkeit unter dem Gesichtspunkt der nachhaltigen Unternehmensführung darf nicht außer Acht gelassen werden, ebenso wie die Verantwortung für Mitarbeiter, Mieter, Kommunen und die Gesellschaft.

Die Integration von „Unternehmerischer Nachhaltigkeit“ in all ihren Facetten ist komplex. Über die Bemühungen hinaus, ein nachhaltig agierendes Wohnungsunternehmen zu sein, bedarf es der durchgängigen Anwendung und der Kommunikation.

Dabei sind drei Aspekte besonders hervorzuheben:

Erstens muss das Bekenntnis zur „Unternehmerischen Nachhaltigkeit“ vom Vorstand oder der Geschäftsführung konsequent vorgelebt werden. Es darf nicht nur ein Lippenbekenntnis sein. Die Nachhaltigkeitsstrategie sollte zum Bestandteil der Unternehmensstrategie werden. Organisatorisch bedeutet dies, dass die Verantwortung für die Einhaltung der Nachhaltigkeitskriterien sowohl im Vorstand oder in der Geschäftsführung als auch in einer Stabsfunktion der zweiten Führungsebene verankert sein muss. Prozessual sollten die zu definierenden Nachhaltigkeitsaspekte in Entscheidungsvorlagen und Geschäftsprozesse integriert werden. So empfehle ich, auch Ausschreibungen und das Beschaffungswesen entsprechend zu gestalten, um eine Durchgängigkeit der Nachhaltigkeitsstrategie bis hin zur Lieferantenauswahl sicherzustellen.

Zweitens sind Mitarbeiter zur Berücksichtigung der Nachhaltigkeitskriterien im täglichen Handeln arbeitsvertraglich zu verpflichten.

Der dritte Aspekt ist die regelmäßige Berichterstattung über den Fortschritt und Erfolg der Nachhaltigkeitsstrategie. Nur so kann Akzeptanz bei Eigentümern und Mietern, Mitarbeitern, Banken, Geschäftspartnern sowie der allgemeinen und politischen Öffentlichkeit gewonnen werden.

Hierzu haben der GdW und die AGW den „Deutschen Nachhaltigkeitskodex für die Wohnungswirtschaft“ als branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex des Rates für Nachhaltige Entwicklung erarbeitet. In Kombination mit der GdW-Arbeitshilfe 73 „Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft – Berichterstattung über wirtschaftliches, ökologisches und soziales Engagement in Wohnungsunternehmen“ sind diese beiden Instrumente eine probate und einfach anzuwendende Grundlage zum Erstellen eines Nachhaltigkeitsberichtes.

Mit unserer gemeinsamen Tagung möchten wir Ihnen Wege zu mehr Nachhaltigkeit aufzeigen, Angst vor Komplexität nehmen, gelungene Fallbeispiele präsentieren, den Blick in neue Technologien wagen und natürlich mit Ihnen diskutieren. Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen.

Mit besten Grüßen



Ihr
Thomas Rücker

10–11	Programm und Vortragsübersicht
12–15	Referenten und Curriculum Vitae
16–19	Teilnehmer
20–25	Vorteile von Nachhaltigkeits-Engagement und Berichterstattung
26–33	Glossar
	Vorträge:
35–39	Status quo: Wo steht die Wohnungswirtschaft heute? Energiestrategie, Energieeffizienz, Energieprognose
41–85	Der GdW Nachhaltigkeitskodex für die Wohnungswirtschaft Inhalte, Akzeptanz, Umsetzung und Wege der Berichterstattung
87–118	Bausteine nachhaltiger Quartiersentwicklung Praxisprojekte nachhaltiger Quartiersentwicklung
119–136	Das NaWoh-Zertifikat – Inhalt, Akzeptanz und Vergleich zu LEED, BREAM und DGNB
137–144	Mehr Mut zur Nachhaltigkeit und für Innovationen
145–171	Innovationen und chemische Systemlösungen für energieeffiziente, nachhaltige Gebäude
173–197	Wohnortnahe Energieerzeugung- und Versorgung: Mieterstrom für Haushalte
199–205	Nachhaltigkeitsbericht – Gestaltungsbeispiele

Programm

Tagung · 6. November 2015,
Berlin, WHITE Spreelounge

- 09:30 Uhr **1. Begrüßung**
Status quo: Wo steht die Wohnungswirtschaft heute?
Energiestrategie, Energieeffizienz, Energieprognose
Dr. Thomas Hain
Leitender Geschäftsführer, Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/
Wohnstadt, Frankfurt am Main, und Vorsitzender des Vorstands der Arbeits-
gemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW), Frankfurt am Main
- 10:00 Uhr **2. Umsetzung der EU Berichtspflicht für Unternehmen**
Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex und sein Nutzen für KMU
Prof. Dr. Günther Bachmann,
Generalsekretär des Rates für Nachhaltige Entwicklung, Berlin
- 10:30 Uhr **3. Podiumsdiskussion**
Der GdW Nachhaltigkeitskodex für die Wohnungswirtschaft
Inhalte, Akzeptanz, Umsetzung und Wege der Berichterstattung
Impulsvorträge von:
WP/StB Ingeborg Esser
Hauptgeschäftsführerin und stellvertretende Präsidentin, GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin,
und Vorstandsvorsitzende des Vereins zur Förderung der Nachhaltigkeit
im Wohnungsbau (NaWoh) e. V., Berlin
Franz-Bernd Große-Wilde
Vorsitzender des Vorstands, Spar- und Bauverein eG, Dortmund
Thomas Rücker
Geschäftsführender Gesellschafter, RUECKERCONSULT GmbH, Berlin

Anschließende Diskussion zur Umsetzung in der Praxis mit:
Dr. Thomas Hain
Leitender Geschäftsführer, Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/
Wohnstadt, Frankfurt am Main, und Vorsitzender des Vorstands der Arbeits-
gemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW), Frankfurt am Main
Jörg Franzen
Vorsitzender des Vorstands, GESOBAU AG, Berlin
Peter Stubbe
Vorstandsvorsitzender, GEWOBA Aktiengesellschaft
Wohnen und Bauen, Bremen
- 11:30 Uhr Kommunikationspause
- 12:00 Uhr **4. Bausteine nachhaltiger Quartiersentwicklung**
Praxisprojekte nachhaltiger Quartiersentwicklung
Jörg Franzen
Vorsitzender des Vorstands, GESOBAU AG, Berlin
Peter Stubbe
Vorstandsvorsitzender, GEWOBA Aktiengesellschaft
Wohnen und Bauen, Bremen

- 12:45 Uhr **5. Das NaWoh-Zertifikat – Inhalt, Akzeptanz und Vergleich zu LEED, BREAM und DGNB**
Das Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“ wird für neue Wohngebäude vergeben, die den Kriterien des Bewertungssystems NaWoh entsprechen und die sich einer Prüfung unterzogen haben. Es erlaubt die Beschreibung und Bewertung der Qualität und Nachhaltigkeit neu zu errichtender Wohngebäude auf freiwilliger Basis.
Fabian Viehrig
Wissenschaftlicher Mitarbeiter, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin
- 13:15 Uhr Mittagspause
- 14:00 Uhr **6. Mehr Mut zur Nachhaltigkeit und für Innovationen**
Die Wohnungswirtschaft kann mit Transparenz, Verantwortung und Innovationen eine Vorbildfunktion in der gesamten deutschen Immobilienwirtschaft übernehmen.
Axel Gedaschko
Präsident, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin
- 14:30 Uhr **7. Innovationen und chemische Systemlösungen für energieeffiziente, nachhaltige Gebäude**
In 2050 werden neun Milliarden Menschen auf der Erde leben, 75 % davon in Städten. Dies erfordert neue Konzepte im Wohn- und Bauwesen.
Margit Pfundstein
European Construction Competence Center, BASF SE, Ludwigshafen
- 15:00 Uhr **8. Wohnortnahe Energieerzeugung- und Versorgung: Mieterstrom für Haushalte**
Neues Geschäftsmodell für Wohnungsunternehmen zu ganzheitlichen Wohnungsangeboten mit Wärme, Strom und Elektromobilität
Rechtsanwältin Iris Behr
Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU), Darmstadt
- 15:30 Uhr 9. Zusammenfassung und Ausblick
Axel Gedaschko
Präsident, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin
- 16:00 Uhr Ende der Veranstaltung
- Moderation: **Dieter Blümmel**
Verleger und Herausgeber, Das Grundeigentum
Christian Hunziker
freier Journalist

Referenten



Prof. Dr. Günther Bachmann

Generalsekretär des Rates für Nachhaltige Entwicklung, Berlin

Nach seinem Studium der Landschaftsplanung an der TU Berlin promovierte der gebürtige Berliner Günther Bachmann 1985 in seiner Heimatstadt. Nach verschiedenen Forschungsaufträgen an der TU Berlin sowie Studien- und Forschungsaufenthalten am Europäischen Hochschulinstitut (Jean Monnet Stipendium) zog es ihn auch in die USA zum German Marshall Fund of the US, einer unabhängigen US-amerikanischen Stiftung, die sich der Förderung der transatlantischen Beziehungen in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft widmet.

Seit 1992 leitet er das Fachgebiet „Bodenschutz“ des Umweltbundesamtes, bei dem er seit 1983 tätig ist. Neben zahlreichen Auslandsarbeiten in Brasilien, Ungarn, Spanien hatte er von 1998 bis 2001 die Geschäftsführung für den Wissenschaftlichen Beirat Bodenschutz beim BMU inne.

Prof. Bachmann ist seit April 2001 Leiter der Geschäftsstelle des Rates für Nachhaltige Entwicklung und seit Juni 2007 dessen Generalsekretär. Am 25.2.2014 wurde Dr. Bachmann von der Stiftung Universität Lüneburg zum Honorarprofessor bestellt. Er ist Herausgeber von zahlreichen Loseblattwerken, Verfasser von Kommentaren zum Bodenschutzgesetz sowie diversen Aufsätzen und Vorträgen.



Rechtsanwältin Iris Behr

Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU), Darmstadt

Als Rechtsanwältin mit Lehraufträgen an deutschen und englischen Universitäten blickt Iris Behr auf mehrjährige Auslandsaufenthalte in England und Frankreich zurück. Seit 1981 ist sie wissenschaftliche Mitarbeiterin im IWU, unter anderem mit den Arbeitsschwerpunkten „Kommunale Wohnungspolitik und –wirtschaft in Deutschland und im EU- Ausland“ und „Nachhaltige Quartiersentwicklung mit Blick auf Energieeffizienz und Freiraumnutzung, Mobilität und soziale Orientierung (Konversionsflächenentwicklung) sowie „Klimaschutz-und Klimaanpassung“.

Die langjährige Stadtverordnete für BÜNDNIS 90/Die Grünen engagiert sich als Aufsichtsratsmitglied und Prüfungsausschussvorsitzende im kommunalen Wohnungsunternehmen. Seit 2011 ist sie ehrenamtliche Stadträtin in der Wissenschaftsstadt Darmstadt, Mitglied in der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung sowie Vorsitzende der Kommission nachhaltiges Bauen am Umweltbundesamt (KNBau).



WP/StB Ingeborg Esser

Hauptgeschäftsführerin und stellvertretende Präsidentin, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin, und Vorstandsvorsitzende des Vereins zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NaWoh) e. V., Berlin

Die Diplom-Kauffrau, Steuerberaterin und Wirtschaftsprüferin Ingeborg Esser war von 1987 bis 1992 im Prüfungsdienst des VdW Bayern tätig und später Referentin für Betriebswirtschaft und Steuern sowie persönliche Referentin des Verbandsdirektors.

Bereits seit 1993 im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in Berlin beschäftigt, ist sie aktuell als Hauptgeschäftsführerin verantwortlich für die Koordination der betriebswirtschaftlichen und steuerlichen Beratung und Interessenvertretung sowie das Prüfungswesen. Neben Ihrer Position als Stellvertreterin des Präsidenten (seit 2010) ist sie seit 2000 Vorstandsmitglied der GdW Revision AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft.

Sie ist darüber hinaus Mitglied des immobilienwirtschaftlichen Fachausschusses des IDW Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland.

Ingeborg Esser wurde 1961 geboren, ist verheiratet und hat einen Sohn.

Jörg Franzen

Vorsitzender des Vorstands, GESOBAU AG, Berlin

Der ausgebildete Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und Dipl. Betriebswirt (FH) Jörg Franzen begann seine Laufbahn als Leiter Immobilien-Management bei der Deutsche Bau- und Grundstücks AG, Bonn (1994 – 2002).

Danach war er bis 2006 bei der GAGFAH Immobilien-Management GmbH, Essen tätig. Zunächst als Ressortleiter Immobilienwirtschaft, seit 2003 auch als Geschäftsführer der Tochtergesellschaften MediaHome GmbH, MediaHome Verwaltungs GmbH und der Schweizer Viertel Grundstücks GmbH. Ab 2004 verantwortete er das Ressort Immobilienhandel. Seit 2013 steht er dem Vorstand der GESOBAU AG vor, dem er bereits seit 2006 angehört. Jörg Franzen ist Jahrgang 1965, verheiratet und Vater einer Tochter



Axel Gedaschko

Präsident, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin

Axel Gedaschko wurde am 20. September 1959 in Hamburg geboren. Nach Abitur und Bundeswehrdienst studierte Axel Gedaschko Rechtswissenschaften in Hamburg und Göttingen. Das erste Staatsexamen schloss er 1988 ab, 1992 folgte das zweite Staatsexamen. Von 1993 bis 2000 war Axel Gedaschko juristischer Dezernent im Dienst des Landes Niedersachsen. Im November 2000 erfolgte die Wahl zum Ersten Kreisrat des Landkreises Harburg. Durch direkte Wahl errang er 2003 das Landratsmandat des Landkreises Harburg. 2006 wurde Axel Gedaschko durch den Ersten Bürgermeister der Freien und Hansestadt Hamburg als Staatsrat berufen. Im Januar 2007 wurde er dann zum Senator der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt in Hamburg ernannt. Darüber hinaus war Axel Gedaschko Aufsichtsratsvorsitzender der SAGA/GWG. Im Mai 2008 erfolgte die Ernennung zum Wirtschaftssenator und Präses der Behörde für Wirtschaft und Arbeit in der Freien und Hansestadt Hamburg.

Seit dem 01.02.2011 ist Axel Gedaschko Präsident des GdW. Herr Gedaschko ist in ehren- bzw. nebenamtlicher Tätigkeit u. a. Vorsitzender des Verwaltungsrates der DES-WOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. und Vorsitzender des Kuratoriums des Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Mitglied im Verbandsgremium Handel der Schufa Holding AG; Mitglied des Beirates der Techem GmbH, Mitglied des Beirates der Sächsischen Aufbaubank sowie des Ista-Kundenbeirates.



Franz-Bernd Große-Wilde

Vorsitzender des Vorstandes, Spar- und Bauverein eG, Dortmund

Franz-Bernd Große-Wilde, geboren 23. März 1967, hat im Jahre 1994 sein Prädikatsexamen zum Diplom-Kaufmann an der Eberhard-Karls-Universität Tübingen abgeschlossen. Als beruflichen Einstieg wählte er eine Tätigkeit in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ist dabei seit Januar 2001 im Vorstand der Spar- und Bauverein eG Dortmund, der größten Wohnungsbaugenossenschaft mit eigener Spareinrichtung in Nordrhein Westfalen, tätig. Zu Beginn des Jahres 2006 wurde Herr Große-Wilde zum Vorstandsvorsitzenden der Genossenschaft bestellt. Parallel zu seiner beruflichen Praxis hat er ein Studium an der EBZ Business School Bochum absolviert, ist Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors, London sowie Mitglied des EBZ Kuratoriums.

Herr Große-Wilde engagiert sich darüber hinaus in vielfältigen Funktionen in der branchenspezifischen Interessenvertretung insbesondere als Verbandsratsvorsitzender des GdW Bundesverbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. Berlin, im Verbandsrat des VdW Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf sowie als Vorsitzender des Vorstandes im Verein „Wohnen in Genossenschaften e.V. Münster“.



Referenten



Dr. Thomas Hain

Leitender Geschäftsführer, Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, Frankfurt am Main, und Vorsitzender des Vorstands der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW), Frankfurt am Main

Dr. Thomas Hain ist seit Oktober 2013 leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt. Er studierte Volkswirtschaftslehre an der Ludwig-Maximilians-Universität in München und wurde zunächst Marktteamleiter der HYPO Vereinsbank in Leipzig. Es folgten Stationen als Leiter der Immobilienabteilung der Deutschen Kreditbank Leipzig und als Geschäftsführer der VOLKSWOHNUNG GmbH in Karlsruhe. Seit 2015 amtiert er als Vorsitzender des Vorstands der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW).



Margit Pfundstein

European Construction Competence Center, BASF SE, Ludwigshafen

Nach dem erfolgreichen Abschluss Ihres Studiums der Architektur in Kaiserslautern startete Margit Pfundstein ihre berufliche Laufbahn als freie Mitarbeiterin in verschiedenen Architektur- und Ingenieurbüros. Seit 1988 ist sie bei BASF tätig im Bereich Produkt-, Anwendungs- und Marktentwicklung für Wärmedämmstoffe in europäischen Ländern. Ab 2005 im „European Construction Competence Center“. Dort werden die Kompetenzen der BASF für die Bauindustrie mit besonderem Fokus auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit gebündelt. Frau Pfundstein ist Autorin des Praxis-Handbuchs „Dämmstoffe“ in der Serie „DETAIL Praxis“, 2007.



Peter Stubbe

Vorstandsvorsitzender, GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen

Seinen Berufseinstieg nahm der gebürtige Hamburger bei der Commerzbank AG mit der Ausbildung zum Bankkaufmann. Es folgte der erfolgreiche Abschluss des Hochschulstudiums der Soziologie, Volkswirtschaft und Psychologie an der Universität Hamburg, wo er als wissenschaftlicher Mitarbeiter arbeitete. Seine Diplomarbeit: „Gründung von Wohnungsgenossenschaften“ und das Kontaktstudium der Immobilienökonomie an der European Business School gaben in gewisser Weise bereits den weiteren beruflichen Werdegang vor: So war Peter Stubbe zunächst Projektleiter für Sanierungs- und Entwicklungsverfahren bei der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH und wurde später dort Geschäftsstellenleiter. Als Geschäftsführer der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH ging es zunächst nach Leipzig und vor dort nach Bremen, wo er seit September 2011 Vorstandsvorsitzender der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen ist.

Außerdem ist er Dozent im MBA-Studiengang Real Estate Management an der BBA und der HTW Berlin, Verbandsratsmitglied der VHW (Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.), RICS Deutschland, Professional Group Residential sowie Mitglied in der Jury Deutscher Bauherrenpreis.



Fabian Viehrig

Wissenschaftlicher Mitarbeiter, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin

Im Referat Energie, Technik, Normung bearbeitet Fabian Viehrig die Themen Energieeinsparung und Energieeffizienz, Erneuerbare Energien, Modernisierung, Wasser, Abwasser und nachhaltiger Wohnungsbau. Die Trinkwasserverordnung stellt seit 2010 ein Schwerpunktthema dar.

Im Rahmen der Kooperation zwischen GdW und BBU Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen unterstützt er auch den BBU-Bereich Technik in ausgewählten Themen.

Fabian Viehrig hat Wirtschaftsingenieurwesen im Fachgebiet Bauingenieurwesen an der Technischen Universität Berlin studiert und schloss als Diplomingenieur ab. Die Diplomarbeit stand unter dem Titel „Analytische Betrachtung der Methodik zur Berechnung der Lebenszykluskosten von Immobilien unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsindikatoren“. Neben dem Studium sammelte er durch verschiedene Tätigkeiten bauspezifische Erfahrungen, insbesondere im Stahl- und Holzbau. Er war mehrere Jahre für DaimlerChrysler im Projektmanagement für eine E-Commerce Anwendung tätig und sammelte als Selbstständiger im Bereich Bau-/Ausbau von Gewerbeimmobilien weitere Erfahrungen.

Fabian Viehrig ist 1975 geboren und in Wildau im Landkreis Dahme-Spreewald aufgewachsen. Er lebt in Lebensgemeinschaft und hat 2 Kinder.

Thomas Rücker

Geschäftsführender Gesellschafter, RUECKERCONSULT GmbH, Berlin

Thomas Rücker verfügt über mehr als 15 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche. RUECKERCONSULT ist ein Beratungshaus für Kommunikationsaufgaben in der Immobilienwirtschaft und der Spezialist für professionelles Marketing und die vollständige Öffentlichkeitsarbeit für Immobilienunternehmen, Immobilien, immobiliennahe Dienstleistungen, Immobilienkapitalanlagen und Immobiliennanzierungen. Ein Spezialgebiet von RUECKERCONSULT ist das Erstellen von Nachhaltigkeitsberichten nach GRI 3.1 oder GRI 4. Von der Konzeption über die Entwicklung von Key Performance Indikatoren und die Datenerhebung beim Unternehmen bis hin zum Text, Layout und der Abstimmung mit der Global Reporting Initiative (GRI) wird nach Wunsch der gesamte Prozess der Berichterstellung übernommen.



Moderation: Dieter Blümmel

Chefredakteur, Das Grundeigentum, Berlin

Der 1948 in Altenbach bei Heidelberg geborene Journalist studierte von 1967 bis 1974 in Heidelberg und an der Berliner FU Philosophie, Geschichte, Germanistik, Anglistik und war in dieser Zeit als Autor und Redakteur für verschiedene große Tages- und Wochenzeitungen („WELT“, „WELT am SONNTAG“, „Berliner Morgenpost“) tätig. Nach seinem Studien-Abschluss zum M.A. wurde er 1976 Chefredakteur der immobilienwirtschaftlichen Fachzeitschrift „Das Grundeigentum“ in Berlin, deren Verleger er seit 1987 ist.

Seit 1989 ist er geschäftsführender Gesellschafter des Grundeigentum-Verlages. Dieter Blümmel ist außerdem Herausgeber von drei weiteren Fachzeitschriften sowie Herausgeber und Autor zahlreicher Fachbücher zu Themen aus dem Bereich Immobilien und Hausverwaltung. Seit über 30 Jahren stellt er seine Dienste dem Dachverband der privaten Eigentümer der Hauptstadt „Haus & Grund, Berlin“ als ehrenamtlicher Sprecher zur Verfügung.



Moderation: Christian Hunziker

freier Journalist

Christian Hunziker schreibt als freier Journalist seit zwanzig Jahren über immobilienwirtschaftliche Themen. Der gebürtige Schweizer mit Wohnsitz in Berlin arbeitet regelmäßig für Tageszeitungen wie das Handelsblatt, den Tagesspiegel und die Frankfurter Allgemeine Zeitung sowie für Fachzeitschriften wie DW Die Wohnungswirtschaft und immobilienmanager. Außerdem moderiert er immobilienwirtschaftliche Fachveranstaltungen und Podiumsdiskussionen. 2011 wurde Hunziker von der Wissenschaftlichen Vereinigung zur Förderung des Immobilienjournalismus mit dem Deutschen Preis für Immobilienjournalismus ausgezeichnet.



Teilnehmer

Bachmann, Prof. Dr.	Günther	Rat für Nachhaltige Entwicklung, Generalsekretär
Bachmann	Jörg	green with IT e.V., Leiter Kompetenzfeld 2 Heizwärme
Barkow	Benjamin	RUECKERCONSULT GmbH, Kommunikationsberater
Behr	Iris	Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU), Rechtsanwältin, Prokuristin
Betzold	Marlene	RUECKERCONSULT GmbH, Kommunikationsberater
Beyer	Thoralf	PROMOS consult Projektmanagement, Organisation und Service GmbH, Chief Sales Manager
Blümmel	Dieter	Grundeigentum – Verlag GmbH, Verleger und Herausgeber
Boether	Alexander	ZIEGERT – Bank- und Immobilienconsulting GmbH, Leitung Quartiersentwicklung und Gewerbe
Bogatu, Dr.-Ing.	Christian	KIWI.KI GmbH Geschäftsführer
Burkardt	Katharina	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Presse, wi Wohnungspolitische Informationen – Referentin, Chefredaktion WI
Busam	Jörg	ICS Integra Computing Services GmbH, Geschäftsführer
Buxel	Gerald	Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft, Generalbevollmächtigter
Cornils	Maren	bauverein AG, Unternehmenskommunikation
Deege	Rinaldo	envia Mitteldeutsche Energie AG, Key Account Manager
Dengler, Dr.	Klaus-Michael	GEWOFAG Holding GmbH, Geschäftsführer
Diehl, Dipl.-Kfm.	Norman	Hofheimer Wohnungsbau GmbH, Geschäftsführer
Dietze-Felberg	Peter	RUECKERCONSULT GmbH, Leiter Finanzkommunikation
Dombrowski	Imke	BUWOG Bauträger GmbH, Rechtsanwältin
Dreßler	Bernd	ista Deutschland GmbH, Key Account Manager Region Nord-Ost
Esser	Ingeborg	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Hauptgeschäftsführerin und stellvertretende Präsidentin
Felgentreu	Florian	green with IT e.V., Werkstudent
Förster	Dirk	green with IT e.V., Systemintegrator Kompetenzfeld 1 Strom
Franzen	Jörg	GESOBAU AG, Vorsitzender des Vorstands
Gebhardt	Christian	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Referent Betriebswirtschaft, Standardsetting, Rechnungslegung und Prüfung, Förderung
Gedaschko	Axel	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Präsident
Gleitzi	Thorsten	BUWOG Immobilien Management GmbH, Geschäftsführer
Große-Wilde	Franz-Bernd	Spar- und Bauverein eG, Vorsitzender des Vorstands
Güthert	Ralf	GWG – Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH, Geschäftsführer

Hain, Dr.	Thomas	Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Leitender Geschäftsführer
Heinlein	Bernhard	Münchener Hypothekenbank eG, Vorstand
Hinrichs	Frank Christian	inno2grid GmbH, Geschäftsführer
Hunziker	Christian	freier Journalist
Kahland	Birgit	Vattenfall Europe Wärme AG, Partnership Management
Kämper	Hartmut	BDEW Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V., Fachgebietsleiter
Kehrberg, Dr.	Jan	GSK STOCKMANN + KOLLEGEN – Standort Berlin, Partner
Keilholz	Anne	STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Geschäftsführerin
Kern	Martin	Sto SE & Co. KGaA, Leiter Wohnungswirtschaft
Kirsch	Kerstin	Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, Geschäftsführerin
Kiss	Sven	HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Nachhaltigkeit/Bestandsmanagement
Knüpp	Helmut	Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG, Vorsitzender des Vorstandes
Küchler	Gernot	GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH, Geschäftsführer
Lakenbrink Dipl. Ing. M. Sc.	Simone	DIFNI - Deutsches Privates Institut für Nachhaltige Immobilienwirtschaft GmbH & Co. KG, Geschäftsführende Gesellschafterin
Lanz	Florian	Laborgh Investment GmbH, Geschäftsführer
Lauber	Patrick	Novus Software GmbH, Head of Sales/Vertriebsleiter
Lenz Dipl.-Ing. Architekt	Klaus W.	iproplan® Planungsgesellschaft mbH Beratende Ingenieure und Architekten, Geschäftsführer
Linke	Detlef	PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Senior Manager
Lippitsch, Mag.	Michael	BUWOG AG, Kommunikations- und PR-Manager
Lorenz	Jörg	green with IT e.V., Vorstandsvorsitzender
Lottig	Ringo	Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG, Vorstand
Löwe	Ingolf	Berlin Hyp AG, Leiter Geschäftsstelle Berlin
Lukaschewitsch	Martin	Tele Columbus AG, Regionalleiter Region Nord-Ost
Lustermann, Dr.	Henning	URBANA Energietechnik AG & Co. KG, Vorstand
Lüter	Felix	Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Nachhaltigkeitsbeauftragter
Lutz	Stefan	Vattenfall GmbH, Business Development – Strategy Advisor
Lütz	Wolfgang	Aareal Bank AG, Director Wohnungswirtschaft Sales

Teilnehmer

Maier	Hans	VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V., Verbandsdirektor
Malter	Ingo	STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Geschäftsführer
Martiny, Dr.	Lutz	green with IT e.V., Leiter Kompetenzfeld 5 Safety & Security
Mathar	Jürgen	WERBEWERK Werbeagentur GmbH, Geschäftsführender Gesellschafter
Messow, Dr.	Eike	Sto SE & Co. KGaA , Leiter Nachhaltigkeit
Möhren, Dipl.-Ing.	Klaus	GAG Immobilien AG, Technischer Leiter
Mrozewska	Justyna	RUECKERCONSULT GmbH, Kommunikationsberater
Mühlbauer	Sigismund	GEWOFAG Holding GmbH, Geschäftsführung
Müldner	Rainer	Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH, Geschäftsführer
Nagel, Dr.	Ulrich	RUECKERCONSULT GmbH, Kommunikationsberater
Nienhagen	Stefan	wowiconsult GmbH, Geschäftsführer
Nitschke	Karsten	Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG, Technischer Leiter
Öner	Özgür	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Europabüro – Interessenvertretung in Brüssel – Leiter des Brüsseler Büros
Paulick	Rolf	WISAG Facility Management Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG, Projektleiter
Petersen	Nils-Peter	Alba Facility Solutions GmbH, Vertriebsleiter
Pfundstein	Margit	BASF SE, European Construction Competence Center
Pohl	Kati	Deutsche Wohnen AG, Investor Relations
Preidt	Stefan	Vattenfall Europe Wärme AG, Leiter Sales and Business Support
Rehberg	Siegfried	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Referent Energie, Technik, Normung
Reich, Dr.	Sebastian	SRC Sebastian Reich Consult GmbH, Geschäftsführer
Reiß	Tanja	HypZert GmbH, Referentin
Richter	Franziska	RUECKERCONSULT GmbH, Kommunikationsberater
Rohmann	Nicole	Berliner Wohnungsgenossenschaft eG Nord Ost 77, Vorstand
Rokahr, Prof.	Bernd	Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG, Architekt
Rücker	Thomas	RUECKERCONSULT GmbH , Geschäftsführender Gesellschafter
Scheiter	Beate	Hallesche Wohnungsgenossenschaft „Freiheit“ eG

Schimmel	Thomas	Wohnungsgenossenschaft München-West eG, Geschäftsführer
Schlosser	Andreas	Münchener Hypothekenbank eG, Regionaldirektor
Schmiedeknecht	Till	BGP Asset Management GmbH, Geschäftsführer
Schneider, Dipl.-Ök.	Martin	Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG, Vorstand
Schönherr	Jürg	WL BANK AG, Westfälische Landschaft Bodenkreditbank, Direktor und Bereichsleiter Immobilienkreditgeschäft
Scriba	Sven	Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG, Vorstand
Seifert	Fabian	GETEC WÄRME & EFFIZIENZ AG Niederlassungsleiter
Seifert	Marco	envia Mitteldeutsche Energie AG, Key Account Manager
Sellschopf	Carsten	formart GmbH & Co. KG, Geschäftsführer
Simonsen	Kerstin	Vivawest Wohnen GmbH
Smith, Dr.	Tong-Jin	Gecko Media, Journalistin
Sohler	Daniel	RUECKERCONSULT GmbH, Kommunikationsberater
Stubbe	Peter	GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Vorstandsvorsitzender
Symanczik	Hans	green with IT e.V., Vorstand
Szameitat	Renate	GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Geschäftsführerin
Tardel	Christopher	green with IT e.V., Werkstudent
Teschke	Ann-Kathrin	RUECKERCONSULT GmbH, Managerin Back Office
Viehrig	Fabian	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., wissenschaftlicher Mitarbeiter im Referat Energie, Technik, Normung
Vitt	Marcus	DONNER & REUSCHEL Aktiengesellschaft, Vorstandssprecher
von Keller	Vera	Wirtschaftspresse v. Keller, Journalistin
von Raggamby	Nikolaus	RUECKERCONSULT GmbH, Geschäftsführer
Wolgemuth	Volker	green with IT e.V., Technischer Leiter
Wrobel, Prof. Dr. Ing.	René	Vattenfall Europe Wärme AG, Leiter Vertrieb und Kundenbetreuung
Wunder	Oliver	Versicherungskammer Bayern Versicherungsanstalt des öffentlichen Rechts, Abteilungsleiter
Zimmerman	Harald	EDICON – Energiedienstleistung & Consulting GmbH, Geschäftsführer

Vorteile von Nachhaltigkeits-Engagement und Berichterstattung

(Wesentliche Argumente, deren spezifische Relevanz vom jeweiligen Unternehmen abhängt. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

1) Allgemein

1.1 Aufbau von Vertrauen und Glaubwürdigkeit

Ebenso wie die Finanzbranche u.a. steht auch die Immobilienbranche häufig unter Generalverdacht, nur kurzfristig und einseitig gewinnmaximierend zu agieren. Der Aufbau von Vertrauen und die Dokumentation einer nachhaltigen, transparenten und gesellschaftlich verantwortungsvollen Strategie sind daher essentiell, um auch zukünftig Kunden, Mieter und Investoren zu gewinnen.

(QUELLE: Prof. M. Voigtländer, Rosemarie Stibbe, FAZ vom 04.01.2013))

1.2 Schlüsselthema für die Branche

Nachhaltigkeit wird zum entscheidenden Thema für die (Wohn-)Immobilien-Branche und ihre Wahrnehmung in der Öffentlichkeit.

(QUELLE: Thomas Zinnöcker, Vizepräsident ZIA, Vonovia SE, stellvertretender Vorstandsvorsitzender)

1.3 Gesamtgesellschaftlicher Trend und Rückkehr der Werte

Mit gutem Gewissen konsumieren und Gutes tun: Aus der Egokultur der 90er Jahre (Geiz ist geil, Sex sells) sind Missstände erwachsen, die in Orientierungslosigkeit und Ohnmacht vieler Menschen münden (Lebensmittelskandale, Arbeitsbedingungen in asiatischen Textilfabriken, Börsencrashes, LehmanBrothers etc.).

In der Folge wird die Sehnsucht nach Mitwirken und Kontrolle sowie nach „Anstandsinstanzen“ erkennbar. Für die (Konsum)Entscheidung spielt nun Nachhaltigkeit eine wichtige – wenn nicht in vielen Bereichen die entscheidende - Rolle.

So sind 52% der Deutschen bereit, mehr Geld für Produkte und Dienstleistungen von Unternehmen auszugeben, die sich für Gesellschaft und Umwelt engagieren. Nur 18 Prozent lehnen dies ab. Vor 4 Jahren lag der Wert noch bei (nur) 32 %. Diese Steigerung ist beachtlich und zeigt eindrucksvoll, wie wichtig den Verbrauchern heute gesellschaftliche Verantwortung ist.

Praxisbeispiel 1: Patagonia-Worn Wear-Programm: „Das Beste, was eine Firma für Nachhaltigkeit tun kann, ist, hochwertige Produkte herzustellen, die jahrelang halten und die repariert werden können, damit man weniger kaufen muss.“ (DON'T buy this jacket-Kampagne)

Praxisbeispiel 2: dm ist erfolgreichster Drogerieanbieter in Europa, während im gleichen Marktumfeld – aber fehlender Nachhaltigkeits-Orientierung – Mitbewerber Schlecker vom Markt verschwand)

(QUELLE: Nielsen-Studie 2015, rheingold-salon-Studie 2011, Erfolgs-Beispiele Patagonia und dm)

1.4 Marktteilnehmer als Nachhaltigkeits-Pioniere

Die, die ihr verantwortungsvolles Engagement auch nach außen wahrnehmbar zeigen, werden auf lange Sicht Anerkennung für ihr innovatives, zukunftsorientiertes und weitsichtiges Handeln erhalten.

Nicht zuletzt werden sie einen spürbaren Beitrag zum Erreichen nationaler und europäischer Nachhaltigkeits- und Klimaschutzziele leisten.

1.5 „Externe“ Anforderungen und Motivation

Die öffentliche Berichterstattung über Nachhaltigkeitsaktivitäten wird zunehmend gefordert:

70% Informationsbedürfnisse der Stakeholder

36 % Nachhaltigkeitsberichterstattung der Wettbewerber

(=> Wunsch, sich durch besonderes Engagement im Bereich der Nachhaltigkeit von Mitbewerbern zu unterscheiden)

35% Regulatorische Anforderungen

18% Anfragen im Rahmen von Recruiting-Maßnahmen

(Quelle: EY-Studie aus 2014)

1.6 Die „Großen“ leben es vor

In börsennotierten Konzernen und großen Unternehmen ist die professionelle Nachhaltigkeits-Berichterstattung bereits allgemein üblich und der Trend längst gesetzt.

Verstärkt melden sich dazu heute auch KMU zu Wort, weil das Geschehen in der gesamten Wertschöpfungskette in den Blickpunkt von (bereits berichtenden) Auftraggebern und der zunehmend kritischen Gesellschaft rückt. Somit sind KMU hierzu häufiger gefordert, denn der Nachweis, über unmittelbare Unternehmensgrenzen hinaus auch über die eigenen Lieferketten berichten zu können, ist oft eine notwendige Voraussetzung, um im Geschäft zu bleiben bzw. für den Aufbau neuer Lieferbeziehungen.

(Siehe auch neue GRI Guideline 4.0, durch die materielle Themen über die gesamte Wertschöpfungskette dargestellt werden müssen)

2) Kapitalmarkt

Unternehmen tragen Mitverantwortung für die Gesellschaft und eine nachhaltige Entwicklung. Wie sie diese wahrnehmen, sollten sie gegenüber der Öffentlichkeit dokumentieren, denn vor allem Kapitalmarkt und Investoren befassen sich seit einigen Jahren neben der Ökonomie verstärkt mit Fragen der ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit und Fragen der ethischen Gerechtigkeit. Einige wenige Investoren haben das schon vor Jahrzehnten getan, aber das Ausmaß ist neu.

Der Zusammenhang zwischen „Nachhaltiger Unternehmensführung und -entwicklung“ auf der einen Seite und „Shareholder Value“ auf der anderen Seite führt somit fast zwangsläufig zur Thematik der „Nachhaltigkeitsorientierten Investments“.

2.1 Wettbewerbsvorteil gegenüber Kapitalgebern

Die Strategien zur nachhaltigen Unternehmensführung des Antragstellers und seine entsprechende Positionierung werden über die traditionelle Bonitätsprüfung und die Immobilienbewertung bei der Vergabe von Krediten hinaus von Kapitalgebern folglich vermehrt genutzt, um Chancen und Risiken von Investmententscheidungen umfassender zu bewerten. Auch Versicherungen berücksichtigen dies beim Abschluss von Versicherungsverträgen. Insofern sind nachhaltig agierende Unternehmen besser aufgestellt.

Derzeit fühlt sich nicht einmal jeder zehnte professionelle Kapitalanleger durch die betroffenen Unternehmen ausreichend informiert.

(QUELLE: Umfrage für die Initiative Principles for Responsible Investment (UN PRI) der Vereinten Nationen)

Aus Sicht der bewerteten Unternehmen ist die Transparenz der Bewertungsprozesse seitens der nachhaltigkeitsorientierten Rating-Agenturen und Fondsgesellschaften unbefriedigend, denn es ist oft nicht hinreichend transparent, wie die Kapitalseite tatsächlich bereits Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigt.

(QUELLE: BMBF Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderte Umfrage des Deutschen Aktieninstituts e.V. in Zusammenarbeit mit dem Sustainable Business Institute (SBI) e.V.)

2.2 Shareholder-Anfragen

42% der Gegenanträge auf Hauptversammlungen werden zu ökologisch/sozialen Aspekten gestellt. Union Investment macht für seine Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat beispielsweise eine Teilnahme an Ratings wie dem CDP zur Bedingung (in 2015 bei Munich Re keine Entlastung erfolgt)

(QUELLE: EY Studie, UnionInvestment)

2.3 Börsen verlangen Nachhaltigkeitsberichte

Die Singapore Stock Exchange verlangt zum Beispiel ab 2016 von allen gelisteten Unternehmen einen Nachhaltigkeitsbericht – und schließt sich damit anderen Handelsplätzen an, etwa Toronto oder Shanghai. Damit übernehmen Börsen eine wichtige Vermittlerfunktion, um Investoren davon zu überzeugen, in nachhaltig wirtschaftende Unternehmen zu investieren.

(QUELLE: Rat für Nachhaltige Entwicklung, 06.11.2014)

Vorteile von Nachhaltigkeits-Engagement und Berichterstattung

3) Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Auf der Ebene der Immobilie ist Nachhaltigkeit längst ein akzeptiertes Thema (siehe Zertifizierungsstandards wie z.B. LEED, BREEAM, HQE und DGNB)

– Warum dann nicht auch auf der Unternehmensebene?!

Dabei hat diese Entwicklung längst auch die Immobilienwirtschaft erfasst. Neben der „grünen“ Zertifizierung eines Gebäudes geht es vor allem um seine nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung.

3.1 Bessere Performance und Krisenfestigkeit

Unternehmen mit hoher und bewährter Nachhaltigkeits-Performance verzeichnen langfristig eine signifikant höhere Kursentwicklung und eine deutlich größere Widerstandfähigkeit in Krisenzeiten.

Eine Untersuchung des CDP zu eventuellen Kausalzusammenhängen zwischen klimastrategischen Bemühungen und der ökonomischen Performance von Unternehmen hat beispielsweise beim direkten Vergleich der fünf besten mit den fünf schlechtesten DAX-Unternehmen deutliche Unterschiede bei der Aktienkursentwicklung ergeben.

(QUELLE: Analyse Harvard Business School, CDP)

So ist ein gutes Nachhaltigkeitsrating ein belastbarer Indikator für wirtschaftlichen Erfolg. Im Umkehrschluss bedeutet dies: Wer nicht über eigene Bemühungen zur Nachhaltigkeit berichtet, hat im Wettbewerb das Nachsehen.)

(QUELLE: oekom research)

3.2 Reputationschancen nutzen und Risiken minimieren

Berichten heißt keinesfalls nur Daten sammeln, sondern auch genau hinschauen und analysieren. Dadurch werden – sozusagen by doing als positiver „Nebeneffekt“ – Schwachstellen identifiziert und ungenutzte Möglichkeiten sichtbar. Ein Unternehmen erkennt so Konflikte und Risiken früher, z.B. ob es alle Gesetze und Regeln (z.B. gegen Korruption) einhält (Compliance) und kann hierfür Lösungen erarbeiten.

3.3 Business Case Nachhaltigkeit

Die Aussage „Nachhaltigkeit bedeutet langfristigen ökonomischen Erfolg“ findet die Zustimmung von 86 Prozent aller befragten Unternehmen (börsennotiert und nicht-börsennotiert)

(Quelle: EY-Studie aus 2014)

3.4 Privilegien und staatliche Förderung

In den subventionspolitischen Leitlinien der Bundesregierung ist eine Nachhaltigkeitsprüfung enthalten, deren Anforderungen vor Bewilligung von Subventionen erfüllt werden müssen. Für nachhaltige Investitionen sind günstigere Kredite durch KfW oder EIB (European Investment Bank) erhältlich.

3.5 „Denn sie wissen nicht, was Sie (alles schon) tun“

Bereits existierende Aktivitäten müssen häufig nur abteilungsübergreifend gesammelt, strukturiert aufbereitet und dokumentiert werden. Bislang fehlt es oft auch an einer Einbettung in die Unternehmensstrategie.

Dabei erwartet im ersten Schritt niemand Perfektion, sondern darum, dass das Herangehen, die Bemühungen und auch Schwierigkeiten, also den individuellen Prozess im Unternehmen glaubwürdig geschildert werden.

3.6 KEIN „zu hoher Aufwand“

Die Anforderungen an KMUs wurden angepasst und mit dem Leitfaden des GdW oder dem Nachhaltigkeitskodex des RNE bieten sich etablierte Grundlagen, auf denen man kompakte und dennoch aussagekräftige Berichte verfassen kann.

Außerdem werden durch Bundesregierung und EU die Besonderheiten von KMUs explizit berücksichtigt und die Implementierung von CSR-Konzeptionen auf Antrag sogar finanziell unterstützt.

(QUELLE: Prof. M. Voigtländer, Rosemarie Stibbe, FAZ vom 04.01.2013)

3.7 Fortschrittmotor Nachhaltigkeit

Innovation und neues Denken sollte in Unternehmen ständig weiterentwickelt werden, um zukunfts- und wettbewerbsfähig zu bleiben - dabei bewährte Grundsätze mitnehmen.

3.8 Arbeitgeber-Attraktivität und War for talents

Ein sichtbares Nachhaltigkeits-Engagement stellt einen zunehmenden Wettbewerbsvorteil dar im Kampf um die besten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die Übereinstimmung eigener Werte mit denen des Wunsch-Arbeitgebers ist kommenden Generationen zunehmend wichtiger. Die sogenannte „generation Y“ oder die „millenials“ möchten einen positiven Beitrag zu Gesellschaft und Umwelt leisten und suchen aktuellen Untersuchungsergebnissen zufolge verstärkt nach dem Sinn ihres beruflichen Schaffens und einem entsprechenden Wertegerüst beim Arbeitgeber.

Zusätzlich ist hier eine steigende Relevanz durch die demographische Entwicklung in Deutschland zu verzeichnen.

Darüber hinaus senkt eine niedrige Fluktuation die Such- und Einarbeitungskosten im Personalbereich extrem. Laut SAP bedeuten 1 Prozentpunkt Fluktuation ca. 60 Mio. Euro Kosten durch Personalsuche.

3.9 Kosten-Einsparungen und Attraktivitäts-Steigerung der Immobilien

Neben den direkt wirksamen wirtschaftlichen Vorteilen, die Kosteneinsparungen durch Energieeffizienzmaßnahmen oder die Reduktion von Abfallvolumen, Wasserverbrauch, Primärenergie und CO² Emissionen im eigenen Unternehmen und in der Lieferkette haben, wird auch der Marktwert des Immobilienportfolios und seine Attraktivität gesteigert

3.10 Ressourcenmanagement und Siedlungsabfallwirtschaft

Durch Wiederverwertung, Reparatur, Abfallsaufbereitung/Gewinnung von Sekundärrohstoffen und Verringerung des (Primär-) Ressourcenverbrauchs werden im „Rohstoffland Deutschland“ nicht nur Kosten eingespart, sondern es wird auch eine zunehmende Unabhängigkeit der Rohstoffversorgung von geostrategischen Risiken erreicht.

4) Wettbewerb und Kunden / Mieter

4.1 Hygienefaktoren

Hierzu zählen Anforderungen von Mietern, die durch andere Anbieter bereits erfüllt werden. Exemplarisch kann hier die Erfüllung von (regionalen) Standards genannt werden, die z. B. auch von Verbänden gesetzt werden.

4.2 Wohlfühlfaktoren und Lebensqualität

Neben dem bereits unter 1.3 erwähnten gesamtgesellschaftlichen Trend zur Rückkehr der Werte haben Mieter ein berechtigtes und zunehmendes Interesse an einer Steigerung ihrer Lebensqualität, z. B. durch ein gutes Raumklima, energetische Sanierung, Verringerung von Elektrosmog oder Schadstoffen in Baustoffen etc.

Dieser Themenkreis wird unter Umständen zum Wettbewerbsvorteil bei der Positionierung gegenüber (potentiellen) Mietern und ausschlaggebenden Faktor, wenn ein Interessent die Wahl zwischen mehreren Wohnungsangeboten hat. Fluktuation und Leerstand (und damit Kosten) sinken, wenn sich der Mieter „wohl fühlt“ und zufrieden ist. Diese soziale Komponente findet häufig noch zu wenig Beachtung.

Darüber hinaus wird die Glaubwürdigkeit des Unternehmens untermauert und der Zugang zu den Mieter-Märkten erhalten.

4.3 Informationsdefizite

In Deutschland gibt es nur wenige Branchen, die so wenig über Ihre Kunden wissen und dieses Wissen für eine bessere Nachhaltigkeitsperformance im eigenen Wirtschaften nutzen.

Vorteile von Nachhaltigkeits-Engagement und Berichterstattung

Dies betrifft zum Beispiel Informationsdefizite zu Zu- und Abwanderungsströme in der jeweiligen Region und den entsprechenden Beständen. Liegen die Bestände in Gegenden mit Net-zuzug oder Nettoabzug der Menschen? Gibt es einen Angebots- oder einen Nachfrageüberhang. Welche Dynamiken gibt es auf den Teilmärkten? Welche Wünsche oder Anforderungen an Wohnung und Wohnumfeld haben die Mieter?

Dabei liegen viele dieser Daten, die zur Beantwortung der Fragen und essentielle Schlussfolgerungen nötig sind, in den IT-Systemen der Unternehmen oder den kommunalen Verwaltungen vor. Sie müssen nur miteinander verknüpft, ausgewertet und genutzt werden.

5) Eigene Mitarbeiter

5.1 Signal an die Beschäftigten

Die Belegschaft wird für nachhaltiges Handeln sensibilisiert und der Beweis erbracht, dass dieses Thema im eigenen Unternehmen tatsächlich einen hohen Stellenwert hat.

Die transparente Darstellung des unternehmerischen Nachhaltigkeits-Engagements dient somit der Information, Integration und Motivation der Mitarbeiter und fördert deren Identifikation mit dem Unternehmen und die Zielerreichung.

5.2 Optimierung der Performance

Eine konsequenterweise folgende NH-Berichterstattung – durchaus auch ein erstes schrittweises Reporting, das nicht notwendigerweise sofort allen Kriterien genügen muss – kann Anstöße liefern, Mitarbeiter mitreißen, interne Prozesse beschleunigen und Handlungsfelder identifizieren helfen.

Es wirkt als Anreiz zur internen Erfolgskontrolle und Optimierung der (auch individuellen Mitarbeiter-) Performance in allen Unternehmensbereichen durch „bewusst machen“ von Zusammenhängen und den Perioden-Vergleich bestimmter Leistungsindikatoren (Ressourcenverbrauch, Fahrgemeinschaften, Ehrenamt etc.)

Relevante Lerneffekte können dabei auf dem Weg zum professionellen Reporting gewollt und nützlich sein. Im angelsächsischen Raum steht beispielsweise häufig der Bericht als Initialzündung am Anfang des Nachhaltigkeits-Engagements.

5.3 Arbeitssicherheit und Gesundheitsmanagement

Geeignete Maßnahmen zur Arbeitssicherheit oder ein qualifiziertes Gesundheitsmanagement senken nicht nur krankheits- oder unfallbedingte Ausfallzeiten, sondern steigern gleichzeitig die Mitarbeiterzufriedenheit und –motivation.

6) Gesellschaft, Politik, Medien und öffentliches Interesse

6.1 Gesellschaftliches Interesse und mediale Aufmerksamkeit

Das Interesse bei Verbraucherinnen und Verbrauchern, Beschäftigten und Investoren in Deutschland daran, wie Unternehmen verantwortlich und nachhaltig wirtschaften, hat stark zugenommen. Dieser Trend hält an. So sind die Unternehmen aufgerufen, ihr Engagement und die guten Leistungen des Unternehmens für eine nachhaltige Entwicklung besser und öffentlich wahrnehmbarer darzustellen.

Andernfalls besteht die Gefahr, dass ihnen kein Glaube geschenkt wird.

Deutsche Unternehmen akzeptieren die hohe Relevanz, die es für ihre gesellschaftliche Legitimität hat, die Informationsbedürfnisse von Stakeholdern zu befriedigen.

(QUELLE: Studienergebnisse 2011 des Instituts für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) und der Unternehmensinitiative „Future – verantwortung unternehmen“)

6.2 Jeder muss wohnen: Besondere Stellung der Wohnungswirtschaft

Aufgrund des Raumwärme und Warmwasserbedarfs ist die Wohnungswirtschaft eine energieintensive Wirtschaftsbranche. Ein Großteil der CO₂ Emissionen in Deutschland werden im Haushalt und beim Wohnen erzeugt. Gemessen an der gesamten Emission von Treibhausgasen werden allein ca. 20% dadurch verursacht. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass nachhaltiges Bauen und energetische Sanierungen ein gutes Einsparpotential haben.

6.3 Besonderer öffentlicher Auftrag

Eine Vielzahl genossenschaftlicher und kommunaler Gesellschaften mit besonderem öffentlichem Auftrag ist als traditionsreicher und bedeutender Teil von Städten und Kommunen, dem Gemeinwohl, der Stadtentwicklung und dem Quartiersmanagement verpflichtet. Diese Unternehmen stellen Wohnraum für sozial benachteiligter Bürger und Transfergeldempfänger zur Verfügung und sind für die Integration von ausländischen Bürgern (mit) verantwortlich. Als oft bedeutender Arbeitgeber in Stadt und Kommune tragen sie sowohl direkt als auch indirekt besondere Verantwortung für die Bürgerinnen und Bürger in ihrer Region.

7) Kommende Regulation

Die Berichterstattung zu nicht-finanziellen Informationen wird durch Änderung der EU-Rechungslegungsrichtlinie verpflichtend.

Am 26. Februar 2014 hat die Kommission einen überarbeiteten Vorschlag unterbreitet, zu dem das Europäische Parlament und der Ausschuss der EU Mitgliedsstaaten zustimmen mussten. Dies erfolgte planmäßig am 15. April 2014.

Von der EU-Berichtspflicht unmittelbar betroffen sind kapitalmarktorientierte Unternehmen mit mehr als im öffentlichen Interesse mit mehr als 500 Mitarbeiter/innen bzw. einer Bilanzsumme von mehr als 20 Mio. Euro bzw. einem Nettoumsatz von mehr als 40 Mio. Euro. (EUweit rund 6.000 große Unternehmen).

Die Umsetzung der EU Richtlinie in deutsches Recht muss bis 2016 erfolgt sein, welches voraussichtlich erstmalig für Geschäftsjahre mit Bilanzstichtag 31.12.2017 zwingend anwendbar sein wird. Aktuell wird die Umsetzung in deutsches Recht entwickelt. Das Justizministerium hat hierzu einen Vorschlag zur Diskussion mit Stakeholdern veröffentlicht.

Jürgen Mathar, WERBEWERK Kommunikationsberatung GmbH

Nachfolgend haben wir in alphabetischer Reihenfolge und ohne Anspruch auf Vollständigkeit bedeutende Akteure rund um das Thema nachhaltige Entwicklung für Sie zusammengestellt. Für die Korrektheit, Vollständigkeit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Informationen und Daten können wir jedoch keine Gewähr übernehmen:

1) Verbände

AGW – Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen

(www.agw-online.de)

Die AGW fördert seit 60 Jahren den Erfahrungsaustausch und die Interessenwahrnehmung der großen Wohnungsunternehmen in Deutschland. Die Unternehmen betreiben ein auf Wertorientierung und Nachhaltigkeit angelegtes Portfoliomanagement, halten, entwickeln und veräußern Immobilien und Immobilienbestände. Es sind aktive und gestaltende Partner der Länder und Kommunen in der Stadtentwicklung, der Quartiersentwicklung und der Inwertsetzung von Stadtquartieren.

CSR Europe – The European Business Network for Corporate Social Responsibility

(www.csreurope.org)

CSR Europe ist das führende europäische Firmennetzwerk für Corporate Social Responsibility. Das Netzwerk besteht aus rund 70 Mitgliedsunternehmen und 37 CSR-Organisationen und vertritt so über 5.000 Unternehmen. Es fungiert als Plattform für jene Unternehmen, die nachhaltiges Wachstum steigern und sich positiv in die Gesellschaft einbringen wollen. In seiner Mission, die CSR-Agenda zu etablieren, geht CSR Europe auch über die europäischen Grenzen hinaus und kooperiert mit CSR-Organisationen in vielen anderen Regionen der Welt.

Econsense – Forum Nachhaltige Entwicklung der Deutschen Wirtschaft e.V.

(www.econsense.de)

Im Jahr 2000 auf Initiative des Bundesverbandes der Deutschen Industrie e. V. (BDI) gegründeter Zusammenschluss führender global agierender Unternehmen und Organisationen der deutschen Wirtschaft zu den Themen nachhaltige Entwicklung und Corporate Social Responsibility (CSR). Econsense versteht sich als Dialogplattform und Think Tank. Ziel der 35 Mitglieder aus verschiedensten Branchen ist es, die nachhaltige Entwicklung in der Wirtschaft voranzubringen und gemeinsam gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen. Für den internationalen Dialog hat econsense im Juli 2004 eine Partnerschaft mit dem World Business Council for Sustainable Development (WBCSD, s.u.) geschlossen.

EFFAS – European Federation of Financial Analysts Societies

(www.effas.net)

European Federation of Financial Analysts Societies ist der Dachverband der nationalen Verbände der europäischen Finanzanalysten. EFFAS gibt zusammen mit dem Deutschen Verband der Finanzanalysten DVFA Leistungsindikatoren aus der Perspektive von Analysten und Investoren an, um die Umwelt, Gesellschaft und Corporate Governance (engl. ESG) besser in die Berichterstattung an Kapitalmarktvertreter und die Praxis der Finanzdienstleister zu integrieren.

EURHONET – European Federation of Financial Analysts Societies

(www.eurhonet.eu)

European Housing Network: Der 2006 gegründete europäische Verein mit Sitz in Brüssel hat derzeit 31 Mitglieder – kommunale bzw. öffentliche Wohnungsunternehmen aus 5 europäischen Ländern (Frankreich, Italien, Schweden, England und Deutschland). Ein wesentliches Thema dieses Vereins ist u. a. die Transparenz der Mitglieder in ihrer unternehmerischen Tätigkeit. Kommunale bzw. öffentliche Wohnungsunternehmen sind sich ihrer besonderen Verantwortung bewusst und wollen dies auch kommunizieren. Hierzu gehört auch ein jährlicher „Corporate Social Responsibility Report“.

FNG – Forum Nachhaltige Geldanlagen e.V.

(www.forum-ng.org)

Das Forum Nachhaltige Geldanlagen (FNG) ist seit 2001 der Fachverband für Nachhaltige Geldanlagen in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Zu seinen mehr als 150 Firmen-Mitgliedern zählen u. a. Banken, Kapitalanlagegesellschaften, Versicherungen, Ratingagenturen, Investmentgesellschaften, Vermögensverwalter, Finanzberater und NGOs, sowie rund 30 interessierte Privatpersonen.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

(www.gdw.de)

Als größter Branchendachverband setzt sich der GdW gegenüber Politik, Wirtschaft und Medien für die Interessen seiner Regionalverbände und deren Mitglieder – rund 3.000 Wohnungs- und Immobilienunternehmen in ganz Deutschland - ein. Er leistet fachlich fundierte Politikberatung und liefert schnell und kompetent Daten, Fakten und Bewertungen zu aktuellen politischen Vorgängen und Zukunftsthemen rund um die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Europa.

NaWoh – Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau e.V.

(www.nawoh.de)

Das Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau wird für neue Wohngebäude vergeben, die den Kriterien des Bewertungssystems NaWoh entsprechen und die sich einer Prüfung unterzogen haben. Es erlaubt die Beschreibung und Bewertung der Qualität und Nachhaltigkeit neu zu errichtender Wohngebäude auf freiwilliger Basis.

Nachhaltiger Wohnungsbau im modernen Sinne bringt ökologische, ökonomische, soziale und kulturelle Aspekte in Einklang. Das Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau gibt die Möglichkeit, für den Wohnungsneubau gelebte Nachhaltigkeit zu dokumentieren und sichtbar zu machen. Das zugrundeliegende System zur Beschreibung und Bewertung der Nachhaltigkeit kann unabhängig vom Qualitätssiegel als Leitfaden, Planungshilfe und zur Unterstützung der Qualitätssicherung eingesetzt werden.

WBCSD – World Business Council for Sustainable Development

(www.wbcsd.org)

Das World Business Council of Sustainable Development ist das Pendant zu econsense auf europäischer Ebene. Der WBCSD ist ein internationales Business-Leadership-Forum. In ihm haben sich rund 200 Unternehmen zusammengeschlossen, die sich dem Ziel nachhaltiger Entwicklung verschrieben haben.

ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

(www.zia-deutschland.de)

Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. ist ein 2006 gegründeter Wirtschaftsverband der deutschen Immobilienwirtschaft. Er vertritt rund 180 direkte Mitglieder, darunter zahlreiche namhafte Unternehmen der Immobilien- und Finanzwelt sowie 22 Verbände mit insgesamt 37.000 Mitgliedern. Auf der Expo Real 2011 hat der ZIA einen Nachhaltigkeitskodex vorgelegt, der nicht nur ökonomische, sondern auch soziale und ökologische Aspekte berücksichtigt.

2) Behörden und Ministerien

BMAS – Bundesministerium für Arbeit und Soziales

(www.bmas.de oder www.csr-in-deutschland.de)

Als federführendes Ressort für Corporate Social Responsibility (CSR) entwickelt das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) unter dem Leitbegriff „UnternehmensWerte“ die nationale CSR-Strategie der Bundesregierung. Startschuss für die Entwicklung einer nationalen CSR-Strategie war die Konferenz „Unternehmen in Verantwortung – ein Gewinn für alle“ im April 2008 in Berlin. Im Januar 2009 hat das BMAS ein CSR-Forum einberufen, dessen Auftrag die Entwicklung von Empfehlungen für die nationale CSR-Strategie und später die Begleitung und Unterstützung ihrer Umsetzung ist.

**BMBF – Bundesministerium für Bildung und Forschung /
FONA – Forschung für Nachhaltige Entwicklung**

(www.bmbf.de/de/17810.php oder www.fona.de)

FONA ist die BMBF-Plattform zur Forschung für nachhaltige Entwicklungen. Mit dem Rahmenprogramm wird konsequent die nationale Nachhaltigkeitsstrategie und die Hightech-Strategie im Bereich Klimaschutz, Ressourcenschutz und Energie umgesetzt. Ziel ist es, dass Deutschland seine Position als Technologieführer in den Bereichen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel, nachhaltiges Ressourcenmanagement sowie innovative Umwelt- und Energietechnologien erhält und weiter ausbaut.

BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

(www.bmub.bund.de)

Das BMUB nimmt gemeinsam mit dem Umweltbundesamt (UBA) eine laufende Auswertung von Nachhaltigkeitsberichten im Hinblick auf Umweltaspekte vor. Das BMUB führt zudem eine Liste von Unternehmen, die Nachhaltigkeitsberichte veröffentlichen und publiziert selbst Broschüren zum Thema.

GIZ GmbH – Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit GmbH

Die GIZ GmbH ist eine staatliche Entwicklungszusammenarbeitsorganisation der Bundesrepublik Deutschland. Sie ist am 1. Januar 2011 aus der Verschmelzung der Deutschen Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (GTZ), der Internationalen Weiterbildung und Entwicklung gGmbH (InWEnt) und dem Deutschen Entwicklungsdienst (DED) hervorgegangen. Als Bundesunternehmen unterstützt die GIZ die Bundesregierung dabei, ihre Ziele in der internationalen Zusammenarbeit für nachhaltige Entwicklung zu erreichen; weltweit aktiv ist man außerdem in der internationalen Bildungsarbeit.

PBNE – Parlamentarischer Beirat für Nachhaltige Entwicklung

(www.bundestag.de/bundestag/gremien18/nachhaltigkeit)

Der Parlamentarische Beirat für nachhaltige Entwicklung ist seit 2009 ein 22-köpfiges ständiges Gremium des Deutschen Bundestages. Er soll die nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung und die europäische Nachhaltigkeitsstrategie parlamentarisch begleiten und Empfehlungen abgeben. Im Parlament hat der Beirat eine „Wachhund-Funktion“. Er „bellt“, sobald ein Vorhaben die nationale Nachhaltigkeitsstrategie außer Acht lässt.

RNE – Rat für Nachhaltige Entwicklung

(www.nachhaltigkeitsrat.de)

Der Rat für Nachhaltige Entwicklung ist seit 2001 ein Beratungsgremium mit Mandat der Bundesregierung. Dem Rat gehören 15 Persönlichkeiten des öffentlichen Lebens an. Bundeskanzlerin Angela Merkel hat die aktuellen Ratsmitglieder im Juni 2013 für drei Jahre berufen. Die Aufgaben des Rates sind die Entwicklung von Beiträgen für die Umsetzung der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, die Benennung von konkreten Handlungsfeldern und Projekten sowie Nachhaltigkeit zu einem wichtigen öffentlichen Anliegen zu machen.

UNGC – United Nations Global Compact

(www.globalcompact.de)

Der Global Compact der Vereinten Nationen ist eine strategische Initiative und aktionsorientierte Lern- und Dialogplattform für Unternehmen, die sich verpflichten, ihre Geschäftstätigkeiten und Strategien an zehn universell anerkannten Prinzipien aus den Bereichen Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umweltschutz und Korruptionsbekämpfung auszurichten. Der Global Compact – mit knapp 7000 teilnehmenden Unternehmen das weltweit größte und wichtigste Netzwerk für unternehmerische Verantwortung und Corporate Social Responsibility (CSR) – stützt sich dabei auf das freiwillige Engagement der Teilnehmer. Er versteht sich nicht als Regulierungsinstrument und achtet auf ein Minimum an Extra-Formalitäten und Bürokratie.

DGCN – Deutsches Global Compact Netzwerk

(www.globalcompact.de/themen/deutsches-global-compact-netzwerk)

Deutsche Unternehmen zählen zu den Akteuren der „ersten Stunde“ des UN Global Compact (UNGC). Mittlerweile nehmen knapp 250 deutsche Firmen am Compact teil – davon 24 der DAX30 sowie viele mittelständische und auch kleine Unternehmen. Gemeinsam mit rund 60 Teilnehmern aus Zivilgesellschaft, Politik und Wissenschaft bilden sie das deutsche Netzwerk. Das DGCN versteht sich als „Multistakeholder“-Netzwerk und ist ein unabhängiges, oenes und transparentes Forum, an dem die Teilnehmer aus den verschiedenen Sektoren auf gleicher Augenhöhe beteiligt sind. Eine besondere Rolle kommt aber den Unternehmen zu, deren Handeln im Zentrum des Global Compact steht. Die Ziele des DGCN sind identisch mit denen des UNGC.

3) Non Governmental Organisations**B.A.U.M. – Bundesdeutsche Arbeitskreis für Umweltbewusstes Management e.V.**

(www.baumev.de)

Unter dem Kürzel B.A.U.M. verbindet der Bundesdeutsche Arbeitskreis für Umweltbewusstes Management e.V. seit 1984 erfolgreich und zukunftsorientiert ökonomische, ökologische und soziale Fragen, also die Prinzipien der Nachhaltigkeit, miteinander. Heute ist B.A.U.M. mit rund 550 Mitgliedern die größte Umweltinitiative der Wirtschaft in Europa. Neben vielen bekannten Unternehmen sind auch Verbände und Institutionen Fördermitglied und erkennen den B.A.U.M.-Ehrenkodex für umweltbewusste Unternehmensführung an. Ziel von B.A.U.M. ist es, Unternehmen, Kommunen und Organisationen für die Belange des vorsorgenden Umweltschutzes sowie die Vision des nachhaltigen Wirtschaftens zu sensibilisieren und bei der ökologisch wirksamen, ökonomisch sinnvollen und sozial gerechten Realisierung zu unterstützen.

BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.

(www.bund.net)

Der BUND setzt sich seit über 35 Jahren als einer der großen Umweltverbände in Deutschland für den Schutz unserer Natur und Umwelt ein. Er engagiert sich zum Beispiel für eine ökologische Landwirtschaft und gesunde Lebensmittel, für den Klimaschutz und den Ausbau regenerativer Energien, für den Schutz bedrohter Arten, des Waldes und des Wassers. Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. stützt sich auf mehr als 496.000 Mitglieder und Förderer, die seine politische und finanzielle Unabhängigkeit ausmachen.

Deutsche Umwelthilfe

(www.duh.de)

Seit über 35 Jahren setzt sich die Deutsche Umwelthilfe (DUH) für den Schutz natürlicher Lebensgrundlagen ein und stellt ein Forum für Umweltorganisationen, Politiker und Entscheidungsträger aus der Wirtschaft dar. Ziel sind ökologische und zukunftsfähige Weichenstellungen. Als einziger Umweltverband ist der Verein gleichzeitig klageberechtigter Verbraucherschutzverband. Seine Arbeit wird aus privaten Spenden und öffentlichen Fördermitteln für den Natur- und Umweltschutz finanziert.

future e. V. – verantwortung unternehmen

(www.future-ev.de)

Die 1986 von einigen verantwortungsbewussten Mittelständlern gegründete Plattform soll zeigen, dass wirtschaftlicher Erfolg und umweltbewusstes Handeln keinen Gegensatz darstellen und dass gesellschaftlich verantwortliches Handeln im Sinne des Umweltschutzes bestens in unternehmerischer Eigenverantwortung geleistet werden kann und nicht der übermäßigen staatlichen Regulierung bedarf. Als „Umweltinitiative von Unternehme(r)n“ erarbeitet future für konkrete Fragestellungen praxisbezogene Lösungen. future veröffentlicht zusammen mit dem Institut für Ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) alle zwei Jahre ein Ranking der Nachhaltigkeitsberichte.

Germanwatch e.V.

(www.germanwatch.org)

Die Entwicklungs- und Umweltorganisation engagiert sich seit 1991 für globale Gerechtigkeit und den Erhalt von Lebensgrundlagen. Dabei konzentriert sich der Verein auf Politik und Wirtschaft der Länder des globalen Nordens und setzt sich für benachteiligte Menschen des globalen Südens ein. Germanwatch leistet eine am Gemeinwohl orientierte Lobby-, Kampagnen-, Öffentlichkeits- und Bildungsarbeit und gilt mit seinen Fachpublikationen als wichtiger Thinktank. Im Zentrum stehen der Dialog mit Politik und Wirtschaft sowie die Information und Mobilisierung der Zivilgesellschaft.

Greenpeace e.V.

(www.greenpeace.de)

Greenpeace ist eine internationale Umweltorganisation, die mit direkten gewaltfreien Aktionen für den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen von Mensch und Natur und Gerechtigkeit für alle Lebewesen kämpft. Greenpeace wurde 1971 gegründet, hat heute über 40 Ländervertretungen und weltweit 2,8 Millionen Unterstützer, davon mehr als 580.000 Fördermitglieder in Deutschland.

TI – Transparency International Deutschland e.V.

(www.transparency.de)

Transparency International ist eine 1993 vom ehemaligen Direktor der Weltbank für Ostafrika, Peter Eigen, und 10 Mitstreitern aus aller Welt gegründete und weltweit agierende Nichtregierungsorganisation mit Sitz in Berlin, die sich in der nationalen und internationalen volks- und betriebswirtschaftlichen Korruptionsbekämpfung engagiert. TI verfügt über mehr als 90 nationale Ableger, zu denen auch TI Deutschland gehört. Maßgeblich unterstützt wurde die Gründung von TI durch die Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (GTZ) - inzwischen verschmolzen zur Deutschen Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ).

WWF – World Wide Fund For Nature

(www.wwf.de)

Der WWF wird in diesem Jahr 50 Jahre alt und ist eine der größten und erfahrensten Naturschutzorganisationen der Welt. Er ist in mehr als 100 Ländern aktiv und weltweit unterstützen ihn fünf Millionen Förderer. Das globale Netzwerk des WWF unterhält 90 Büros in mehr als 40 Ländern. Rund um den Globus führen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aktuell 1300 Projekte zur Bewahrung der biologischen Vielfalt durch.

4) Finanzmarkt / Ratingagenturen / Initiativen**CDP – (vormals Carbon Disclosure Project)**

(www.cdp.net)

Das „CDP (vormals Carbon Disclosure Project)“ ist die weltgrößte Investoreninitiative. Ihr haben sich weltweit 722 Großinvestoren angeschlossen, die zusammengerechnet 87 Billionen Dollar Vermögen verwalten (Dez. 2013). Das 2002 gegründete CDP ist eine unabhängige, gemeinnützige Organisation, die sich im Auftrag ihrer Mitglieder jährlich an Tausende der größten börsennotierten Unternehmen und Organisationen aus allen Kontinenten wendet. Sie verlangt seit 2012 nicht mehr nur Emissionsdaten und Klimastrategien von Unternehmen, Zulieferern und Städten, sondern auch einen verantwortlichen Umgang mit Wasser, den Schutz von Primärwäldern und das Management von Umweltrisiken in der Zuliefererkette.

oekom research AG

(www.oekom-research.com)

Die oekom research AG ist seit 1993 aktiv und eine der weltweit führenden Rating-Agenturen im nachhaltigen Anlagesegment. Das Nachhaltigkeits-Research umfasst Aktien- und Rentene mittenten (Unternehmen, Länder und supranationale Einrichtungen). Die Bewertungen dienen Unternehmen als kritische Messlatte und gleichzeitig als Impulsgeber für die Integration ökologischer und sozialer Belange in die Unternehmensführung.

PRI – UN Principles for Responsible Investment

(www.unpri.org)

Die „Principles for Responsible Investment“ der Vereinten Nationen bilden als freiwillige Selbstverpflichtung für institutionelle Investoren einen systematischen Rahmen für nachhaltiges und verantwortliches Investieren. In Deutschland haben mittlerweile 40 Institutionen ihren Beitritt zu PRI erklärt. Das BMU unterstützt mit diesem, erstmals in deutscher Sprache vorliegenden Leitfaden, die dringend notwendigen Informations- und Aufklärungsaktivitäten zu PRI, mit dem Ziel, dass möglichst viele weitere Investoren sich für ein nachhaltiges und verantwortliches Investieren entscheiden und ebenfalls die PRI-Prinzipien unterzeichnen.

Sustainalytics

(www.sustainalytics.com)

Das Unternehmen versteht sich als unabhängiger Dienstleister von „Responsible Investment Services“ und hat sich auf die Analyse und Bewertung der Nachhaltigkeitsleistungen von Unternehmen und Ländern spezialisiert. Dabei greift Sustainalytics – wie auch andere Teilnehmer des Finanzmarkts – auf den so genannten ESG-Ansatz zurück, der die Bereiche Environment (Umwelt), Social (Soziales) sowie Governance (Unternehmensführung) umfasst. Sustainalytics entstand im Jahr 2009 aus einem Zusammenschluss dreier europäischer Nachhaltigkeitsrating-Agenturen: DSR (Niederlande), der scoris GmbH (Deutschland) und AIS (Spanien). Im August 2009 fusionierte Sustainalytics mit dem marktführenden kanadischen ESG-Research-Provider Jantzi Research.

SAM – Sustainable Asset Management

(www.robecosam.com)

Sustainable Asset Management (SAM) ist 1995 als Vermögensverwalter für Sustainability Investments gegründet worden. Nach einer Ummierung in ROBECOSAM zählt der Vermögensverwalter zu den weltweit führenden Anbietern von nachhaltigen Anlagen. Die Integration industriespezifischer Nachhaltigkeitskriterien bildet die Grundlage von ROBECOSAMs Anlagephilosophie. Zusammen mit dem Dow Jones Verlagshaus hat ROBECOSAM eine Familie von Indizes – die Dow-Jones-Sustainability-Indizes – entwickelt. Im Rahmen dieser Zusammenarbeit verfügt SAM über eine der weltweit größten Datenbanken für Nachhaltigkeit und analysiert jährlich über 1.000 börsennotierte Unternehmen.

EIRIS Ltd. – Ethical Research Services Ltd.

(www.eiris.org)

EIRIS ist ein globaler Anbieter von ESG-Daten für Investoren. Gemeinsam mit der britischen FTSE (Financial Times Stock Exchange) wird der FTSE4GOOD - eine weltweit führende Indexfamilie – zu Nachhaltigkeit und Corporate Governance gestaltet. Sie nehmen Unternehmen auf, die sich besonders im Bereich der Corporate Social Responsibility (CSR) engagieren. Diese seit 2001 bestehenden Indizes, die nach dem Best-in-Class-Prinzip arbeiten, werden vielfach als Benchmark von Investoren herangezogen.

5) Wissenschaft und Forschung**IW – Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.**

(iwkoeln.de)

Das Institut mit Sitz in Köln wird von Verbänden und Unternehmen der privaten Wirtschaft getragen. Auf wissenschaftlicher Grundlage erarbeitet es Analysen, um das Verständnis wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Prozesse zu verbessern. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln ist das private Wirtschaftsforschungsinstitut in Deutschland. Das Institut und seine Tochtergesellschaften überzeugen durch den Verbund aus Forschung, Beratung und Kommunikation.

IWU – Institut Wohnen und Umwelt GmbH

(www.iwu.de)

Die Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) ist eine gemeinnützige Forschungseinrichtung der Gesellschafter Land Hessen und Stadt Darmstadt. Das IWU ist sowohl im Bereich der Grundlagenforschung als auch in der anwendungsorientierter Forschung engagiert und legt großen Wert auf interdisziplinäre Arbeit.

Neben der institutionellen Förderung durch die Gesellschafter finanziert sich das IWU über Drittmittelprojekte von der kommunalen bis zur europäischen Ebene. Drei Forschungsfelder umreißen die Tätigkeitsbereiche: Wohnen, Energie und Integrierte nachhaltige Entwicklung.

Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie GmbH

(www.wupperinst.org)

Das Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie erforscht und entwickelt als gemeinnützige GmbH mit ca. 170 Mitarbeitern Leitbilder, Strategien und Instrumente für Übergänge zu einer nachhaltigen Entwicklung auf regionaler, nationaler und internationaler Ebene. Im Zentrum stehen Ressourcen-, Klima- und Energieherausforderungen in ihren Wechselwirkungen mit Wirtschaft und Gesellschaft. Ein internationaler wissenschaftlicher Beirat berät das Institut in grundsätzlichen strategischen Forschungsfragen, sichert die wissenschaftliche Qualität und die Unabhängigkeit der Forschung.

PIK – Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung

(www.pik-potsdam.de)

Das Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung (PIK) untersucht mit 340 Mitarbeitern als eingetragener Verein wissenschaftlich und gesellschaftlich bedeutsame Fragestellungen in den Bereichen globaler Wandel, globale Erwärmung und nachhaltige Entwicklung. Forscher aus den Natur-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften arbeiten zusammen, um fächerübergreifend Einsichten zu gewinnen, welche zur Grundlage für Entscheidungen in Politik, Wirtschaft und Zivilgesellschaft genutzt werden können.

6) Standards und Zertifizierungen

BREEAM – Building Research Establishment Environmental Assessment Method

(www.breeam.de)

Die Entwicklung der „Environmental Assessment Method (EAM)“ für Gebäude wurde ursprünglich durch das Building Research Establishment (BRE), ein britisches Forschungsinstitut, entwickelt unter dem Namen BREEAM. Das BRE hat mehr als 100.000 Gebäude zertifiziert und operiert in 15 Ländern außerhalb Großbritanniens. BREEAM ist damit weltweit die führende und am weitesten verbreitetste Zertifizierungsmethode für Gebäude. BREEAM umfasst eine Vielzahl von breitgefächerten Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekten und ermöglicht es Architekten und Projektentwicklern, gegenüber ihren Planern und Auftraggebern den Nachweis für die Umweltstandards ihrer Gebäude zu erbringen. Es legt höchstmögliche Standards fest für ein bestmögliches nachhaltiges Design und wurde de facto zum Gradmesser für die Beschreibung des Umwelteinflusses eines Gebäudes.

Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen

ist gemeinsam vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB) als ein umfassendes Bewertungssystem für nachhaltige Gebäude entwickelt worden. Es ist daher vergleichbar mit anderen nationalen oder regionalen Green-Building-Bewertungssystemen, die durch die zunehmende Bedeutung umweltfreundlicher Bauweise entstanden sind.

DGNB – Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.

(www.dgnb.de)

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. wurde 2007 von 16 Initiatoren unterschiedlicher Fachrichtungen der Bau- und Immobilienwirtschaft als Non-Profit- und Nichtregie-

rungsorganisation gegründet. Ziel war es, nachhaltiges Bauen künftig noch stärker zu fördern. Im Zentrum ihrer Arbeit stehen der Auf- und Ausbau eines Zertifizierungssystems für nachhaltige Bauten sowie die Vergabe eines Zertifikats in den Qualitätsstufen Gold, Silber und Bronze. Nach eigenen Angaben hat die Gesellschaft im Februar 2012 rund 1050 Mitglieder bzw. Mitgliedsorganisationen.

Deutscher Nachhaltigkeitskodex

(<http://www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de>)

Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex (DNK) bietet einen Rahmen für die Berichterstattung zu nichtfinanziellen Leistungen, der von Organisationen und Unternehmen jeder Größe und Rechtsform genutzt werden kann. Der Anwenderkreis aus der Wirtschaft umfasst große und kleine, öffentliche und private Unternehmen, Unternehmen mit und ohne existierende Nachhaltigkeitsberichterstattung, kapitalmarktorientierte Unternehmen und solche, die Anspruchsgruppen (Stakeholder) über ihre unternehmerischen Nachhaltigkeitsleistungen informieren wollen. Um den DNK zu erfüllen, erstellen Anwender eine Entsprechenserklärung zu den zwanzig DNK-Kriterien und den ergänzenden nichtfinanziellen Leistungsindikatoren, die aus GRI- und EFFAS ausgewählt wurden.

Für die Wohnungswirtschaft in Deutschland haben GdW und AGW gemeinsam mit dem RNE Rat für Nachhaltige Entwicklung die erste branchenspezifische Ergänzung des DNK entwickelt.

GGBA – German Green Building Association

(www.german-gba.org)

Die German Green Building Association e.V., kurz GGBA, ist ein eingetragener, gemeinnütziger Verein mit dem Ziele der Förderung der Nachhaltigkeit im Bereich des Bauwesens. Gründung 2012.

GRI – Global Reporting Initiative

(www.globalreporting.org)

Die Global Reporting Initiative (GRI) entwickelt in einem partizipativen Verfahren Richtlinien für die Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten von Großunternehmen, kleineren und mittleren Unternehmen (KMU), Regierungen und NGOs. Diese sollen so bei der Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten mit einem freiwilligen Rahmen für die Berichterstattung unterstützt werden. Die Global Reporting Initiative versteht sich als ein kontinuierlicher internationaler Dialog, der eine Vielzahl von Anspruchsgruppen einbezieht. Die Grundlage einer Berichterstattung nach GRI ist Transparenz, ihr Ziel eine Standardisierung und Vergleichbarkeit. Mit dieser Vision und diesem Ziel wurde GRI 1997 von Ceres (früher: Coalition of Environmentally Responsible Economies, aktuell: Investors and Environmentalists for Sustainable Prosperity) in Partnerschaft mit dem Umweltprogramm der Vereinten Nationen (UNEP) gegründet. Die GRI arbeitet weltweit unter aktiver Beteiligung von Firmen, Menschenrechts-, Umwelt-, Arbeits- und staatlichen Organisationen und weiteren Anspruchsgruppen. Durch die Forderung der Richtlinie nach bestimmten Kennzahlen und Indikatoren zu wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Aspekten ihrer Tätigkeiten, Produkte und Dienstleistungen wird die Vergleichbarkeit der Berichte erhöht. Sie ergänzen damit das betriebliche bzw. institutionelle Nachhaltigkeitsmanagement und -controlling. Den Mitgliedern des Global Compact der Vereinten Nationen wird mittlerweile empfohlen, einen CSR oder einen Nachhaltigkeitsbericht vorzulegen, der nach den Richtlinien der GRI verfasst ist.

USGBC – U.S. Green Building Council /

LEED – Leadership in Energy and Environmental Design

(www.usgbc.org/leed)

Das U.S. Green Building Council (USGBC) ist eine gemeinnützige Handelsorganisation mit mehr als 15.000 Mitgliedsorganisationen in allen Sparten der Bauindustrie, welche sich für nachhaltig gebaute Gebäude einsetzt. Die USGBC ist vor allem durch die Entwicklung des Systems Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) bekannt, einem System zur Klassifizierung ökologischer Bauten. LEED definiert eine Reihe von Standards für umweltfreundliches, ressourcenschonendes und nachhaltiges Bauen.

Status quo: Wo steht die Wohnungswirtschaft heute? Energiesstrategie, Energieeffizienz, Energieprognose

Dr. Thomas Hain

Leitender Geschäftsführer, Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, Frankfurt am Main, und Vorsitzender des Vorstands der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW), Frankfurt am Main

Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft: Status Quo: Wo steht die Wohnungswirtschaft heute? Energiestrategie, Energieeffizienz, Energieprognose

Dr. Thomas Hain, leitender Geschäftsführer Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnstadt, Frankfurt am Main, und Vorsitzender des Vorstandes der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW), Frankfurt am Main

Die Wohnungswirtschaft ist durch ihren Kernauftrag bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen per se gehalten, ganzheitlich zu agieren. Dabei sind wir uns als Branche unserer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst, denn unser Geschäftsmodell befindet sich im Schnittpunkt der großen Themen der Nachhaltigkeit. Klimawandel, Technisierung, Energieeffizienz, Demografie, Migration, Umweltbelastung, Rohstoffverknappung, Urbanisierung, öffentliche Finanzen und Verschuldung bis hin zu Gesundheitsfragen sind alles akute Themen und direkt oder indirekt für uns relevant.

Dabei wird die Aufgabenstellung für uns zunehmend komplexer und heterogener – in sozialer Hinsicht analog zur Entwicklung der Gesellschaft, in räumlicher Hinsicht gemäß der wachsenden Disparität zwischen Verdichtungsräumen und strukturschwachen Regionen, sowie in Hinsicht auf die Integration der Zukunftsaufgaben wie Klimawandel, Klimaschutz, Ressourcenverbrauch bis hin zur gesellschaftlichen Transformation in Richtung postfossile, suffiziente Gesellschaft.

Daraus resultieren Zielkonflikte, die jeweils ausgetragen werden müssen. Verantwortlich zu handeln bedeutet für die Wohnungswirtschaft nicht nur die Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, sondern auch die aktive Förderung der gesellschaftlichen Entwicklung durch die Erhöhung der Chancengleichheit benachteiligter Bevölkerungsgruppen.

Wir als Branche stellen uns den Herausforderungen und übernehmen gesellschaftliche Verantwortung als starker Partner der Kommunen und der öffentlichen Hand und leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Gestaltung der Entwicklung in unserer Gesellschaft. So haben wir als AGW mit dem GdW und dem Rat für Nachhaltige Entwicklung im September 2014 als erste Branche in Deutschland den Nachhaltigkeitskodex um branchenspezifische Anforderungen an die gute Unternehmensführung ergänzt.

Seit 1990 wurden durch GdW-Unternehmen gut 65% der Wohnungen im Bestand energetisch teil- bzw. umfassend modernisiert und es konnten durch die Umstellung der Energieträger, effizienterer Brennwertechnik, Dämmung der Gebäude und einem sparsamen Energieverbrauch über 50% der CO₂ Emissionen eingespart werden. Das bedeutet aber auch, dass noch etwas mehr als ein Drittel des betroffenen Bestandes angegangen werden muss, aber nun in einem kürzeren Zeitraum und unter steigenden energetischen und qualitativen Anforderungen, mit entsprechend steigenden Kosten.

Zum Bestandsthema kommt die drängende Aufgabe mehr bezahlbaren Wohnraum für die Menschen in den Ballungsregionen zu schaffen. Der GdW hat daher schon seit langem verbesserte Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau gefordert. Allein in den nächsten Jahren werden in Deutschland jeweils mindestens 400.000 neue Wohnungen

benötigt und die Situation verschärft sich durch die zurzeit stattfindende Zuwanderung von Flüchtlingen.

Wir begrüßen ausdrücklich die Pläne der Bundesregierung, die Bundesmittel für die Wohnraumförderung um jährlich weitere 500 Mio. Euro zu erhöhen und dies gleichzeitig mit einer Zweckbindung zu versehen. Aber das wird angesichts der in den nächsten Monaten rasant steigenden Nachfrage in den Städten nicht ausreichen. Was wir vor allem benötigen, um die Dimension des Bedarfs an öffentlich gefördertem Wohnraum zu bewältigen, ist eine Förderung über Zuschüsse. Vor dem Hintergrund des anhaltend niedrigen Zinsumfeldes stellt die Förderung über zinsverbilligte Darlehen keine ausreichende Unterstützung dar.

Ein bestimmender Aspekt der tagtäglichen Diskussion ist auch für die Wohnungswirtschaft das Thema Energie und Energiewende. Dabei sind die wesentlichen Aspekte einer nachhaltigen Energieversorgung die Einsparung, die effiziente Nutzung und die regenerative Erzeugung von Energie. Das langfristige Ziel der Bundesregierung bis 2050 ist die Reduktion des Primärenergieverbrauchs um mindestens 80%. Dieses Ziel kann neben der Einsparung und Bedarfssenkung nur durch die erweiterte Nutzung von erneuerbaren Energien umgesetzt werden.

Für uns als Wohnungswirtschaft sind hiermit allerdings eine Reihe von Fragen und Herausforderungen bis hin zu Zielkonflikten und Streitpunkten verbunden. Die Wohnungswirtschaft ist prädestiniert dafür, einen wesentlichen Beitrag für die dezentrale Energieversorgung mit regenerativen Energien zu leisten. Ziele des Klimaschutzes lassen sich durch die effiziente Erzeugung von Wärme und Strom in unseren Quartieren mit dem sozialen Ziel einer Stabilisierung der Betriebskosten für die Mieter verbinden.

Viel diskutiert wird derzeit auch die anstehende Verschärfung der EnEV zum 01.01.2016, auch im Zusammenhang mit dem Ziel der EU-Gebäuderichtlinie, ab 2021 für den Neubau den noch zu definierenden Standard eines „Niedrigstenergiegebäudes“ vorzuschreiben.

Es zeigt sich, dass es unwirtschaftlich wird, ausschließlich auf die Dämmung der Gebäudehülle auf Einzelgebäudeebene zu setzen. Deshalb sehen wir als Verband die Erweiterung des Betrachtungsrahmens vom Einzelgebäude auf die Quartiersebene als unerlässlich. Hier sind Verbundlösungen umsetzbar, die über die reine Senkung des Energiebedarfes hinausgehen und Möglichkeiten zur Substitution und effizienten Erzeugung ermöglichen. Nahwärmenetze, gespeist durch KWK mit geringem Primärenergiefaktor oder regenerativen Energieträgern ermöglichen wirtschaftlich tragfähige bauliche Lösungen der Gebäudehülle.

Eine weitere wichtige Weichenstellung ist die derzeit laufende Novellierung des Gesetzes zur Kraft-Wärme-Kopplung (KWKG). Der derzeitige Entwurf des Bundeswirtschaftsministeriums sieht Streichungen der KWK-Zulage für dezentral erzeugten, nicht netzeingespeisten sondern lokal genutzten Strom vor. Da Mieterstrom kein Eigenstrom ist, muss für an Mieter gelieferten Strom aus dezentralen KWK-Anlagen die EEG-Umlage in voller Höhe gezahlt werden. In diesem Fall wären Mieterstrommodelle wirtschaftlich nicht mehr darstellbar. Wir fordern deshalb dringend, in der KWK-Novelle zwischen Eigenstrom und Mieterstrom zu differenzieren und Mieterstrom im KWKG zu definieren (Eigenstrom ist im EEG definiert). Darüber hinaus ist für Mieterstrom unseres Erachtens die Beibehaltung der bisherigen Förderung im Rahmen von Quartiersversorgungen notwendig.

Hürden stellen auch die steuerlichen und regulativen Hemmnisse bei der Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen dar. So sind Wohnungsunternehmen in der Regel von der Gewerbesteuer befreit, wenn sie ausschließlich Vermietung und Verpachtung betreiben. Die Stromerzeugung durch eine Photovoltaikanlage oder durch Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen stellen bereits eine geringfügige gewerbliche Tätigkeit dar und führt zur Versagung der Steuervergünstigung. Damit wird das Wohnungsunternehmen nicht nur bezüglich der Stromerzeugung gewerbesteuerpflichtig, sondern für seine gesamte Vermietungs- und Verpachtungstätigkeit. Gekoppelt mit dieser Thematik ist der Verkauf von Strom an die Mieter. Fragestellungen der Vorsteuerabzugsfähigkeit sowie energiewirtschaftliche Gebührenthemen wie Netzentgelte und EEG-Umlage sind weitere zu berücksichtigende Aspekte. Wir fordern daher, dass diese steuerlichen und regulativen Hemmnisse beseitigt werden. Hinzu kommen Themen der Versorgungs- und Vertragssicherheit beim Vertrieb von Ökostrom an die Mieter. Werden Wohnungsunternehmen zukünftig zu lokalen Energieversorgern, wenn Gebäude vermehrt zu Energieerzeugern werden und was sind die Folgen und Konsequenzen?

Unsere Mieter sind beim Ausbau der erneuerbaren Energien die Gruppe, die bislang hiervon nicht profitiert hat, aber am stärksten belastet wurde. Durch Mieterstromlösungen auf Quartiersebene können Klimaschutzziele mit wirtschaftlichen Vorteilen für die Mieter direkt verknüpft werden.

Darüber hinaus ist volkswirtschaftlich gesehen die lokal, auf der untersten Stromnetzebene, organisierte dezentrale Erzeugung, Verteilung und Nutzung die effektivste und kosteneffizienteste Lösung. Denn durch intelligente Lösungen auf dieser Ebene minimieren sich Aufwendungen für den Stromtrassenausbau und die Speicherung auf den übergeordneten Netzebenen.

Wir stehen vor großen Herausforderungen in der Entwicklung unserer Bestände und im Neubau durch die energetischen Anforderungen und die demographische Entwicklung, nicht zuletzt auch durch den Zustrom von Menschen nach Deutschland, den wir im Moment erleben.

Daher ist für uns als Branche das Thema Nachhaltigkeit über die Energiethemen hinaus langfristig von hoher Bedeutung. Aus diesem Grund haben wir bei der Nassauischen Heimstätte eine systematische Bestandsaufnahme unserer Unternehmensgruppe anhand der internationalen GRI G4 Kriterien, der Empfehlungen des Gesamtverbandes der Deutschen Wohnungswirtschaft und des Deutschen Nachhaltigkeitskodex unternommen. Wir haben die für uns wesentlichen Aspekte definiert und diese im Dialog mit den Vertretern unserer Mieter, unserer Mitarbeiter, Kreditgeber und Eigentümer abgeglichen. Darauf aufbauend haben wir unser Managementsystem entwickelt und implementiert, die für uns wesentlichen Arbeitsschwerpunkte der kommenden Jahre definiert und im Juli unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht.

Obwohl wir als Wohnungswirtschaft in vielen Bereichen bereits erhebliche Beiträge zur nachhaltigen Entwicklung leisten, stehen wir meines Erachtens eher am Anfang eines zum Teil tiefgreifenden Prozesses, die verschiedenen Themen der Nachhaltigkeit miteinander verschränkt, also ganzheitlich zu betrachten und deren Einflüsse auf unsere jeweiligen Geschäftsmodelle zu verstehen.

Die Bereitstellung von energieeffizientem, generationengerechtem und bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung ist eine der großen Herausforderungen unserer Zeit und wird es auf absehbare Zeit auch bleiben.

Der GdW Nachhaltigkeitskodex für die Wohnungswirtschaft Inhalte, Akzeptanz, Umsetzung und Wege der Berichterstattung

WP/StB Ingeborg Esser

Hauptgeschäftsführerin und stellvertretende Präsidentin,
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e. V., Berlin,
und Vorstandsvorsitzende
des Vereins zur Förderung der Nachhaltigkeit im
Wohnungsbau (NaWoh) e. V., Berlin

Franz-Bernd Große-Wilde

Vorsitzender des Vorstands, Spar- und Bauverein eG, Dortmund

Thomas Rücker

Geschäftsführender Gesellschafter, RUECKERCONSULT GmbH, Berlin

Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft am 6. November 2015



Der GdW Nachhaltigkeitskodex für die Wohnungswirtschaft - Inhalte, Akzeptanz, Umsetzung und Wege der Berichterstattung

WP/StB Ingeborg Esser

Hauptgeschäftsführerin

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.

Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft am 6. November 2015



Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft

- **Ziel:** Standardisierung der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Wohnungsunternehmen
- **Grundlage:** Kennzahlenbasierte Nachhaltigkeitsberichterstattung
- **Veröffentlichung:** November 2013



Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft am 6. November 2015

VISION: Langfristiger Unternehmenserfolg durch nachhaltiges Management

Individuelle Unternehmensstrategie



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft am 6. November 2015



Wertung:

- **Alternative** zur Berichterstattung nach GRI und EURHONET, speziell auf das Geschäftsmodell von Wohnungsunternehmen zugeschnitten
- **Kennzahlenbasierte Berichterstattung**
- **Aber:** sehr aufwendig und eher für große Wohnungsunternehmen geeignet

Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft am 6. November 2015

Deutscher Nachhaltigkeitskodex erstmals branchenspezifisch weiterentwickelt

- **GdW** hat mit dem **RNE** (als erste Branche) eine **wohnungswirtschaftliche Ergänzung des DNK** entwickelt
- **Pressekonferenz am 15.09.2014:** Unterzeichnung der Branchenergänzung



Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft am 6. November 2015



Deutscher Nachhaltigkeitskodex erstmalig branchenspezifisch ergänzt durch die Wohnungswirtschaft

Strategische Analyse

- Nachhaltigkeitsziele
- Chancen und Risiken
- Umsetzungsfahrplan

Ressourceneinsatz & Umweltziele

z.B. Energie-, Flächenverbrauch,
Baustoffe

Emissionen & Klimaziele

Treibhausgas-Ausstoß des
Immobilienbestandes und CO₂-
Reduktionsziele

Sozialer Beitrag & Einflussnahme

z.B. Quartiersmanagement,
Korruptionsvermeidung

Innovations- & Produktmanagement

z.B. Smart Home-Anwendun-
gen, Zertifizierungen

Verantwortung, Umsetzung

- Nachhaltigkeitsbeauftragte
- Regeln und Prozesse
- Leistungsindikatoren

Anreizsysteme

- Kopplung von Mitarbeiter-
/Führungskräftevergütungen
an Erreichung der Ziele

Stakeholdermanagement

- Einbeziehung von
Mitarbeitern, Lieferanten,
Mietern etc.

Arbeitnehmerrechte & Soziales

z.B. Chancengerechtigkeit,
Ausbildungsquote

Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft am 6. November 2015

Beispiel:

Strategische Analyse und Maßnahmen

DNK 1: Das Unternehmen legt offen, wie es für seine wesentlichen Aktivitäten die Chancen und Risiken im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung analysiert. Das Unternehmen erläutert, welche konkreten Maßnahmen es ergreift, um im Einklang mit den wesentlichen und anerkannten branchenspezifischen, nationalen und internationalen Standards zu operieren.

Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

- Das Wohnungsunternehmen trifft qualitative Aussagen zur Analyse der Chancen und Risiken für die wesentlichen Aktivitäten des Unternehmens im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung. Eine Auswahl ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

Aktivitäten (Beispiele)	Analyse Chancen und Risiken
Bestandsbewirtschaftung	Beispiele: - Baualter und Struktur des Wohnungsbestands, - Mieterstruktur, - Mietenstruktur, - Energetischer Zustand, - barrierearme Wohnungen - Leerstand
Stadtentwicklung/Stadtumbau	Beispiele: - stadtentwicklungspolitische Vorgaben, - demografische Entwicklung, - Neubau-/Rückbau, - Flächensparen, - Innen- vor Außenentwicklung, - Sozialstandards, - Nutzungsmischung einschl. Verhinderung von Gentrifizierung
Bauträgergeschäft	Beispiele: Potenziale, - Chancen und Risiken
Mitarbeiter	Beispiele: Altersstruktur der Mitarbeiter, - Ausbildung

Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft am 6. November 2015



Beispiel:

Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen

DNK 11: Das Unternehmen legt offen, in welchem Umfang natürliche Ressourcen für die Geschäftstätigkeit in Anspruch genommen werden. Infrage kommen hier Materialien sowie der Input und Output von Wasser, Boden, Abfall, Energie, Fläche, Biodiversität sowie Emissionen für den Lebenszyklus von Produkten und Dienstleistungen.

Nachhaltigkeitsbericht in der Wohnungswirtschaft

- Berichterstattung über die Inanspruchnahme für den Wohnungsbestand:
 - Energieverbrauch,
 - Energieintensität
 - Verwendung umwelt- und ressourcenschonender Baustoffe bei Neubau, Umbau und Modernisierung,
 - Ermittlung der Lebenszykluskosten, z. B. durch Einsatz moderner Instrumente der Lebenszykluskostenplanung,
 - Vermeidung von Schadstoffeinträgen bei Neubau, Umbau und Nutzung,
 - Einhaltung (stadtpolitischer) Vorgaben bezüglich des Flächenverbrauchs durch flächenschonenden Neu- und Rückbau.
 - Maßnahmen zum Betriebskostenmanagement
 - Maßnahmen zum Abfallmanagement
- Berichterstattung über den Ressourcenverbrauch für die Geschäftsstelle:
 - Energieverbrauch,
 - Fahrzeugflotte
 - Papierverbrauch
 - Abfalltrennung

Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft am 6. November 2015



Wertung:

- Eigenständige in sich geschlossene Berichterstattung
- Wohnungsunternehmen berichten anhand von 20 Kriterien über ihr nachhaltiges Handeln
- wohnungswirtschaftliche Branchenergänzung besteht aus einer Erläuterung der Kriterien und dient der begleitenden Information und Orientierung
- Auch für kleine Wohnungsunternehmen geeignet!

Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft am 6. November 2015



Aktivitäten des GdW im Bereich Nachhaltigkeit auf europäischer Ebene

- Auf europäischer Ebene wird an einer Etablierung der wohnungswirtschaftlichen Branchenergänzung des DNK im Bereich der Nachhaltigkeitsberichterstattung für Wohnungsunternehmen gearbeitet.
- Derzeit gibt es auf unterschiedlichen Ebenen noch verschiedene Initiativen z. B. von GRI und EUROHNET oder auch dem europäischen ERHIN-Projekt (European Responsible Housing Initiative – Europäische Initiative für eine verantwortungsvolle Wohnungswirtschaft).
- Beim ERHIN-Projekt geht es darum, sich zu einem verantwortlichen Handeln zu verpflichten, während die DNK-Entsprechenserklärung das verantwortungsvolle Handeln dokumentiert.

Franz-Bernd Große-Wilde

Vorsitzender des Vorstands, Spar- und Bauverein eG, Dortmund

Der GdW Nachhaltigkeitskodex für die Wohnungswirtschaft Inhalte, Akzeptanz, Umsetzung, Wege der Berichterstattung

Dipl. Kfm. Franz-Bernd Große-Wilde MRICS,
Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauverein eG

Nachhaltigkeit – Status quo, Ausblick, Anwendung in der Praxis
06. November 2015, Berlin





Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Anwender



Spar- und Bauverein eG
Dortmund seit 1893

UNSER WEG ZUM NACHHALTIGKEITSBERICHT

- ➔ Konzeptionelle Einbindung in die Erstellung der wohnungswirtschaftlichen Branchenergänzung zum DNK von GdW und AGW
- ➔ Beteiligung im GdW-Arbeitskreis Nachhaltigkeitsberichterstattung
- ➔ Teilnahme am GdW-Modellprojekt:
6 Wohnungsunternehmen erarbeiteten eine DNK-Entsprechenserklärung auf Grundlage der wohnungswirtschaftlichen Branchenergänzung
- ➔ DNK-Anwender seit März 2015;
DNK-Mentor seit März 2015;
Veröffentlichung eines ersten Nachhaltigkeitsberichtes Mai 2015



„Ich kann nicht einsehen, weshalb ich für einen Beruf meine Werte über Bord werfen soll“

(Zitat Mitarbeiter)



UNSERE BEWEGGRÜNDE FÜR DIE TEILNAHME

- ➔ Nachhaltigkeit hat sich in der Unternehmenssprache als „Modewort“ entwickelt, das wir mit Struktur und Substanz füllen wollten
- ➔ Die Charakteristika der Rechtsform Genossenschaft sind Indiz dafür, dass dieses Unternehmensmodell nachhaltiges Handeln per se begünstigt, z.B.:
 - ➔ Generationenübergreifendes Gedankengut
....unsern Kindern und Enkelkindern ein intaktes ökologisches, ökonomisches und soziales Gefüge zu hinterlassen....
 - ➔ Unternehmenswertsteigerungen verbleiben im Unternehmen
....kein nur kurzfristiges Gewinnstreben und mangelndes Verantwortungsbewusstsein der Führungskräfte.....
 - ➔ Organisations- und Verhaltensprinzipien fördern Mitbestimmung, Partizipation und Solidarität





Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Anwender



Spar- und Bauverein eG
Dortmund seit 1893

UNSERE BEWEGGRÜNDE FÜR DIE TEILNAHME

Die Charakteristika der Rechtsform Genossenschaft sind Indiz dafür, dass dieses Unternehmensmodell nachhaltiges Agieren per se begünstigt, z.B.:

- ➔ Längerfristige Investitionsprozesse müssen zu „FIT“ von Wohnungs- und Mitgliederbeständen führen
- ➔ Balance aus Wirtschafts- und Sozialunternehmen
...eine ausgewogene Balance von ökologischen, ökonomischen und sozialen Leitzielen ist realisierbar...
- ➔ Sonderform Spareinrichtung
Finanzdienstleistungsaufsicht durch BaFin
....staatlich verordnete Verhaltensweisen sind „gelebte Praxis“ (Compliance, Corporate Governance,.....)





UNSERE UMSETZUNG: GESTALTUNG

Nachhaltigkeitsberichterstattung ist eine gute Grundlage für die Berichterstattung gegenüber sämtlichen Stakeholdern, ...aber im Spannungsfeld zu ???

- ➔ Geschäftsbericht ???
- ➔ Mitgliederförderbericht ???
- ➔ Leitbild ???
- ➔ Corporate Social Responsibility-Bericht ???
- ➔ Corporate Governance und Compliance-Kodex ???
- ➔ ???





Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Anwender



Spar- und Bauverein eG
Dortmund seit 1893

UNSERE UMSETZUNG: GESTALTUNG

„Alle Berichtstypen sind Facetten von Nachhaltigkeit.
Nachhaltigkeit verlangt eine ganzheitliche Sicht, setzt voraus,
Handeln und Haltung in Einklang zu bringen!“

AUSGEWÄHLTES GESTALTUNGSMITTEL (...in Papierform und digital):

GESCHÄFTSBERICHT + NACHHALTIGKEITSBERICHT
(1* im Jahr) (1* alle 2 Jahre)

Gestaltungsmittel =
Foto + Schrift + Illustration





UNSERE UMSETZUNG: VORGEHENSWEISE

„Sehr viele Informationen sind bereits im Unternehmen vorhanden und müssen lediglich gebündelt werden.“

- ➔ Bildung einer abteilungsübergreifenden Arbeitsgruppe „Nachhaltigkeit“
 - ➔ Festlegung von Verantwortlichkeiten
 - ➔ Gründliche Unternehmensanalyse
 - ➔ Datenerhebung und Analyse – konkrete Ziele und Maßnahmen ableiten
 - ➔ Stakeholder identifizieren und wesentliche Themen ableiten
 - ➔ Finden von unerkannten Schwächen und Stärken



„Die Erarbeitung der Berichterstattung ist Fleißarbeit und ist auf der Führungsebene zu koordinieren.“



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Anwender



Spar- und Bauverein eG
Dortmund seit 1893

ERSTES FAZIT

„Den ersten eigenen Nachhaltigkeitsbericht zu erstellen, ist häufig ein „Augenöffner“: Bei der Auseinandersetzung mit Stakeholdern zeigt sich, dass viele davon im Unternehmen bereits recht selbstverständlich bedient werden und die eigenen Leistungen schwarz auf weiß durchaus beeindruckend aussehen.“



Weitere, in der Regel bereits vorhandene, und für die Nachhaltigkeitsberichterstattung unerlässliche Informationen:



Kennzahlen, Erfahrungen
Leitbild, Visionen
Strategie, Managementsysteme
Profil des Unternehmens
Unternehmenspolitik
Soziale Leistung
Wirtschaftliche Leistung
Umweltleistung





ERSTES FAZIT

➔ Die seitens des GdW vorgegebenen 20 DNKs sind Rahmen für die Erstellung der Entsprechenserklärung, müssen aber laut DNK-Rat nicht 1:1 so abgebildet werden:

„Jedes Kriterium findet bei uns statt:
Zur anschaulichen Darstellung haben wir alles einmal durcheinander geschüttelt und neu geordnet.“

Beispiel:

- DNK 11-13 Umwelt/Ressourcenmanagement zusammengefasst in „Ökologische Dimension“
- DNK 14-20 Gesellschaft unterteilt in „Unsere Mitarbeiter“, „Interessenvertretung“, und „Soziale Dimension“





Spar- und Bauverein eG
Dortmund seit 1893

UNSERE BERICHTERSTATTUNG: DIE GLIEDERUNG

INHALT

VORWORT DES VORSTANDS	04
UNSERE GENOSSENSCHAFT IM OBERBLICK	06
GENOSSENSCHAFT LEBEN - UNSERE UNTERNEHMENSSTRATEGIE	08
1. UNSERE UNTERNEHMENSFÜHRUNG	10
2. UNSERE MITARBEITER	14
3. UNSERE ANSPRUCHSGRUPPEN	18
4. INTERESSENVERTRETUNG	22
5. ÖKONOMISCHE DIMENSION	24
6. ÖKOLOGISCHE DIMENSION	26
7. SOZIALE DIMENSION	30
8. AUSBLICK	35

„Der blaue Faden zieht sich gestalterisch durch
unseren Nachhaltigkeitsbericht - ganzheitlich betrifft
Nachhaltigkeit alle Geschäftsbereiche“

DIE BERICHTERSTATTUNG: STRATEGIE

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

1893
GEGRÜNDET

11.742
WOHNUNGEN IN DORTMUND,
UNNA UND HOLZWICKEDE

4,36 EURO/QM

DURCHSCHNITTliche
MONATS-NETTOKALTMIETE

101

634

NEUBAUWOHNUNGEN
SEIT 2000

373,8
MIO. €

16
TEILZEITBE-
SCHÄFTIGTE

2
NACHBAR-
SCHAFTSTREFFS

BILANZ-
SUMME

55,4
MIO. €

93,8 MIO. €

SPARVOLUMEN IN
DER GENOSSEN-
SCHAFTSEIGENEN
SPAREINRICHTUNG

10

UMSATZ-
ERLÖSE

19.192
MITGLIEDER

27,2 MIO. €

FÜR MODERNISIERUNG
UND INSTANDHALTUNG

14,44 | CASH-
MIO. € | FLOW

100

JAHRE
ALTHOFF-
BLOCK

JAHRE DURCH-
SCHNITTSALTER
DER MITARBEITER
41,5

UNSER WOHNBESTAND NACH ZEITRAUM DER
ERBAUUNG IM ÜBERBLICK (IN PROZENT)





Spar- und Bauverein eG
Dortmund seit 1893

DIE BERICHTERSTATTUNG: STRATEGIE

„ERST DAS SPAREN, DANN DAS BAUEN“

GEMEINSAM KÖNNEN WIR VIEL BEWIRKEN

WIR BRINGEN WÄRME INS WOHNEN

WIR DENKEN GANZHEITLICH

WIR INVESTIEREN IN SUBSTANZ

GENOSSENSCHAFT LEBEN –
UNSERE
UNTERNEHMENSSTRATEGIE

„TRANSPARENZ, EHRlichkeit,
NACHHALTIGKEIT – DIESE
GRUNDSÄTZE BESCHREIBEN
UNSERE UNTERNEHMENSKULTUR.“

VERANTWORTUNGSVOLL MITEINANDER,
NACHHALTIG FÜREINANDER

FRANZ-BERND GROSSE-WILDE,
VORSTANDSVORSITZENDER

DIE BERICHTERSTATTUNG: BEISPIELE

„KOMMUNIKATION UND INTERAKTION SIND WICHTIGE SÄULEN UNSERES MITEINANDERS.“

TANJA VOGELBRUCH, LEITERIN PERSONALWESEN UND COMPLIANCE-BEAUFTRAGTE



TARIFLICHE GRUNDLAGEN

AUS- UND WEITERBILDUNG

UNSERE ARBEITNEHMERKULTUR

z.B.: Gemeinsame Freizeitveranstaltungen, After-Work Treffen, Kommunikation der „kurzen Wege“, „Gemeinschaft vorleben“ ...

2. UNSERE MITARBEITER

MASSNAHMEN ZUR GESUNDHEITSFÖRDERUNG

z.B.: Drachenboot, Obst, Betriebsarzt, Arbeitsplatzgestaltung...

MITARBEITERIMPULSE



Spar- und Bauverein eG
Dortmund seit 1893

DIE BERICHTERSTATTUNG: BEISPIELE

MEHR SICHERHEIT FÜR UNSERE MITGLIEDER

6. ÖKOLOGISCHE DIMENSION

RESSOURCEN

QUARTIERSMANAGEMENT

INNOVATIONS MANAGEMENT

7. SOZIALE DIMENSION

SOZIALES ENGAGEMENT

UNSER ABFALLMANAGEMENT:
RESTMÜLLBEHÄLTERVOLUMEN
IN LITERN JE WOHNUNG



„NACHHALTIGKEIT ENTSTEHT
DURCH PARTNERSCHAFTLICHE
INTERAKTION MIT KOMMUNEN
UND LOKALEN AKTEUREN.“

KAREN SCHÜSSLER, QUARTIERSMANAGEMENT



EINSPARUNG AN KOSTENPFLICHTIGEM
BEHÄLTERVOLUMEN = 23 l BZW. 28,75 %
JE WOHNUNG

DIE BERICHTERSTATTUNG: ABER.....

➡ Während der DNK-Erstellung hat sich herausgestellt: nicht jedes Kriterium lässt sich bearbeiten, da sich einige Leistungsindikatoren vielleicht noch nicht ermitteln lassen

➡ **KEIN HINDERNIS !!!**

Beispiel Sparbau:

Treibhausgase

13. Das Unternehmen legt die Treibhausgas (THG)-Emissionen entsprechend dem Greenhouse Gas (GHG) Protocol oder darauf basierende Standards offen und gibt seine selbst gesetzten Ziele zur Reduktion der Emissionen an.

„Das erforderliche, umfangreiche Berichtswesen soll ab 2015 erarbeitet und im nächsten Nachhaltigkeitsbericht erstmals kommuniziert werden.“

- ➡ In Abstimmung mit GdW und DNK-Rat können bei fehlenden Leistungsindikatoren **Zielvorstellungen** formuliert werden
- ➡ Anspruchsgrundlage für den nächsten Nachhaltigkeitsbericht: Aktualisierung alle **2 Jahre**

FAZIT

- ➡ Arbeitsintensiv, aber mit Blick auf das Feedback aller Stakeholder lohnend
- ➡ Ermöglicht Reflektion über Unternehmen, das eigene Handeln, „Blick über den Tellerrand“
- ➡ Entwicklung vieler neuer Ideen, „ob gross oder auch klein“:
 - ➡ Bau einer Energie-Plus-Siedlung
 - ➡ Dienstfahrrad statt Auto in der Bauleitung
 - ➡ Einsatz von Elektroautos im Außendienst
 - ➡ Wöchentlich Obst + Wasser für Mitarbeiter: Maßnahme zur Gesundheitsförderung
 - ➡ Betriebssportgruppen, Inhouse-Workshops.....
- ➡ Ganzheitliches Berichtswerk, das Einzelberichte (z.B. Leitbild) überflüssig macht
- ➡ Wertvolles Gesamtwerk für Mitarbeiter und sonstige Stakeholder zur Profilschärfung
(*Alleinstellungsmerkmal: ...erst zwei Genossenschaften überhaupt haben aktuell DNK-Entsprechenserklärung abgegeben*)
- ➡ Öffentlichkeitswirksamkeit: (*Best-Practice, Arbeitskreise, Präsentationen, Mentorenfunktion ua.*)

HERZLICHEN DANK FÜR IHR INTERESSE UND IHRE AUFMERKSAMKEIT!



Energieeffizienz allein reicht nicht aus. Auch der Einsatz nachhaltiger Materialien, mehr Wohngesundheit im Haus, der Komfort, Langlebigkeit und Regensicherheit der Baustoffe spielen eine Rolle für die Nachhaltigkeit eines Hauses. Foto: Iqas und Bauverein eG

Lohnende Nachhaltigkeit

Der Ressourcenverbrauch beim Bau und Betrieb von Immobilien ist enorm. Wer nachhaltig handelt, setzt bei den Baustoffen an, beim Energieverbrauch und bei der Bewirtschaftung.

Hausgrundlagen verbrauchen in Deutschland etwa ein Drittel der gesamten Energie. 85 Prozent aller in Deutschland verwendeten mineralischen Baustoffe werden zu Baustoffen und Gebäuden, bevor sie eine hohe Abfallmenge, die bei der Erstellung, Sanierung und schließlich beim Abriss von Gebäuden und Straßen entsteht. Hohe Energie, nachfrage zu bauen und zu bewirtschaften. Voraussetzungen zum nachhaltigen Bauen: schadstoffgeprüfte, emissionsarme Baustoffe, die möglichst aus nachwachsenden Rohstoffen gewonnen werden, die Minimierung des Energieverbrauchs, die Nutzung erneuerbarer Energiequellen und ein emissionsreduzierendes Baubetriebsverhalten.

Die Baubereitschaft für ein nachhaltiges Gebäude wird heute noch vergleichsweise hoch eingeschätzt werden. Die Nachfrage nach nachhaltigen Gebäuden ist deutlich gestiegen – und auch bei der Finanzierung gibt es Einschränkungen. Der Unterschied zum konventionellen

SONDERTHEMA: BAUEN - ERHALTEN - GUTERLEBEN: IMMOBILIEN

innen liegt jedoch darin, dass der Faktor nicht mehr einzig auf den Baubestand und künftigen Immobilienwert abgestellt werden kann. Vielmehr werden vornehmlich die gesamten Lebenszyklen eines Gebäudes betrachtet, zu mal die Baubereitschaft im Laufe der Lebensdauer ein Maßstab für die Nachhaltigkeit eines Gebäudes ist. Aber Lebensdauer kommt einem Lebenszyklus aus der Immobilie zu stehen: hinsichtlich des Verbrauches, des geringsten Energieverbrauchs und der geringsten Energiekosten. Nicht zuletzt bedeutet dies, dass durch die geringeren Energiekosten, wenn auch niedrigeren Nebenkosten für die Mieter anfallen.

„Ein nicht lange Lebensdauer von mehr als 10 Jahren ist ein Zeichen für ein schlechtes Baugeschäft und Immobilienunternehmen deshalb schon bei der Planung des richtigen Grundrisses liegt“, sagt Peter Bernd Gröbe-Wille, Vorstandsmitglied der Spar- und Bauverein eG Dortmund. Die Gemeinschaft, die im Gebäude Dortmund schon 12.000 Wohnungen bewirtschaftet, war im Besonderen im Bereich des Neubaus auch auf regenerative Energiequellen (Photovoltaik, Geothermie, Solar) und bereits diverse Pumpspeicherkraftwerke. 2013 wird mit dem Bau eines Energie-Plus-Stadions begonnen, die aus insgesamt 16 Modulen bestehen soll.

Während der Einsatz erneuerbarer Energieträger im Neubau bereits selbstverständliche Praxis ist, erfolgt die Umstellung des bestehenden Bestands schrittweise im Rahmen der jährlichen Modernisierungsprogramme. „Neben der Verbesserung der Lebenszyklen und sparsamer Energiequellen legen wir großen Wert

auf die Verwendung von natürlichen Umweltressourcen in Boden, Wasser und Luft“, erläutert Peter Bernd Gröbe-Wille. „Im Zuge der Modernisierungen – wie es für Neubaus bei der bestehenden Immobilien – stehen wir zudem vorwiegend Baustoffen mit einem hohen Recyclinggehalt und großer Langlebigkeit zu.“ So werden zum Beispiel Porenbetonbaustoffe für zusätzlich zu natürlichen Materialien ausgewählt, die bei einer späteren Überbauung keine negativen Energie- und Umweltbelastungen haben.

Beschäftigung mit diesen Themen, langfristige und nachhaltige Arbeit, so Gröbe-Wille. Dabei bedürfte nachhaltiges Handeln immer noch einer klaren Priorisierung auf ökologische Aspekte. Auch die ökonomische Nachhaltigkeit und die gesellschaftliche Verantwortung seien entscheidende Faktoren für den dauerhaften Erfolg. Nachhaltige Gebäude, so der Vorstandsmitglied, eignen sich optimal für sozialökologisches Handeln und haben einen hohen sozialen Mehrwert, sie sind für die Natur heutzutage und gesund. Dadurch helfen sie langfristig mit dem hohen Wert – für Bewohner, Eigentümer und Nutzer gleichermaßen.

Dies nicht nur das Immobilienportfolio der Dortmunder Gemeinschaft als „ökologisch effizient“ und „ökologisch nachhaltig“ zu bezeichnen ist, sondern ökologische Gesichtspunkte als ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltig einzuordnen sind, hat man auch oft die Zeit für nachhaltige Entwicklung der Baubereitschaft. Beispielsweise: Peter Bernd Gröbe-Wille, Iqas und Bauverein eG Dortmund als Anwender des Deutschen Nachhaltigkeitsindex (DNI) ausgewiesen.

www.iqas.de/dortmund



„Einschränkung für nachhaltiges Handeln ist langfristiges, gemeinschaftliches und verantwortungsbewusstes Handeln.“
Peter Bernd Gröbe-Wille,
Iqas und Bauverein eG
Dortmund

Thomas Rücker

Geschäftsführender Gesellschafter, RUECKERCONSULT GmbH, Berlin

Berichterstattung zur nachhaltigen Unternehmensführung nach GdW



Thomas Rücker
Berlin, 6. November 2015

Inhaltsverzeichnis

- 1. Motivationen zur nachhaltigen Unternehmensführung und Berichterstattung**
- 2. Prozessschritte zum Nachhaltigkeitsbericht**
- 3. Vorteile der Nachhaltigkeitsberichterstattung auf Grundlage des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) und der GdW Arbeitshilfe 73**
- 4. Übersichtliche Kriterien nach DNK**
- 5. Operative Umsetzung mit Arbeitshilfe 73 des GdW**
- 6. Einfache Realisierung eines Nachhaltigkeitsberichtes nach GdW Arbeitshilfe 73 und DNK**
- 7. Unterstützung bei der integralen Umsetzung einer nachhaltigen Unternehmensführung**

Motivationen zur nachhaltigen Unternehmensführung und Berichterstattung

- 1. Aufbau von Vertrauen und Glaubwürdigkeit für das Unternehmen**
- 2. Schlüsselthema für die Verantwortung der Branche in ihrer Wahrnehmung in der Öffentlichkeit**
- 3. Gesellschaftliche Rückkehr positiver Werte**
- 4. Gesamtgesellschaftlicher Trend**
 - 52% der Deutschen sind bereit mehr Geld für Produkte und Dienstleistungen von Unternehmen auszugeben, die sich für Gesellschaft und Umwelt engagieren
- 5. Externe Anforderungen und Motivation zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (Quelle: EY-Studie aus 2014)**
 - 70% Informationsbedürfnisse der Shareholder und anderer Stakeholder
 - 36 % Nachhaltigkeitsberichterstattung der Wettbewerber
 - 35% Regulatorische Anforderungen
 - 18% Anfragen im Rahmen von Recruiting-Maßnahmen

Prozessschritte zum Nachhaltigkeitsbericht

- 1. Bekenntnis zur nachhaltigen Unternehmensführung durch Vorstand / Geschäftsführung**
- 2. Strategische Verankerung der Nachhaltigkeitsstrategie als Teil der Unternehmensstrategie**
- 3. Operative Verankerung durch Definition von Kennzahlen und Zielen**
- 4. Organisatorische Verankerung als Stabsstelle**
- 5. Prozessuale Verankerung in Geschäftsprozessen und Entscheidungsvorlagen**
- 6. Technologische Verankerung durch Abbildung und Generieren der definierten Kennzahlen mit Informationstechnologie**
- 7. Kommunikative Verankerung durch Nachhaltigkeitsberichterstattung**

Nachhaltigkeitsbericht als Initialzündung für nachhaltige Unternehmensführung

Auch wenn die Nachhaltigkeitsberichterstattung nicht der Beginn,
sondern die Konsequenz eines glaubhaften Bekenntnisses zur
nachhaltigen Unternehmensführung ist,
so kann die Entscheidung zum Erstellen eines ersten
Nachhaltigkeitsberichtes die Initialzündung zur
Auseinandersetzung mit den Erfordernissen für eine
nachhaltige Unternehmensführung sein.

Vorteile der Berichterstattung zur Nachhaltigkeit auf Grundlage des DNK und der GdW Arbeitshilfe 73

- Auf Bedürfnisse von Wohnungsunternehmen zugeschnitten
- Vorauswahl von Kennzahlen und standardisierte Anwendung
- Weniger komplex als internationaler Standard „GRI“, aber Aspekte bei der Erstellung der GdW Arbeitshilfe integriert, ebenso das Berichtskonzept des European Housing Networks
- Arbeitshilfe zur kapazitätsschonenden Erfassung von Kennzahlen vorhanden
- Branchenakzeptanz und Vergleichbarkeit gegeben

Übersichtliche Kriterien nach DNK

Strategie > 4 Kriterien

Welchen Einfluss hat die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien auf:

- Strategische Analyse und Maßnahmen
- Wesentlichkeit
- Zieldefinitionen und Nachhaltigkeitsziele
- Tiefe der Wertschöpfungstiefe

Prozessmanagement > 6 Kriterien

- Verantwortung in der Unternehmensführung
- Regeln und Prozesse
- Kontrolle
- Anreizsysteme
- Beteiligung von Anspruchsgruppen (Stakeholder)
- Innovations- und Produktmanagement

Übersichtliche Kriterien nach DNK

Umwelt > 3 Kriterien

- Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen
- Ressourcenmanagement
- klimarelevante Emissionen

Gesellschaft > 7 Kriterien

- Arbeitnehmerrechte
- Chancengleichheit
- Qualifizierung
- Menschenrechte
- Gemeinwesen
- politische Einflussnahme
- gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten

Operative Umsetzung mit der Arbeitshilfe 73 des GdW anhand empfohlener Kriterien

- Perspektive „Nachhaltiges Ertrags- und Finanzmanagement“
- Perspektive „Nachhaltiges Management von Mieter- und Mitgliederbeziehungen“
- Perspektive „Nachhaltiges Bestandsmanagement“
- Perspektive „Nachhaltiges Personalmanagement“
- Perspektive „Nachhaltiges Quartiersmanagement“
- Perspektive „Nachhaltiges Management unternehmensinterner Geschäftsprozesse“

„Nachhaltigkeitsbericht light“ und Entsprechenserklärung nach DNK

- **Ausschließliche Orientierung an den 20 Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex mit branchenspezifischen Ergänzungen für die Wohnungswirtschaft**
- **Erstellen eines „Nachhaltigkeitsberichtes light“ mit vorgegebener Struktur, Raster, Kennzahlen, Layout, Grafik und Text inklusive Briefing und telefonischen Interviews, Ableitung und Erstellen der Entsprechenserklärung nach DNK**
- **Kosten bei Zulieferung der Daten und Kennziffern pauschal 18.000 Euro bei einer Stärke von ca. 16 Seiten plus 4 Umschlagseiten ohne Druckkosten für den Nachhaltigkeitsbericht und ca. 10 abgeleiteten Textseiten für die Entsprechenserklärung**

Einfache Realisierung nach der GdW Arbeitshilfe 73 und DNK

- Reduzierung Komplexität der Berichterstellung durch vorgegebene Struktur, Raster, Kennzahlen, Layout, Grafik und Text, inklusive Briefing und telefonischen Interviews
- RUECKERCONSULT und WERBEWERK haben einen entsprechenden Musterbericht auf Basis GdW Arbeitshilfe 73 und den 20 DNK-Kriterien erarbeitet (zwei Beispiele im Tagungsbuch)
- Kosten bei Zulieferung von Daten und Kennziffern pauschal 28.000 Euro bei einer Stärke von ca. 40 Seiten plus 4 Umschlagseiten ohne Druckkosten für den Nachhaltigkeitsbericht
- Auf Wunsch Erstellen des Textdokumentes für die Entsprechenserklärung nach DNK: 3.000 Euro
- Zusatzleistung: Datenerhebung und Interviews zur Ermittlung von Kennzahlen im Unternehmen vor Ort nach Aufwand mit 125 Euro / Stunde

Unterstützung bei der integralen Umsetzung einer nachhaltigen Unternehmensführung

- **Strategieworkshop mit dem Vorstand / der Geschäftsführung zur Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie** als Teil der Unternehmensstrategie und Ausformulierung der Nachhaltigkeitsstrategie:
15.000 Euro
- **Vorschläge und Erarbeiten von zu berichtenden Kennzahlen** in Abstimmung mit dem Vorstand / der Geschäftsführung, Ausformulierung der Kennzahlen und Formeln:
12.000 Euro
- **Stellenbeschreibung des „Nachhaltigkeitsbeauftragten“** inklusive anonymer Stellenausschreibung, Bewerberscreening, Führen von Vorgesprächen mit zehn Kandidaten, Präsentation drei geeigneter Kandidaten beim Unternehmen:
25.000 Euro

Unterstützung bei der integralen Umsetzung einer nachhaltigen Unternehmensführung

- **Formulierung von Nachhaltigkeitskriterien in Entscheidungsvorlagen, Gremienvorlagen, Arbeitsanweisungen, Arbeitsverträgen, Leistungsverzeichnissen, Ausschreibungen, Beschaffungsrichtlinien: nach gesondertem Angebot**
- **Erstellen eines Pflichtenheftes für die IT-technische Umsetzung für das automatisierte Generieren der definierten Kennzahlen in den Folgejahren für den IT-Dienstleister des Unternehmens: nach gesondertem Angebot**
- **Erstellen eines standardisierten „Nachhaltigkeitsberichtes light“ auf Basis DNK Kriterien mit ca. 16 + 4 Seiten: 18.000 Euro pauschal inklusive ca. 10 Seiten Textdokument zur DNK-Entsprechenserklärung**
- **Erstellen eines standardisierten Nachhaltigkeitsberichtes nach GdW/AGW Muster mit 40 + 4 Seiten: 28.000 Euro pauschal**

Kontakt

Thomas Rücker
RUECKERCONSULT GmbH
Wallstraße 16
10179 Berlin

www.rueckerconsult.de
ruecker@rueckerconsult.de
T.: +49 (0) 30 28 44 987- 48

Nikolaus von Raggamby
RUECKERCONSULT GmbH
Wallstraße 16
10179 Berlin

www.rueckerconsult.de
vonraggamby@rueckerconsult.de
T.: +49 (0) 30 28 44 987- 40



Bausteine nachhaltiger Quartiersentwicklung

Jörg Franzen

Vorsitzender des Vorstands, GESOBAU AG, Berlin

Peter Stubbe

Vorstandsvorsitzender, GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen

(Vortrag siehe gesondertes Manuskript)

GdW/AGW-Tagung 6. November 2015
Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft
Jörg Franzen
„Bausteine nachhaltiger Quartiersentwicklung“

Komplettmodernisierung bei der GESOBAU AG - Beispiel: Märkisches Viertel



Das Märkische Viertel

Geschichte

- 1962 Städtebaulicher Masterplan für das Märkische Viertel (MV) in Berlin-Reinickendorf durch die Architektengemeinschaft Müller/Heinrichs, Senatsbaudirektor Werner Düttmann
- Planung der einzelnen Gebäude durch insgesamt 20 Architekten
- Bauherr von rd. 90% der Gebäude:
Gesellschaft für sozialen Wohnungsbau GESOBAU
- Bauzeit: 1963 – 1974



Das Märkische Viertel

Qualitäten

- ausgewogener Wohnungsmix
- gute soziale Durchmischung in der Bevölkerungsstruktur
- sehr gutes Infrastrukturangebot



- großer Grünflächenanteil
- hoher Freizeitwert aufgrund der Stadtrandlage
- sehr gute Anbindung an das Stadtzentrum (ÖPNV)
- normale Kriminalitätsrate

Das Märkische Viertel

Stand 30. September 2015

Eckdaten des Verwaltungsbestandes

- | | |
|--------------------------------|---------------------------|
| ■ Wohneinheiten | 14.992 WE |
| ■ Wohnfläche | 1,046 Mio. m ² |
| ■ durchschnittliche Wohnfläche | rd. 69,8 m ² |
| ■ Mieterzufriedenheit | 71% |
| ■ Ø – Personen im Haushalt | 2,0 Personen |
| ■ Mieteralter - über 65 Jahre | 28,6% |
- (Auswertung aller Hauptmieter für Wohnungen)



Das Märkische Viertel

Stand 30. September 2015

- Fluktuationsrate 4,9% (ohne Wohnungswechsler)
7,0% (mit Wohnungswechslern)
- Leerstandsquote 5,06% (759 WE)
- Leerstandsquote bereinigt 1,65% (247 WE) bereinigt um modernisierungsbedingten Leerstand
- Leerstand in unmodernisierten WHG's: 8,84% (428 WE)
- Leerstand in modernisierten WHG's: 3,26% (331 WE)

Das Märkische Viertel vor der Modernisierung

- Sanierungs-/Modernisierungsbedarf, hohe Betriebskosten (rd. 3,50 €/m²!)
- Kein zeitgemäßer energetischer Standard
- Keine zeitgemäße Ausstattung der Wohnungen und Erschließungsbereiche
- Drohende Veränderung der Sozialstrukturen
- Keine demographischen Anpassungen
- Weiterhin negatives Bild von Großsiedlungen in der Öffentlichkeit

**Ausgangssituation 2007:
Steigende Leerstandsquote, steigende Fluktuation**

Projekt Komplettmodernisierung



- 2007 Start zur Komplettmodernisierung von mehr als 13.300 Wohnungen im Märkischen Viertel
- Zeitraum: 2008 - 2015
- Investitionsvolumen gesamt: rd. 560 Mio. € (607 €/m²)
- Anspruch: Wirtschaftlich, Nachhaltig, Komplett und Innovativ investieren
- Durchführung der Maßnahmen im bewohnten Zustand

Die Modernisierung des Märkischen Viertels

Details der Komplettmodernisierung

- 16 Einzelprojekte, jeweils 500 bis mehr als 1.700 Wohneinheiten
- Fertigstellung von jährlich 2.000 - 3.000 Wohnungen (Modernisierung überwiegend im bewohnten Zustand)
- Aktuell sind im Auftrag der GESOBAU AG im Märkischen Viertel täglich ca. 35 Projekt- und Bauleiter sowie rd. 1.200 gewerbliche Arbeitnehmer zeitgleich beschäftigt



Strategie der Komplettmodernisierung Modernisierungsanspruch



- Marktgerechte Wohnungen
- Nachhaltiges energetisches Konzept zur Optimierung der warmen und kalten Betriebskosten
- Zeitgemäßes Erscheinungsbild der Gebäude, Eingangsbereiche und Außenanlagen
- Zeitgemäße Erschließungsbereiche
- Sozial ausgewogenes Wohnangebot für gemischte Zielgruppen
- Barrierearme Wohnungen

Komplettmodernisierung - Maßnahmen

- Energetische Sanierung der Fassaden, Aufbringen eines WDVS
- Sanierung der Balkone
- Dachsanierung einschl. Dämmung der obersten Geschossdecke
- Fenstererneuerungen
- Umbau der Erdgeschossbereiche, der Eingangsvorbauten und Zuwegungen
- Schließung der Müllabwurfanlagen
- Bau und Erweiterung von zentralen Müllentsorgungsstandorten
- Erneuerung der Heizungs- und Warmwasserinstallationen
- Erneuerung der Sanitärinstallationen (Stränge) incl. Badsanierungen
- Fliesen-, Maler-, Trockenbau-, und Putzarbeiten
- Erneuerung der Elektroinstallationen, Einbau von Videoanlagen
- Ausbau Leerwohnungen, teilweise seniorengerecht und barrierearm
- Verschönerung der Außenanlagen
- FHW Märkisches Viertel: Neubau eines Kraftwerkes mit tw. Umstellung auf regenerative Brennstoffe

Das Märkische Viertel

Begleitung unserer Mieter während der Modernisierung



Organisationsteam Modernisierung (OSA)

- täglich - persönliche und telefonische Ansprechpartner für alle Fragen rund um die Modernisierung
- Hilfe bei der Organisation von Umsetzwohnungen oder Möbelrücken
- Hilfestellungen in „Härtefällen“, auch in Zusammenarbeit mit unseren Netzwerkpartnern
- Beantwortung und Erläuterung aller Fragen zur Modernisierungsankündigung

Das Märkische Viertel

Entwicklung der Mieten vor/ nach Modernisierung für Bestandsmieter am Beispiel der Wohnhausgruppe 907

WHG	NKM alt	NKM neu	Steigerung NKM		BWM alt	BWM neu	Steigerung BWM
			€/m ² (Ø)	prozentual			
907	4,14 €/m ²	5,27 €/m ²	1,13 €/m ²	27,29 %	8,04 €/m ²	8,15 €/m ²	1,39 %

➤ **Die Modernisierung des MV erfolgt (annähernd) warmmietenneutral!**

Klimaschutzwirkung Märkisches Viertel

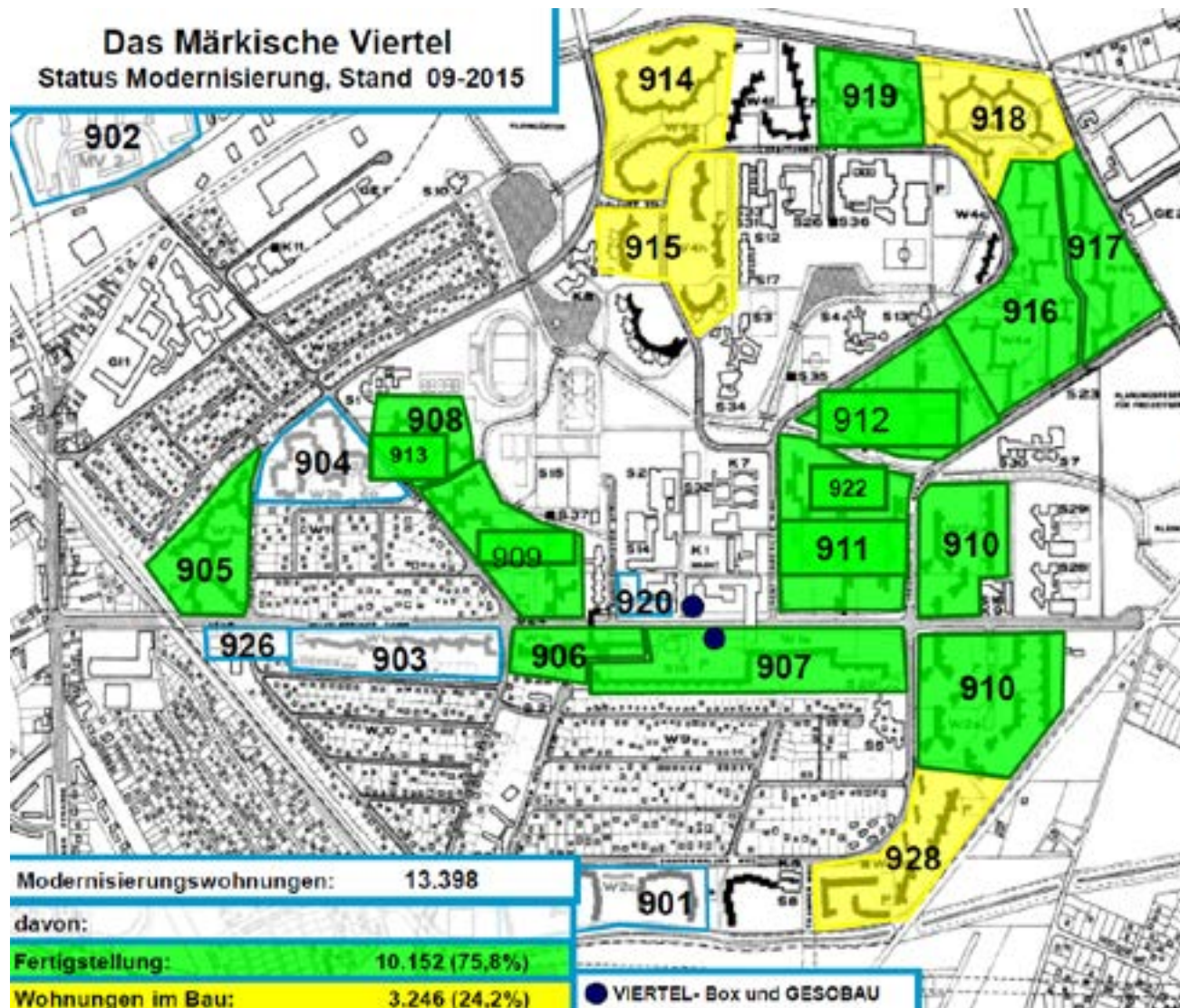
- Im September 2009 haben die GESOBAU und die Vattenfall Europe Wärme AG eine **Grundsatzvereinbarung** zur Sicherstellung der langfristigen Versorgung des Märkisches Viertels mit Wärme aus regenerativen Energien unterzeichnet.
- 2011 wurde das Fernheizwerk MV, das bisher mit Erdgas betrieben wurde, zu einem Heizkraftwerk umgebaut, das durch den Einsatz von **Biomasse in einer Kraft-Wärme-Kopplungsanlage** große Teile der Wärme für das Märkische Viertel liefert und auch Ökostrom erzeugt.
- So wird aus unserem Märkischen Viertel Deutschlands größte **Niedrigenergiesiedlung**.

Eingesparte CO₂-Emissionen nach energetischer Modernisierung

	Jährliche Einsparung CO ₂ [t/a]
2008	1.085
2009	3.866
2010	9.933
2011	15.462
2012	19.235
2013	27.834
2014	28.395
Summe	105.810



Status - Kompletmodernisierung



Die Modernisierung des Märkischen Viertels

Zwischenbilanz



Fertigstellung der
ersten
Wohnhausgruppe
im Jahr 2009

WHG 908

Die Modernisierung des Märkischen Viertels

Zwischenbilanz



Leerstand in
modernisierten
Objekten:
zwischen 1% - 3%

WHG 911

Die Modernisierung des Märkischen Viertels

Zwischenbilanz



Nachweisliche
Reduktion der
Verbräuche nach
den ersten
Abrechnungsperioden

WHG 911

Auszeichnungen Märkisches Viertel

- **Deutscher Nachhaltigkeitspreis** 2010: Kategorie „Deutschlands nachhaltigste Zukunftsstrategien (KMU)“ für die Komplettmodernisierung des Märkischen Viertels
- **KlimaSchutzPartner-Preis** 2010 für die WHG 907 (gemeinsam mit der Fernheizwerk Märkisches Viertel GmbH)
- **Deutscher Bauherrenpreis** 2012 „Modernisierung“ für die Wohnhausgruppe 907
- Das Märkische Viertel ist ein „**Ort im Land der Ideen** 2012“
- **Deutscher Lokaler Nachhaltigkeitspreis Zeitzeiche(N)** 2012 in der Kategorie Unternehmen für die Komplettmodernisierung des Märkischen Viertels

TÜV-geprüft – „Wohnkomfort 50+“

- Bedürfnisorientierte, seniorenerechte Wohnungen ergänzt um ein differenziertes Service- & Dienstleistungsangebot
 - Zertifiziert durch den TÜV-Rheinland
 - Kriterien für Wohnungszertifizierung:
 - barrierearmer Wohnungs- & Badeingang
 - bodengleiche Dusche
 - Badtürbreite mind. 80 cm
 - barrierearmer Balkon
 - sehr gute Infrastruktur und Nahversorgung
- Umbau von rd. 1.000 Wohnungen

Beispiele für Sozialprojekte im MV

Nachbarschaftsetage und Netzwerk MV

Nachbarschaftsetage Märkisches Viertel

Anlaufstelle und Treffpunkt für unsere Mieter

Netzwerk Märkisches Viertel

Bietet Hilfe und Unterstützung, vernetzt viele Aktive im MV und organisiert konkrete Projekte

- Stadtteil- und Integrationslotsen
- Mehrsprachige Beratungsangebote
- Ehrenamtliches Schlichtungsbüro
- Vermittlungs- und Ausbildungscoaching
- Hausaufgabenclub
- Nachbarschaftscafé
- Kulturabende
- Frauenfrühstück
- Sprachkurse und Kinderbetreuung
- Computerkurse für Senioren
- Schuldenhilfe, Hilfe bei Anträgen...

Beispiele für Sozialprojekte im MV

Bielefelder Modell



„Selbstbestimmtes Leben im Alter“

Das Wohnkonzept aus Bielefeld, das Sicherheit ohne Betreuungspauschale zusichert, wurde 2011 – 2013 im Märkischen Viertel erprobt.

Ziel

- Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale
- Lebenswerter Stadtteil für alle Mieterinnen und Mieter



Anspruch

- Selbstbestimmt Wohnen auch im hohen Alter
 - 24-h-Präsenz eines Pflegeteams
 - Verfügbarkeit von Dienstleistungen und kostenlosen Angeboten
 - Förderung ehrenamtlichen Engagements
- Vollvermietung und überwiegend zufriedene Senioren

Beispiele für Sozialprojekte im MV

Pflege@Quartier

Durch Verknüpfung von technischem Know-how mit sozialen Dienstleistungen und energieeffizienten Techniken sollen auf Seiten der Anwender (Bewohner)

- innovative Wohnlösungen,
- individuelle Sicherheit und
- Komfort

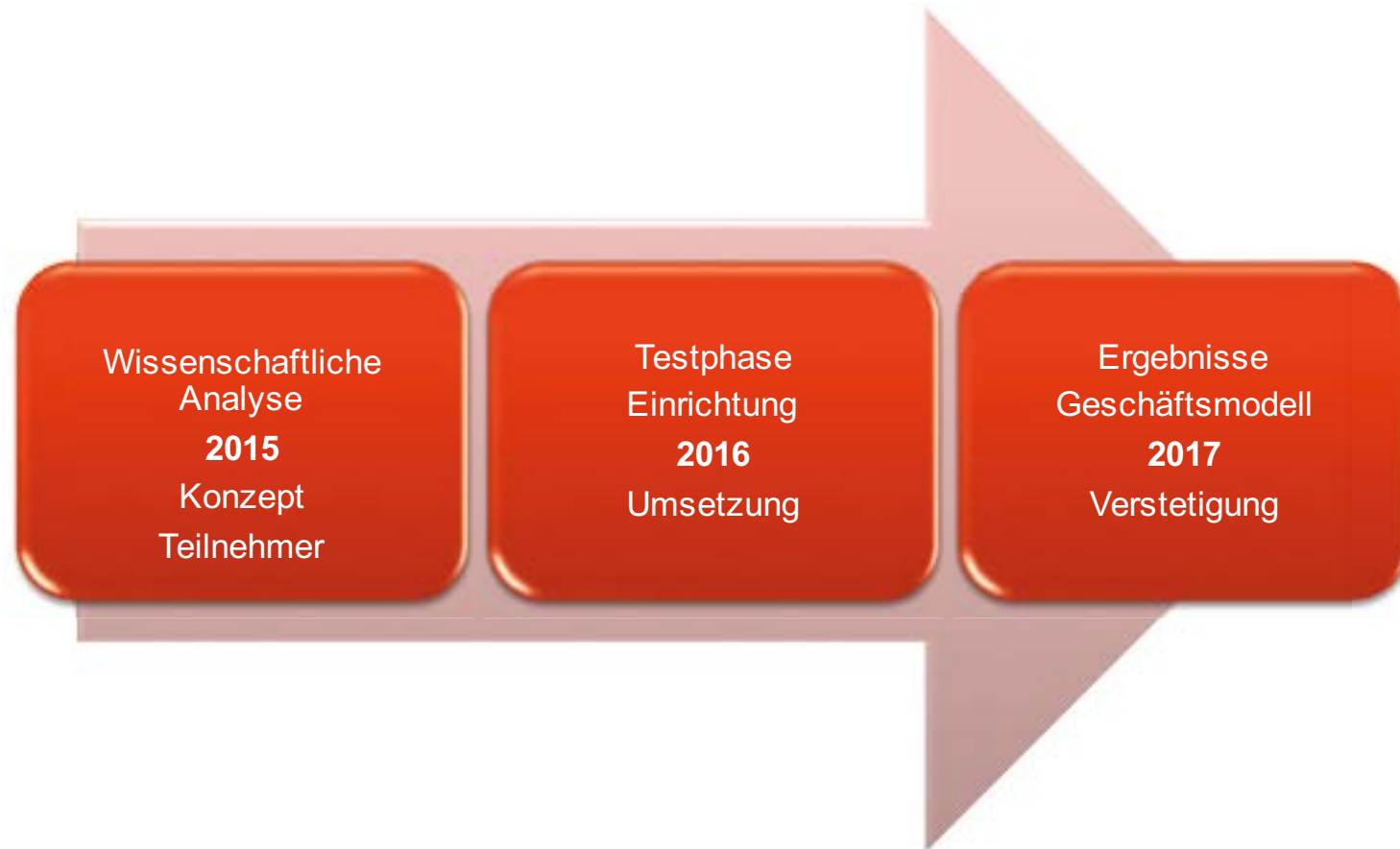
auf Seiten der Leistungserbringer (GESOBAU, AOK)

- Kostenersparnisse sowie
- differenzierte kunden- und kostengerechte Angebote

geschaffen werden.

Beispiele für Sozialprojekte im MV

Umsetzung: Pflege@Quartier



Antrag an GKV
02.2014

Start
01.02.2015

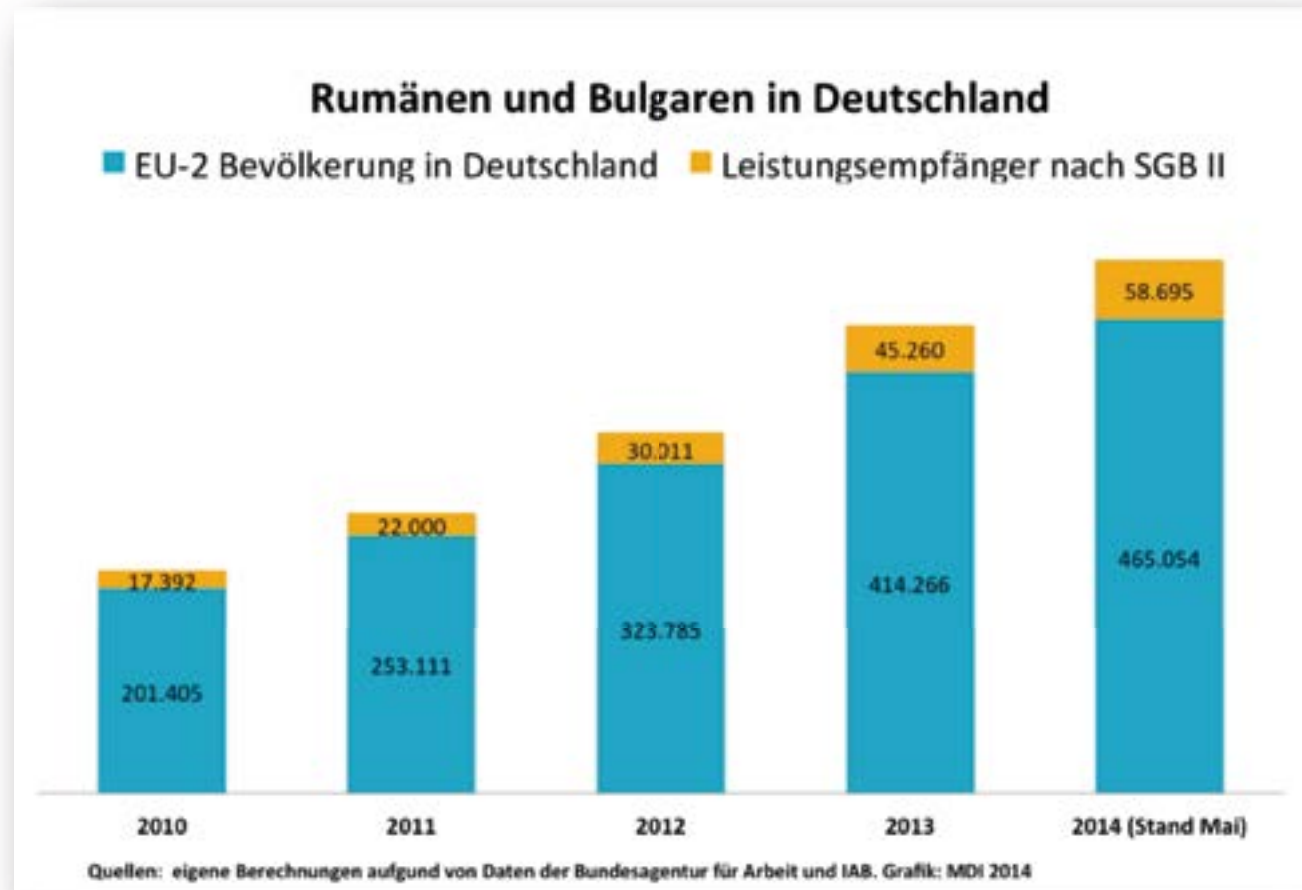
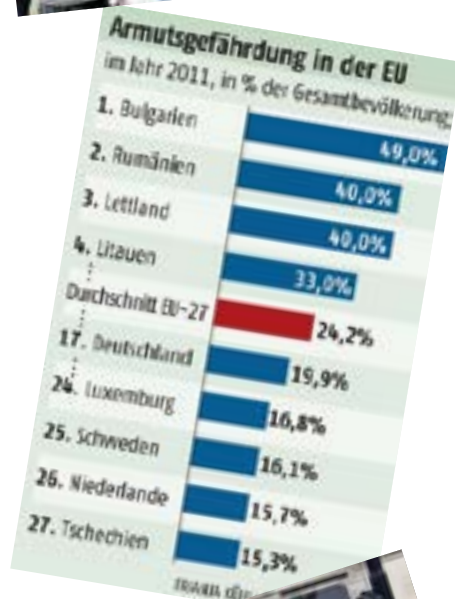
Ende
31.01.2018

Beispiele für Sozialprojekte im MV



“Integratives Wohnprojekt“ (2015 – 2018)

ein integratives, dezentrales Wohnprojekt für Roma-Familien



„In Kommunen
wächst der Druck...,
Armutswanderung
aus Osteuropa“

Beispiele für Sozialprojekte im MV

Modellvorhaben im Märkischen Viertel“

- **Beteiligte:** Senat für Integration, Arbeit und Frauen; Bezirksamt Reinickendorf, Abt. Soziales, Jugend und Familie; GESOBAU AG, Aufwind e.V., PHINOVE e.V.
- **Unterstützung und Förderung durch Senatsverwaltung**
(finanzieller Rahmen 100.000,00 € jährlich, über einen Förderzeitraum von drei Jahren)
- **“Strukturbegleitung“ durch erfahrende Träger und Institutionen/ Kompetenzen nutzen** Individuelle Betreuung der Familien im Wohnprojekt durch aufsuchende und begleitende Maßnahmen kultursensibler Träger (PHINOVE, Aufwind e.V.)
- **Ziel:** Verbesserte Teilhabe der Roma am Wohnungsmarkt; weiteres „Ankerprojekt“ zum Abbau von Vorurteilen; andere Träger und Institutionen können von den funktionierenden Strukturen profitieren

Beispiele für Sozialprojekte im MV

Vertragsgegenstand der Kooperation

- Die **GESOBAU** stellt insgesamt 10 Wohnungen zur Verfügung und schließt mit jeder Familie einen Mietvertrag, beginnend im Mai 2015 mit 2 Wohnungen.
- Der Vermieter stellt eine kostengünstige Bürofläche im Bestand zur Verfügung und ermöglicht dem Projekt die kostenlose Nutzung von Gemeinschaftsflächen für projektbezogene Aktivitäten.
- Die **GESOBAU** unterstützt die Absicht der Beschäftigungssuche für Neumieter im Projektzeitraum, durch Vermittlung von Kontakten zu den vor Ort tätigen Dienstleistern und den Abbau von Zugangsbarrieren.
- **SenArbIntFrau** reicht für den Zweck des Projekts eine Zuwendung aus. Die Zuwendung umfasst die Personalkosten, Sachmittel sowie Nebenkosten, die ausschließlich zur Betreuung der Familien und dem Nachbarschaftsverhältnis genutzt werden.
- Der **Bezirk** übernimmt die Kosten für die Ausstattung des Büros.

„Gekommen,
um zu bleiben.“

Beispiele für Sozialprojekte im MV

Status

- Partnerschaftsvertrag unterzeichnet
- Auswahlkriterien für Projekt-Familien gemeinsam erarbeitet
- Einrichtung einer Anlaufstelle für Familien im Märkischen Viertel
- GESOBAU-Mitarbeiter zur Lebenslage von Roma in Herkunftsländern geschult und Projekt vorgestellt
- Einzug von 3 Familien und Integration der Familien in Nachbarschaft, Kindergarten und Schule
- Einsickerung weiterer 2 Wohnungen bis 12.2015 (in Arbeit)



Neue Technologien

Smart Meter

- Pilotprojekt GESOBAU AG und Vattenfall in 2010/2011
- Ausstattung von rd. 10.000 Wohnungen im Märkischen Viertel mit Smart Metern (Stromzähler)
- Mieter haben laufend die Möglichkeit Ihren Stromverbrauch auszuwerten
- Begleitung des Projektes durch einen Stromsparwettbewerb über 6 Monate für die Mieter

- Test verschiedener Visualisierungsmöglichkeiten des Stromverbrauchs
- Stärkung des Bewusstseins der Mieter für Energieeffizienz

Neue Technologien

Lichtwellenleiter (LWL)/ Glasfaser

- Aufrüstung der Netzebene 4 mit LWL-Fasern für rückkanalfähiges Hochgeschwindigkeitsinternet (100 Mbit/s) im Märkischen Viertel und der Schillerhöhe
- Erweitertes TV-Angebot und Telefon ebenfalls nutzbar (32 analoge und bis zu 100 digitale TV-Programme sowie mehr als 70 digitale Radioprogramme und 7 Fremdsprachenprogramme empfangbar)
- Kostenpflichtige TV-Programme zubuchbar

Das NaWoh-Zertifikat – Inhalt, Akzeptanz und Vergleich zu LEED, BREAM und DGNB

Fabian Viehrig

Wissenschaftlicher Mitarbeiter, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin

Das NaWoh-Zertifikat

Fabian Viehrig

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
Referat Energie / Technik / Normung

Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau e.V.

6.11.2015, Berlin

Verständnis von Nachhaltigkeit



*"Die Umweltschützer verstehen darunter
die Versöhnung mit der Natur,
die Demokraten die Durchsetzung
der Zivilgesellschaft,
die Ökonomen sehen ihren
Glauben an das ewige Wachstum bestätigt,
die Menschenfreunde erhoffen sich eine
bessere Verteilungsgerechtigkeit und die Abkehr vom
Konsumwahn und der Amerikanisierung aller Kulturen."*

Schuhmacher, L.: "Geschichte und neuere Entwicklung des Begriffs der Nachhaltigkeit", Pädagogische Hochschule Freiburg

Verständnis von Nachhaltigkeit



Drei Säulen

ökonomisch
ökologisch
soziokulturell

Prinzip

gleichberechtigt nebeneinander
gleichzeitig

Bildquelle: Enquete-Kommission, 1/97

Nachhaltigkeit als Feigenblatt?



Sustainable Building = Green Building?

weltweit über 60 nationale Systeme



Ein nachhaltiges Gebäude
ist mehr als ein unter
ökologischen
Gesichtspunkten
errichtetes Gebäude!

Nachhaltige Gebäude in Deutschland



In Deutschland präsent:

- BNB
 - DGNB
 - NaWoh
 - LEED
 - BREEAM
 - HQE
 - CASBEE
- } vergleichbar für Bürogebäude
Deutsches Gütesiegel für Nachhaltiges Bauen
Bewertungssystem Bund Nachhaltiges Bauen
- seit 2009 / 2010
 - ursprünglich gemeinschaftlich BMVBS und DGNB
- Beurteilungskategorien:
- Ökologie
 - Ökonomie
 - Soziale und funktionale Aspekte
 - Technische Qualität, Prozessqualität, (Standort)

Besonderheiten von Wohngebäuden standen nicht im Fokus

Nachhaltige Wohngebäude

- Nicht alle Gesichtspunkte des Wohnens eignen sich für eine Bewertung
- Es dürfen keine Projekte stigmatisiert werden
- Verhältnismäßigkeit von Investitionskosten zu dauerhaft erzielbaren Erträgen
- Standortabhängigkeit, Portfolio
- Keine höheren als die gesetzlich vorgegebenen Baustandards
- Langfristige Vermietbarkeit, Wohnqualität



Harthof. Bildquelle: GWG München

Ziele der NaWoh Systematik



- **Konzentration auf Neubaumaßnahmen**
- **Qualitätssiegel**
- **Kombination bewertender und beschreibender Elemente**
- **Detailinfos in einem Stärken-Profil**
- **Freiwilliger Prozess**

Zertifizierung

Dokumentation

Qualitätssicherung

Leitfaden, Checkliste, Information, Orientierung

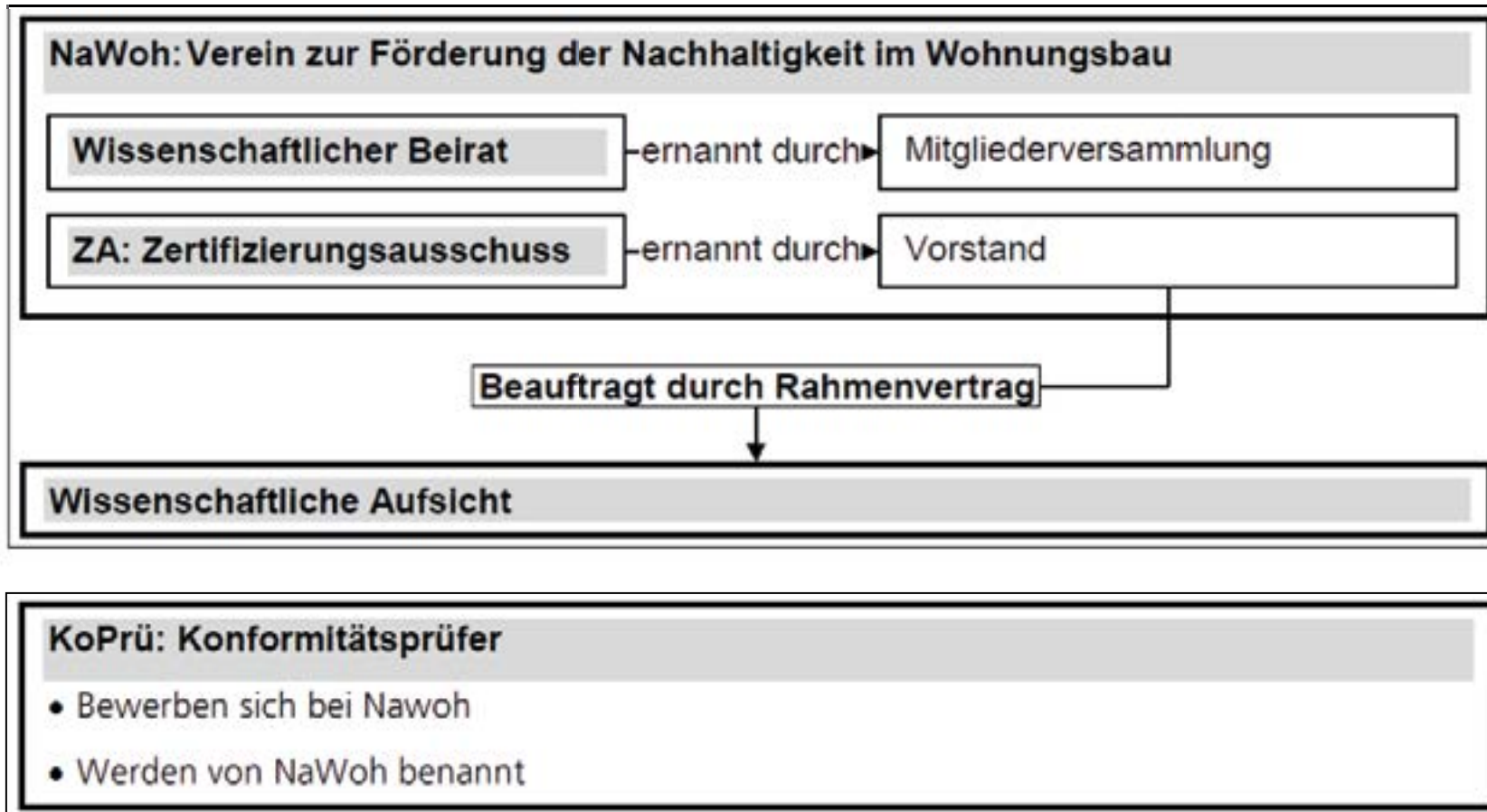
➤ **Alle Infos auf www.nawoh.de**

Struktur des Bewertungssystems



Quelle: Prof. Dr.-Ing. habil. Thomas Lützkendorf

Prozessbeteiligte / Zertifizierung



Urkunde und Plakette



Stand Oktober 2015:

14 Zertifikate vergeben

2 Planungszertifikate

5 Anmeldungen

**GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.**

Zertifizierungskosten

**Wohngebäude bis zu 12 Wohneinheiten 3.700 EUR
für jede zusätzliche Wohneinheit 20 EUR**

**Zusatzkosten für ein zusätzliches Planungszertifikat
Wohngebäude bis zu 12 Wohneinheiten 2.300 EUR
für jede zusätzliche Wohneinheit 10 EUR**

**Kosten für Zusammenstellung der prüfbaren Unterlagen liegen
beim Bauherren**

Beispiel Anlage zum Gütesiegel

Bewertungsprofil - Teil 1			
1. Wohnqualität (soziale und funktionale Qualität)			
1.1.1	Funktionale Qualität der Wohnungen		
1.1.1.1	Funktionalität der Wohnbereiche		
1.1.1.2	Funktionalität Koch- und Essbereich		
1.1.1.3	Funktionalität Sanitärbereich		
1.1.1.4	Vorhandensein von Stau- und Trockenraum		
1.1.2	Freisitze / Außenraum		
1.1.3	Barrierefreiheit Zugang und Wohnungen		
1.1.3.1	Barrierefreiheit des Zugangs zum Gebäude		
1.1.3.2	Barrierefreiheit des Zugangs zu den Wohnungen		
1.1.3.3	Grad der Barrierefreiheit von Wohnungen		
1.1.4	Stellplätze		
1.1.4.1	Stellplätze für Fahrräder		
1.1.4.2	Stellplätze für Kinderwagen / Rollatoren		
1.1.4.3	Stellplätze für PKW / Mobilitätskonzept		
1.1.5	Freiflächen		
1.1.5.1	Freiflächen für die Allgemeinheit		
1.1.5.2	Freiflächen für Kinder		
1.1.5.3	Freiflächen für Jugendliche		
1.1.6	Gestalterische und städtebauliche Qualität		
1.1.7	Thermischer Komfort		
1.1.7.1	Thermische Behaglichkeit im Sommer		
1.2.1	Visueller Komfort / Tageslichtversorgung	✓	
1.2.2	Raumluftqualität	✓	
1.2.3	Sicherheit	✓	
1.2.4	Flächenverhältnisse	✓	
1.2.5	Einrichtungen zum Müllsammeln und Trennen	✓	

Beispiele



**ARGE
Pforzheimer
Wohnungs-
unternehmen**

**GWG
München**

**Gewoba
Bremen**



Beispiele



**Wohnungs-
gesellschaft
Hettstedt mbH**

**FEWA Grundstücks-
gesellschaft GmbH &
Co. KG Hamburg**

**Wohnungs-
genossenschaft
UNITAS eG**



**GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.**

www.nawoh.de



Alle Unterlagen unter www.nawoh.de

Geschäftsstelle beim GdW: nawoh@nawoh.de

Aktuelles: auf der NaWoh-Startseite



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Mehr Mut zur Nachhaltigkeit und für Innovationen

Axel Gedaschko

Präsident, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin

Axel Gedaschko

Präsident

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Mehr Mut zur Nachhaltigkeit und für Innovationen

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland mit ihren rund 3.000 Wohnungsunternehmen trägt ganz im Sinne der Nachhaltigkeit Verantwortung für rund 6 Millionen Wohnungen, in denen mehr als 13 Millionen Menschen leben.

Mit dem Abschlussbericht "Unsere gemeinsame Zukunft" hat die von den Vereinten Nationen eingesetzte „Weltkommission für Umwelt und Entwicklung“ unter dem Vorsitz der ehemaligen norwegischen Ministerpräsidentin Gro Harlem Brundtland bereits 1987 den Begriff der Nachhaltigkeit wie folgt definiert: "Entwicklung zukunftsfähig zu machen, heißt, dass die gegenwärtige Generation ihre Bedürfnisse befriedigt, ohne die Fähigkeit der zukünftigen Generation zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen und ihren Lebensstil zu wählen."

Gelebte Nachhaltigkeit prägt seit Jahrzehnten das strategische Handeln in der Wohnungswirtschaft. Dabei ist gelebte Nachhaltigkeit mehr als der Blick auf einzelne Gebäude. Unternehmerische Entscheidungen müssen sich im Spannungsfeld von sozialen, ökologischen und kulturellen Ansprüchen an den Wohnungsbau und betriebswirtschaftlicher Rentabilität bewegen.

Der zukünftige Erfolg von Wohnungs- und Immobilienunternehmen wird maßgeblich von einer nachhaltigen Managementstrategie abhängen. Diese These stieß in der Befragung zum GdW Branchenbericht 5 "Unternehmenstrends 2020" auf breiten Konsens. Die konsequente Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen entlang wohnungswirtschaftlicher Wertschöpfungsprozesse, insbesondere aber auch die Kommunikation von Nachhaltigkeitszielen und Nachhaltigkeitsleistungen gegenüber wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Stakeholdern wird daher die Wettbewerbsfähigkeit von Wohnungs- und Immobilienunternehmen künftig zunehmend beeinflussen. Vor diesem Hintergrund gewinnt die Nachhaltigkeitsberichterstattung für Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft immer mehr an Bedeutung.

Ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltiges Wirtschaften stellt für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gleichzeitig keine neue Zielformulierung dar. Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen entstammen der Tradition der sozialen Wohnungswirtschaft oder des Genossenschaftswesens, so dass die gleichzeitige Verfolgung ökonomischer, ökologischer und sozialer Ziele für sie seit jeher Voraussetzung ist. Bereits heute sind sich Wohnungs- und Immobilienunternehmen ihrer zentralen Rolle für die Gesellschaft bewusst und richten ihr strategisches Handeln an dieser Verantwortung aus.

Und die gelebte Nachhaltigkeit spiegelt sich gerade auch im Alter der Wohnungsunternehmen wider. Der GdW verzeichnet mehr als 1.000

Wohnungsunternehmen, die 75 Jahre oder älter sind. 432 Mitgliedsunternehmen sind sogar 100 Jahre oder noch älter, 26 davon sogar 125 Jahre und einige darunter sogar noch deutlich älter. Zu den ältesten Wohnungsunternehmen in der Familie des GdW zählen unter anderem das kommunale Wohnungsunternehmen die "Stadtsiedlung Heilbronn GmbH" (1856 gegründet) und die "Baugenossenschaft München von 1871 eG". Dieses Alter erreicht ein Unternehmen nur dann, wenn es stetig nachhaltig entwickelt wird.

Ein weiteres Beispiel für gelebte Nachhaltigkeit: 2009 wurden Berliner Wohnsiedlungen der 1920er Jahre in die Weltkulturerbeliste der UNESCO eingetragen. Damit wurden erstmalig ganze Wohnensembles zum Weltkulturerbe erklärt – und zwar nicht nur wegen ihres gestalterischen Denkmalwertes, sondern ebenso aufgrund ihrer sozialpolitischen und wohnungswirtschaftlichen Konzeption. Ein besonderes Zeichen gelebter Nachhaltigkeit, wie ich meine.

2012 hat der GdW mit weiteren Partnern den „Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau e.V.“ gegründet. Das Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau wurde entwickelt, um die verschiedenen Aspekte der Nachhaltigkeit im Wohnungsneubau zu beschreiben und, wo geeignet, auch zu bewerten. Damit soll Nachhaltigkeit transparent und nachhaltige Qualität gesichert werden. Das System wurde von der wohnungswirtschaftlichen Sicht her entwickelt, ist aber offen darüber hinaus und bezieht insbesondere die Interessen von Mietern mit ein. Es kann in großer Breite für den Wohnungsneubau Verwendung finden.

Die Kommunikation von Nachhaltigkeitszielen und Nachhaltigkeitsleistungen im Rahmen einer Nachhaltigkeitsberichterstattung hat in den vergangenen Jahren immer mehr an Bedeutung gewonnen. Die Berichterstattung dient immer stärker als wichtiges Unterscheidungsmerkmal. Der GdW hat daher 2013 Fragen zur Berichterstattung des nachhaltigen Handels in der GdW-Arbeitshilfe 73 stärker beleuchtet.

Aufbauend auf die im November 2013 veröffentlichte Arbeitshilfe hat der GdW zusammen mit dem Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) und der AGW Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen die erste branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) entwickelt. Diese erweitert die DNK-Kriterien um spezifische Kriterien, die für die Wohnungswirtschaft von besonderer Bedeutung sind und gibt eine Orientierungshilfe, welche Aktivitäten und Kernpunkte Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienbranche jeweils berichten können und sollten. Die branchenspezifische Ergänzung ist nicht nur ein Instrument zur Berichterstattung, das auf Wohnungsunternehmen zugeschnitten ist, sondern bietet auch eine Orientierung hin zum Nachhaltigkeitsmanagement.

Damit wird vor allem kleineren und mittleren Wohnungsunternehmen, die keine umfassende Nachhaltigkeitsberichterstattung durchführen, ein Instrument für eine sehr schlanke und fokussierte Berichterstattung an die Hand gegeben. Unternehmen, die bereits Nachhaltigkeitsberichte nach unterschiedlichen Standards erstellen (z. B. GdW-Standard, GRI, EURHONET), können zusätzlich eine DNK-Entsprechenserklärung abgeben.

Wenn wir heute das Thema Nachhaltigkeit diskutieren, ist dies ganz aktuell überschattet von Entwicklungen in der Automobilbranche. Dort hat man zwar Nachhaltigkeit gepredigt und zum Verkaufsargument gemacht, hinter den Kulissen aber offensichtlich zu Gunsten der ökonomischen die ökologische Dimension systematisch zurückgestellt. Der weltweite Imageverlust ist derzeit kaum abzuschätzen.

Entsprechend brauchen wir mehr denn je eine ehrliche Bestandsaufnahme, wenn wir über Nachhaltigkeit sprechen. Denn es rächt sich, wenn man Strategien nur halbherzig betreibt oder nicht konsequent zu Ende denkt. Nachhaltigkeit darf kein Feigenblatt sein, das schon bei einer leichten Brise wegweht.

Gelebte Nachhaltigkeit ist ressourcenschonender und energieeffizienter Neubau, aktive Einbeziehung zukünftiger Bewohner und Umsetzung einer hohen Bau- und Wohnqualität im Rahmen wirtschaftlicher Rentabilität.

Der GdW warnt allerdings seit vielen Jahren die politischen Entscheidungsträger davor, nicht die ökologische Dimension über die Belange der sozialen und ökonomischen Dimensionen zu stellen.

In einer Studie des Forschungsinstituts für anwendungsorientierte Wissensverarbeitung (FAW/en) zur sozialen Dimension des Klimaschutzes und der Energieeffizienz wurde bereits 2011 eindringlich vor einer Brasilianisierung der Gesellschaft gewarnt. Wenn ökologische Anliegen mit „Gewalt“ durchgesetzt würden, werde dies massiv zu Lasten der sozial Schwächeren gehen. Das ökologische Problem werde dann gelöst, indem bestimmte Segmente der Bevölkerung tendenziell immer weniger Fleisch essen, immer weniger Benzin verbrauchen und im Zweifelsfall auch weniger heizen, beziehungsweise weniger elektrische Energie verbrauchen.

Dies entspricht dann aber gerade nicht unseren Vorstellungen von einer nachhaltigen Entwicklung. Denn die Wohnungswirtschaft steht auch weiterhin zur Verantwortung für das bezahlbare Wohnen und Bauen. Wir bauen eben für Alle.

Bereits die bislang geltenden Regelungen z. B. bei der Energieeinsparverordnung stoßen an die Grenzen der Wirtschaftlichkeit. Der Anstieg der Anforderungen der EnEV ab 2016 verteuert Neubauten um weitere bis zu 7 %. Bereits vor einigen Jahren hat eine Umfrage ergeben, dass 72 % der befragten Wohnungsunternehmen der Meinung waren, dass schon die Reform zur EnEV 2009 die Investitionsentscheidungen zusätzlich erschweren werden.

Wenn man Strategien der Nachhaltigkeit diskutiert, kommt man unweigerlich auch zu der Frage, ob die derzeitige Ausrichtung der EnEV auf die Einsparung von Primärenergie noch der richtige Pfad ist. Sind wir mit dem Dichten und Dämmen noch richtig aufgestellt, um die gesetzten Klimaschutzziele zu erreichen? Verwenden wir angesichts der Diskussion zum Brandschutz und der Belastung der Natur mit Bioziden bei den bisher verbauten Dämmstoffen auf Polystyrol-Basis noch die richtigen Baustoffe im Sinne der Nachhaltigkeit?

Mit den Festlegungen des aktuellen EnEV-Instrumentariums zwingt der Gesetzgeber derzeit die Wohnungswirtschaft, einen Pfad zu beschreiten, der nicht immer nachhaltig ist. Nachhaltigkeit bedeutet eben auch konsequent zu hinterfragen, wie man seine Ziele besser erreichen könnte.

Die Wohnungswirtschaft braucht zum Erreichen der Klimaschutzziele dringend einen zweiten Pfad auf der Basis der Einsparung von CO₂ – und damit auch eine stärkere Berücksichtigung des Quartiergedankens. Nur so werden wir bei der energetischen Sanierung erfolgreich vorankommen, ohne die ökonomische und soziale Dimension zu überfordern.

In den letzten Jahren sind die Baukosten um bis zu 45 % gestiegen. Gleichzeitig ist seit 2009 ein erhebliches Defizit durch zu wenig Wohnungsbau entstanden. Angesichts der seit einigen Jahren stark ansteigenden Nettozuwanderung benötigen wir in den nächsten 10 Jahren jährlich mindestens 400.000 neue Wohnungen, darunter mindestens 80.000 geförderte Wohnungen und weitere 60.000 Wohnungen im bezahlbaren Segment. Und wenn die Zahl der Flüchtlinge weiter steigen wird, wird auch die Wohnungsnachfrage – sehr kurzfristig – weiter steigen. Daher müssen wir nicht weniger als eine gewaltige Investitionsoffensive schaffen – und brauchen dazu auch einen Neustart des sozialen Wohnungsbaus.

Wir brauchen aber auch eine Innovationsstrategie, wenn wir die zukünftigen Herausforderungen erfolgreich bewältigen wollen.

Die Verleihung des GreenTecAwards zeigt jedes Jahr innovative Produkte. Dieses Jahr haben mich besonders zwei Produkte überzeugt: eine Holzschaumplatte entwickelt u. a. vom Fraunhofer Institut, und eine zu 100 % bestehende naturreine Dämmung aus dem Meer (NeptuTherm). Beide Produkte geben Anlass zur Hoffnung.

Verfolgt man eine Nachhaltigkeitsstrategie, so gilt es auch beim Bauen und Wohnen das "cradle to cradle"-Prinzip (von der Wiege bis zur Wiege) stärker in den Fokus zu nehmen. Eine spezifische Denkschule, getragen unter anderem von Prof. Dr. Michael Braungart (EPEA Environmental Protection Encouragement Agency), fordert die Entwicklung innovativer und ganzheitlich guter Produkte anstatt die Minimierung der schlechten Eigenschaften. Ein nachhaltiger Umweltschutz könne erreicht werden, wenn Produkte vollständig zyklusfähig hergestellt werden.

Ziel ist es laut EPEA, Gebäude wie Bäume zu errichten und Städte wie Wälder zu schaffen. So gehe es nicht mehr darum, mit weniger mehr zu erreichen, sondern Lösungen und Lösungsansätze zu erdenken und umzusetzen, inspiriert von der Öko-Effektivität der Natur. Das "Cradle to Cradle"-Konzept geht über den Bau von energieeffizienten, CO₂-neutralen Gebäuden hinaus. Es gilt Gebäude zu bauen, die ein Stoffstrommanagement ermöglichen und die sogar die Nährstoffe an die Umwelt zurückgeben. Ein anspruchsvolles Konzept, dass eine Vielzahl an Fragen für die Wohnungswirtschaft aufwirft.

Wenn eine Pflanzenkläranlage das Brauchwasser wieder reinigen soll, um es dann als Grauwasser für z. B. Toiletten nutzen zu können, stellt dies gerade die stark verdichteten Quartiere in den großen Siedlungen vor große Herausforderungen mit Blick auf die räumlichen beengten Gestaltungsmöglichkeiten. Setzen wir sogenannte

Sonnenschornsteine ein, die bei Sonneneinstrahlung die Durchlüftung des Hauses verbessern, erhöht dies die Anforderungen an die Statik und die Baukosten steigen. Wie steht es gar um recycelten Beton? Erfüllt dieser die richtigen baulichen Anforderungen? Welche Chemie hält diesen Stoff dann wiederum richtig zusammen? Und wie viel Energie kostet die Wiederverwendung zum jetzigen Zeitpunkt?

Eine Fassaden- oder Dachbegrünung sorgt zwar für eine bessere Luft im Quartier, erhöht aber auch die Baukosten und erfordert auch mehr Pflege. Baut man ein Haus mit deutlich größerem Dachüberstand, um die Fassade vor Regen zu schützen, eine größere Verschattung im Sommer zu erreichen und die energetischen Verluste durch kalten Wind im Winter zu reduzieren, führt dies zu mehr Ressourcenverbrauch und höheren Baukosten. Baut man den Dachüberstand aber kürzer, so sind die Fassaden weniger geschützt, es bedarf also mehr Fungizide in den gedämmten Fassaden – Stoffe, die dann wiederum schneller ausgewaschen werden und ökologisch bedenklich sind.

Oder wir bauen besonders große Fenster, um den Lichteinfall im Winter zu vergrößern, benötigen dann aber wieder mehr Heizenergie im Winter und erhöhen die Baukosten durch notwendige bauliche Verschattung im Sommer.

Um den Energieverbrauch zu reduzieren, verlangt die Politik immer mehr Dämmung. Die auf Erdöl basierten Dämmstoffe können aber nach dem Gebrauch durch den verwendeten Kleber nicht mehr einfach entsorgt bzw. getrennt werden. Andere Dämmstoffe führen wiederum zu deutlich höheren Kosten und haben alle ihre eigenen Schwachpunkte (Befall von Schädlingen, Brennbarkeit etc.).

Um moderne Häuser energetisch richtig zu steuern, bedarf es immer mehr Technik – mit immer kürzerem Lebenszyklus, mit immer höheren Wartungsansprüchen. Ein weiteres Beispiel: Geregelter Lüftungssysteme – hier wird die Luftgüte in den Räumen nach einigen Jahren immer zweifelhafter. Wie gehen wir damit nun im Sinne einer Nachhaltigkeitsstrategie um?

Braucht die Wohnungswirtschaft sogar ganz neue bauliche Konzepte? Z. B. ein systematisches Leasing von Fenstern, die dann nach einem gewissen Zyklus getauscht und dann von den Herstellern wieder aufbereitet werden?

Bei all diesen Diskussionen sollten wir nicht vergessen, dass rund 7 Millionen Haushalte in Deutschland über ein Nettohaushaltseinkommen verfügen, das unter 1.300 Euro liegt. Dies macht immerhin rund 19 % aller Privathaushalte aus. Die Frage der Bezahlbarkeit des Wohnens ist also für die Wohnungswirtschaft von großer Bedeutung.

Rund um den Denkansatz eines "cradle to cradle"-Prinzips ergeben sich somit eine Vielzahl an Fragen für die Wohnungswirtschaft. Was ist nützlich, und was davon ist bezahlbar?

In den geförderten Forschungsaufträgen muss der Gedanke vom "cradle to cradle" jedenfalls mit berücksichtigt werden. Wir brauchen ein ganzheitliches Denken in

Wirkungszusammenhängen statt einer rein sektoralen Betrachtungsweise. Bestes Beispiel hierfür ist die EnEV mit ihrer Zentrierung auf den Verbrauch von Primärenergie. Ein Umdenken auf ein maßnahmeoffenes Handeln der CO₂-Einsparung ist längst überfällig.

Bis auf 82 Unternehmen zählen alle Wohnungsunternehmen der deutschen Wohnungswirtschaft zu den kleinen und mittleren Unternehmen. Also dem klassischen Mittelstand in Deutschland. Sie beschäftigen weniger als 250 Personen, und erwirtschaften einen Jahresumsatz von höchstens 50 Millionen Euro – oder weisen eine Bilanzsumme von maximal 43 Mio. Euro auf. Die Möglichkeiten, eigene Forschung zu betreiben, oder gar eigene Produkte zu entwickeln, sind angesichts der Größe der meisten Wohnungsunternehmen also klar eingeschränkt.

Mal Hand aufs Herz: Wie viel Zeit setzen Sie täglich für die Abwicklung des Alltagsgeschäftes ein, und wie viel Zeit können Sie sich am Tag nehmen, um über zukünftige Entwicklungen nachzudenken? Und wenn dafür ausreichen Zeit sein sollte, stehen dann in Ihrem Unternehmen dafür speziell Ressourcen zur Verfügung?

Die Forschungskraft unserer Branche ist also erstmal natürlich begrenzt. Das geht aber auch manchem Fußballverein aus der Bundes- und 2. Liga so. Nicht jeder kann sich eine eigene Sportschule leisten. Was wir uns aber leisten sollten, um erfolgreich Antworten zu finden, ist ein gutes Scouting-System. Und wir brauchen Partner, die uns bei der baulichen Innovation helfen. Daran müssen wir in der Wohnungswirtschaft arbeiten. Dann bleiben wir auch zukünftig Schrittmacher im Wohnquartier.

Der GdW wird – als Plattform für Innovationen in der Branche – auch 2016 wieder einen WohnZukunftsTag durchführen – merken Sie sich dafür bitte jetzt schon den 30.06.2016 und 01.7.2016.

Der Zukunftsforscher Robert Jungk behauptet zu recht: "Die Welt kann verändert werden. Zukunft ist kein Schicksal." Lassen Sie uns also die Welt verändern – ganz im Sinne einer nachhaltigen Strategie.

Innovationen und chemische Systemlösungen für energieeffiziente, nachhaltige Gebäude

Margit Pfundstein

European Construction Competence Center, BASF SE, Ludwigshafen

150 years

 **BASF**
We create chemistry

Innovative und chemische Systemlösungen für energieeffiziente, nachhaltige Gebäude

Margit Pfundstein
European Construction Competence Center

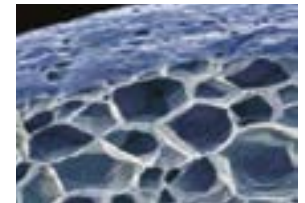
November 2015

150 years



Agenda

- 1 BASF und die Bauindustrie – auf einen Blick
- 2 Bedeutung von Baustoffen für energieeffiziente, nachhaltige Gebäude
- 3 Produkt- und Lösungsbeispiele mit wirtschaftlicher Betrachtung
- 4 Innovationen und Entwicklungen



BASF – We create chemistry

- Unsere Chemie wird in nahezu allen Branchen eingesetzt
- Wir verbinden wirtschaftlichen Erfolg, gesellschaftliche Verantwortung und den Schutz der Umwelt
- Umsatz 2014: 74.326 Millionen €
- EBIT 2014: 7.626 Millionen €
- Mitarbeiter (31.12.2014): 113.292
- 6 Verbund- und 353 weitere Produktionsstandorte



Segmentstruktur der BASF seit 1. Januar 2015

150 years



Chemicals

Petrochemicals

Monomers

Intermediates



Performance Products

Dispersions & Pigments

Care Chemicals

Nutrition & Health

Performance Chemicals



Functional Materials & Solutions

Catalysts

Construction Chemicals

Coatings

Performance Materials



Agricultural Solutions

Crop Protection

***Relevant für Bauprodukte**



Oil & Gas

Oil & Gas

150 years



'We create chemistry'

Lösungen für die Bauindustrie

Dämmstoffe für Wärme- und Schallschutz



Lacke und Farben



Kunststoffe und technische Kunststoffe



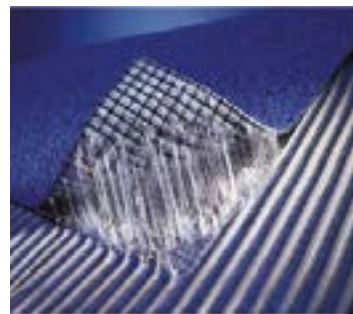
Bodenbeläge und Heimtextilien



Dichtstoffe



Klebstoffe, Leime und Imprägnierharze



Betone und Mörtel

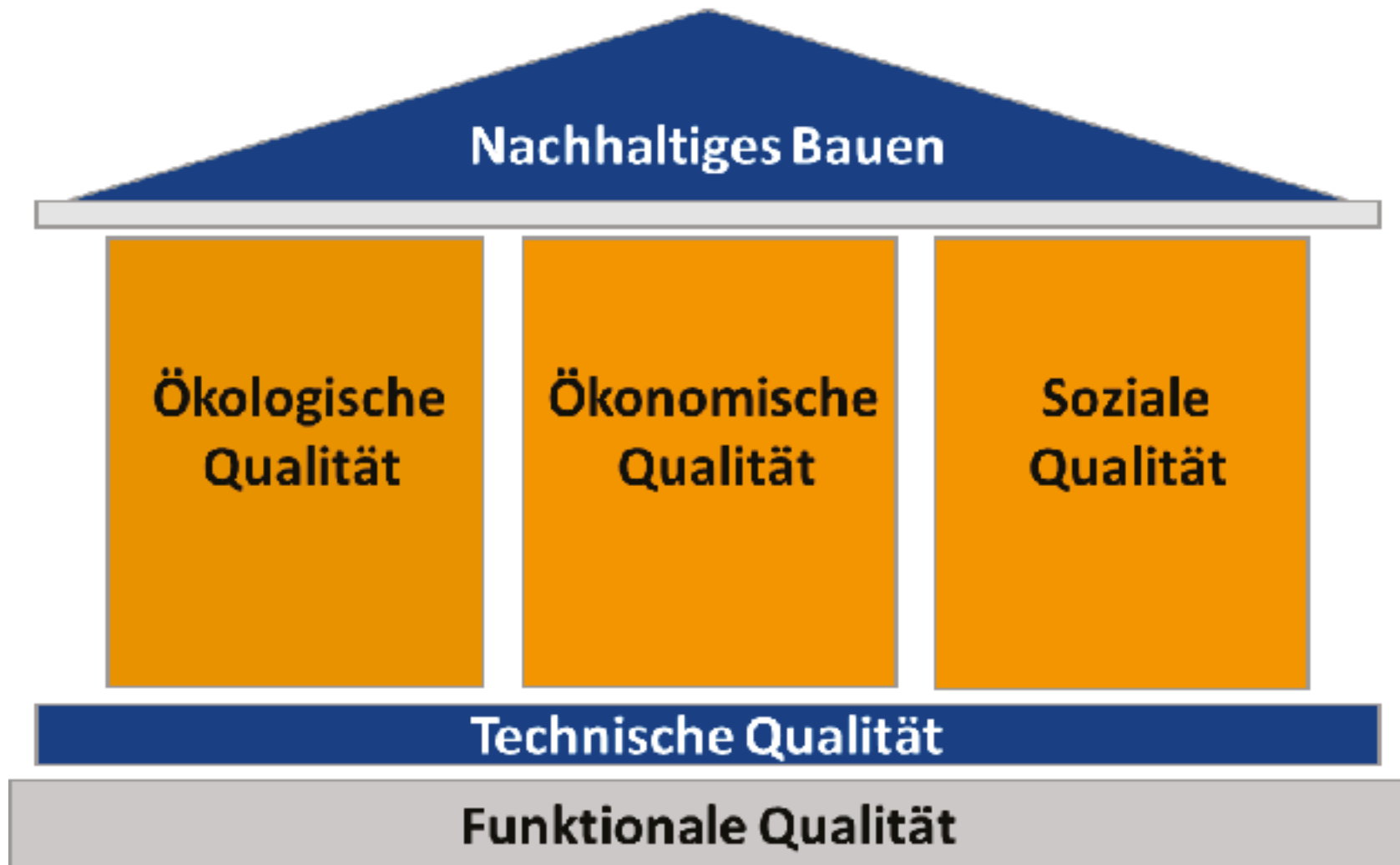


Beschichtungen



Mit mehreren tausend Produkten für die Bauindustrie bietet BASF das größte Portfolio an Rohstoffen, Rezepturen und Systemen.

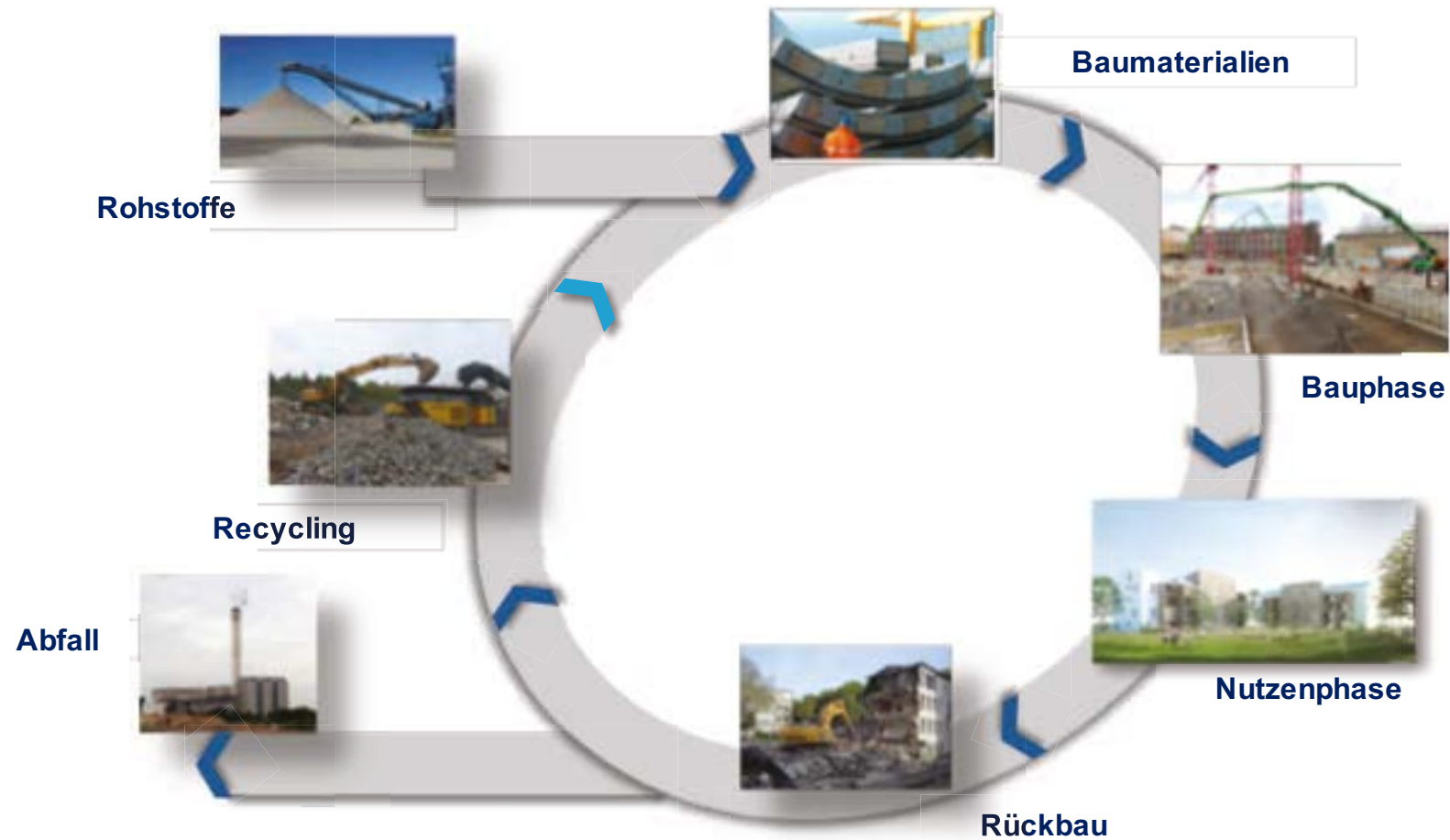
Elemente nachhaltigen Bauens



Lebenszyklusanalyse (LCA) ist die Grundlage für Bewertungen

150 years

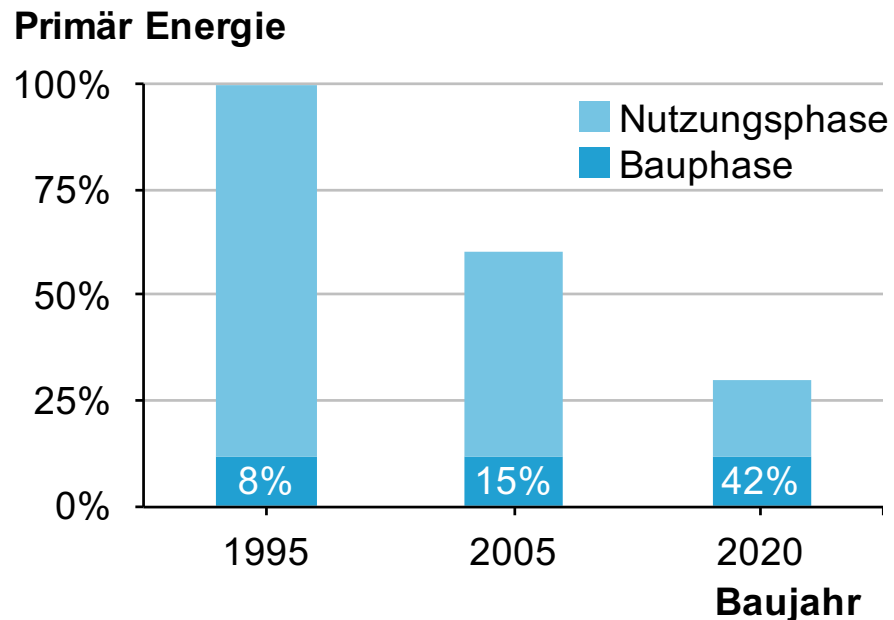
BASF
We create chemistry



Erfassung aller Einträge und Umweltwirkungen von Produkten/Systemen während des Lebenszyklus

Mit energieeffizienten Gebäuden rückt die Energiebilanz der Bauphase in den Fokus

Analyse über 50-Jahre Gebäude-Lebenszyklus



Die Relevanz der Bauphase bezogen auf den ganzen Lebenszyklus wird deutlich zunehmen.

... das macht die Wahl der Baustoffe und der Bautechnik über die Zeit bedeutend wichtiger.

Beiträge zur Nachhaltigkeit

nach Kriterien der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen)

Eigenschaften (Beispiele)	Themenfeld	Kriterienbezeichnung
geringer CO ₂ Ausstoß bei der Herstellung	Ökologische Qualität (ENV)	Ökobilanz – emissionsbedingte Umwelteinwirkungen
gute Dämmleistung		Ökobilanz – Primärenergie
günstige Herstellung, langlebige Materialien, geringe Wartungs- und Instandhaltungskosten	Ökonomische Qualität (ENV)	Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus
optimale Oberflächentemperaturen	Soziokulturelle und funktionale Qualität (SOC)	Thermischer Komfort
geringe Nachhallzeit		Akustischer Komfort
gute Versorgung mit blendfreiem Tageslicht		Visueller Komfort
nicht brennbare Baustoffe	Technische Qualität (TEC)	Brandschutz
gute Schallschutz-Werte gegen Außenlärm		Schallschutz
gute Trennbarkeit von Materialverbindungen		Rückbau und Demontagefreundlichkeit
Energiekonzept mit Fassadenvarianten, planungsbegleitende Lebenszykluskostenplanung,	Prozessqualität (PRO)	Nachweis der Optimierung und Komplexität der Herangehensweise in der Planung

Cool Paints

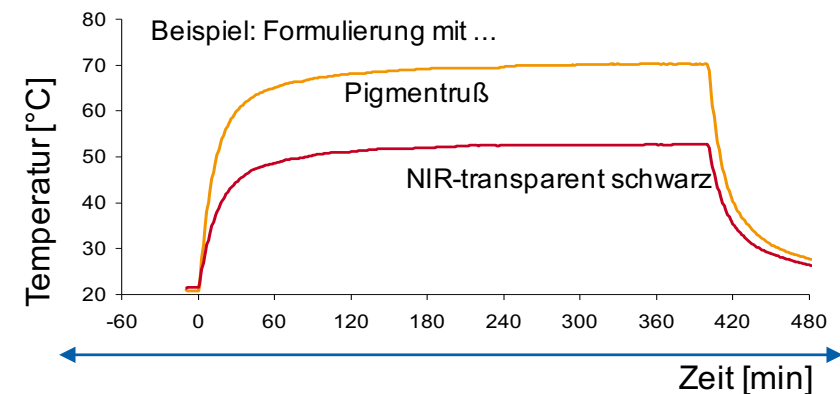
Pigmente für solares Wärmemanagement

150 years

BASF
We create chemistry

Lumogen, Paliogen, Sicotan und Sicopal sind solartransparente und solarreflektierende Pigmentsysteme, die solare Strahlung vom Gebäude weg reflektieren.

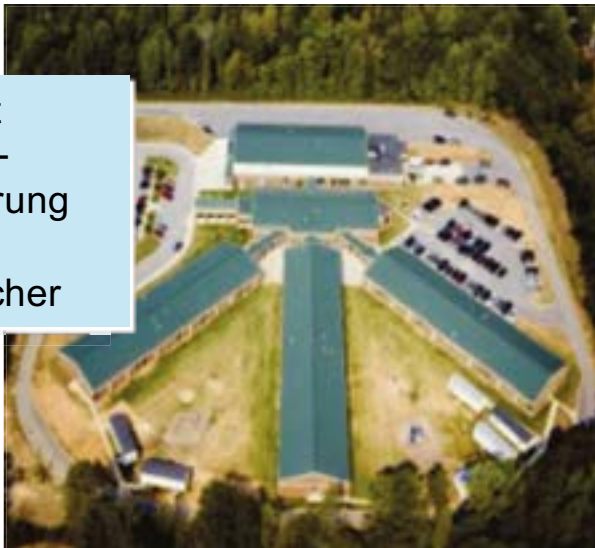
- Senkt Energiekosten beim Betrieb von Klimaanlage
 - Schafft ein besseres Raumklima
 - Senkt die Belastung für städtische Hitzeinseln
 - Verlängert die Lebensdauer von Dächern und Wänden
- Brillante und farbchanchierende Pigmente mit außergewöhnlich guter Beständigkeit
 - Anwendung in dunklen Farben für Profilbleche, Sandwichelemente, Jalousien, Fassadenfarben, spezielle Fensterrahmenbeschichtungen, in Fensterfolien und Kunststoffprofilen



Beispiel: Elementary School, USA

Effekt einer Beschichtung mit Cool Paints

Baggett Elementary
Fläche: 90,000 sq ft



Farbe mit
Standard-
Formulierung
für
Metalldächer

Poole Elementary
Fläche: 90,000 sq ft



Optimierte
Formulierung mit
Cool Paints für
Metalldächer

Beide Schulgebäude stehen in Paulding County, Georgia, USA

Einsparung nach 2 Jahren:
\$14,496

Erwartete Einsparungen nach 35
Jahren: **\$507,360**

13% geringere jährliche Energiekosten für Kühlung bei einmaligen Invest-Kosten für Beschichtung, die sich schon durch die Einsparung des ersten Jahres amortisiert !

→ Einsparungen steigen weiter bei allgemein steigenden Energiekosten

Micronal PCM

Latentwärmespeicher

150 years

BASF
We create chemistry

Micronal PCM sind mikroskopisch kleine Kunststoffkügelchen, die in ihrem Kern ein Speichermedium aus Wachsen enthalten.

- Steigt die Temperatur über einen definierten Punkt, schmilzt das Wachs und nimmt dabei Wärme auf. Fällt die Temperatur wieder ab, erstarrt das Wachs und Wärme wird freigesetzt. Während der Phasenumwandlung bleibt die Temperatur im Raum nahezu konstant.
- Baustoffe mit Micronal PCM sorgen selbständig für einen Temperatenausgleich und damit für ein ideales Raumklima. Wenn die Rahmenbedingungen stimmen, kann auf den Betrieb einer Klimaanlage vollständig verzichtet werden.
- Einsatz u.a. in Gipsbauplatten und Gipsputzen. Bevorzugt für leichte Baukonstruktionen, wie Holzständer- oder Stahlträgerbauweise.



Wärmespeicherfähigkeit von Baumaterialien im Vergleich

1,5 cm

Gipsbauplatte mit
3kg/m² Micronal PCM

7 cm

Beton

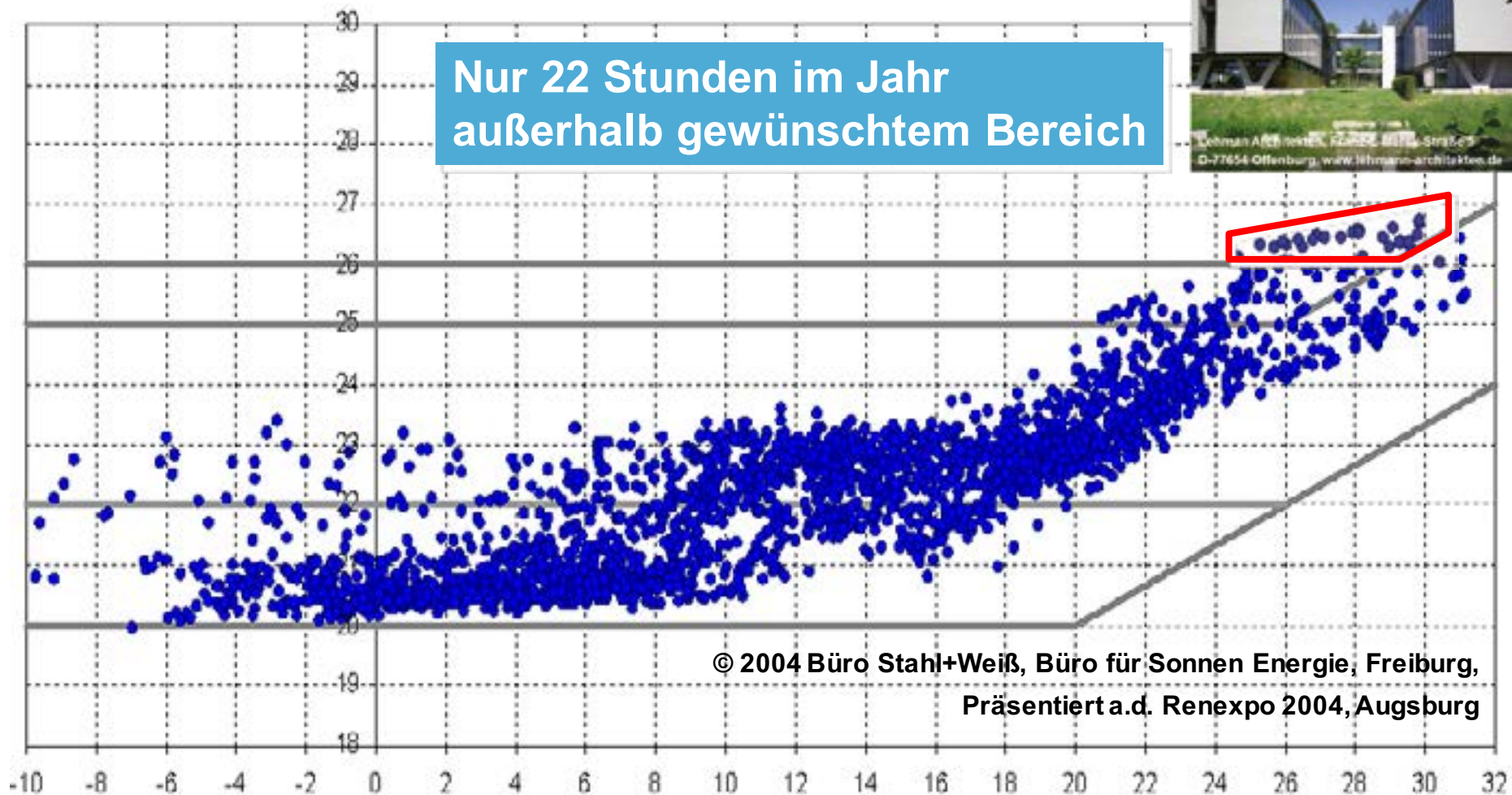
9 cm

Vollziegel

Beispiel: Büro der Badenova, Offenburg Effekt durch Micronal PCM

Gefühlte Temperatur während der Arbeitszeit.
Dynamische Temperatursimulation. Komfortbereich nach DIN 1946

Nur 22 Stunden im Jahr
außerhalb gewünschtem Bereich



Sind PCM Lösungen wirtschaftlich?

Beispiel: Bauprodukt mit 3kg/m² PCM

Annähernde Betrachtung für eine angenommene Kühllast von 20 W

Investition in Klimaanlage

Durchschnittspreis für Klimaanlage (Industriequalität): ca. 2500 €/kW

Anteilig ($2500 \text{ €/kW} \cdot 0,02 \text{ kW}$) kosten **20 W Kühllast = ca. 50 €** (nur Technik, ohne Betrieb)

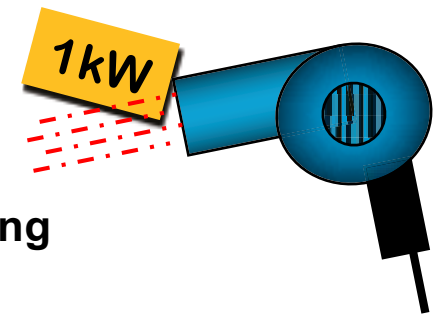
Ziel ist es eine Klimaanlage einzusparen

Investition in Micronal PCM

1m² Bauprodukt mit 3 kg PCM Wirkstoff = 100 Wh Speicherkapazität

1m² Bauprodukt absorbiert Wärmelast in ca. 5 Std. → **20 W Kühlleistung**

1m² Bauprodukt = ca. 50 € Materialkosten (wartungsfrei, ohne Betriebskosten)



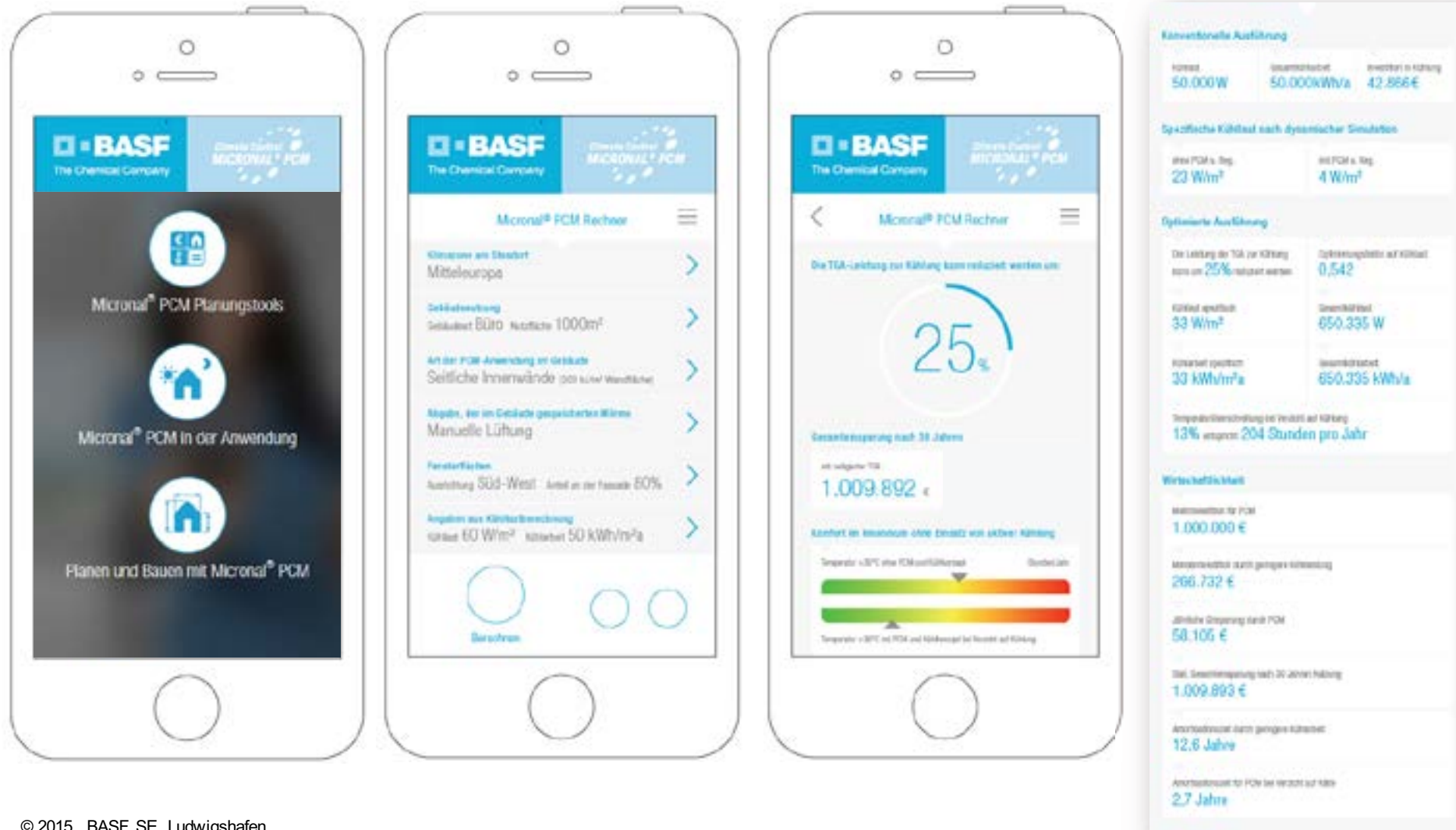
Beide Ansätze sind **gleichwertig** bei der Investition -
aber die PCM Lösung ist sofort wirtschaftlich !

150 years

www.Micronal-PCM-App.de

Werkzeug für TGA-Planer und Investoren

BASF
We create chemistry



Neopor

Expandierbares Polystyrol (EPS)

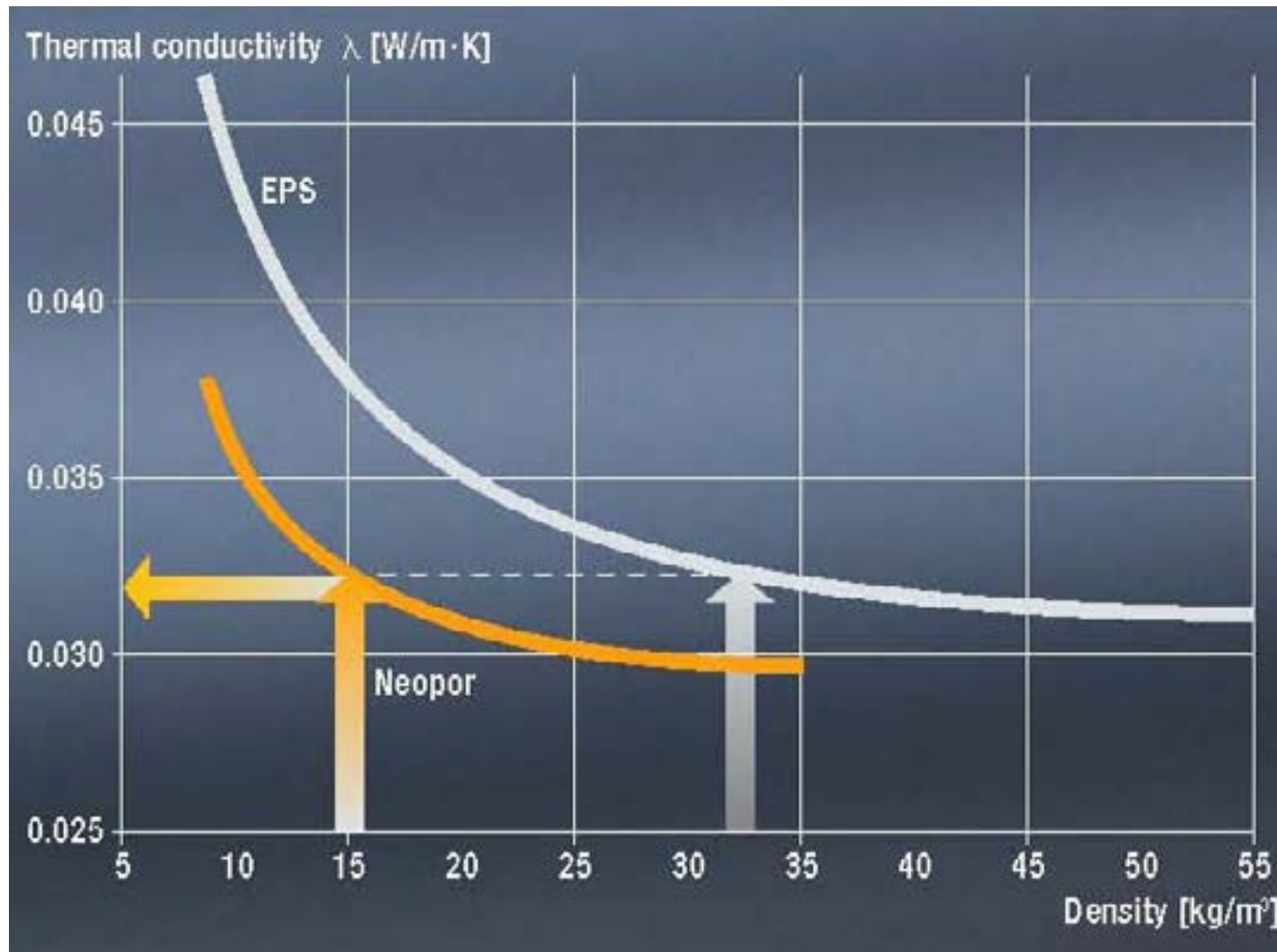
Innovatives, expandierbares Polystyrol. Versetzt mit Graphit, einem Infrarotreflektor. Dämmplatten aus Neopor sind silbergrau.

- Sehr niedrige Wärmeleitfähigkeit (0,032-0,035 W/(mK))
- Hohe Druckfestigkeit, wasserabweisend, alterungs- und verrottungsbeständig, geringes Gewicht, einfache Handhabung und Verarbeitung
- Hohe Kosten- und Ökoeffizienz
- Neopor enthält Luft als Zellgas
- Anwendungen: Wärmedämmverbundsysteme, Dämmung hinter vorgehängten Fassaden und Kerndämmung, Dämmung von Flachdächern und Steildächern, Schalsteine, Bodendämmung, Perimeterdämmung



Neopor

Ressourceneinsparung durch Materialoptimierung



IR-Absorber
modifiziertes EPS
im Vergleich zu
weißem EPS:

~20% verbesserte
Wärmedämmung

Wärmeleitfähigkeit
versus Rohdichte

150 years



Bruckviertel in Ludwigshafen



Quartiersmodernisierung (1997 - 2006)

- Neugestaltung des Wohnumfelds
- Energie- und Ökoeffizienz: erstes 3-Liter-Haus Deutschlands im Bestand
- **Dämmung der Hüllflächen mit Neopor**
- Erarbeitung innovativer Systemlösungen
- Partizipation der Bewohner in der Planungsphase



Modernisierung des Brunckviertels mit unterschiedlichen Energiekonzepten

Heizenergieverbrauch vor der
Modernisierung $\sim 230 \text{ kWh/m}^2$



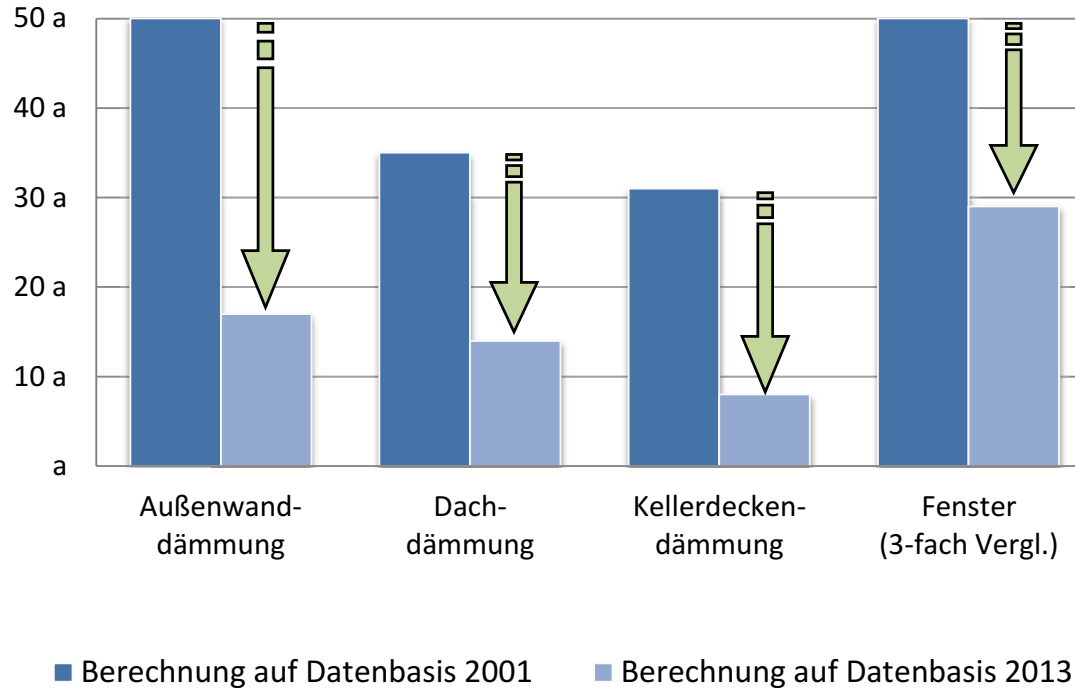
Geplanter und tatsächlicher Heizenergieverbrauch

(Durchschnittswerte in 12 Jahren)

1 Liter Heizöl entspricht $10 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Amortisationszeiten der Einzelmaßnahmen im 3-Liter-Haus, Brunckviertel

Amortisationszeitpunkt der Investitionskosten
Vergleich energet. Modernisierung 2001 zu 2013
[3-Liter-Haus]



Vergleich der Amortisationszeiten für einzelne energetische Modernisierungsmaßnahmen aufgrund geänderter Rahmenbedingungen

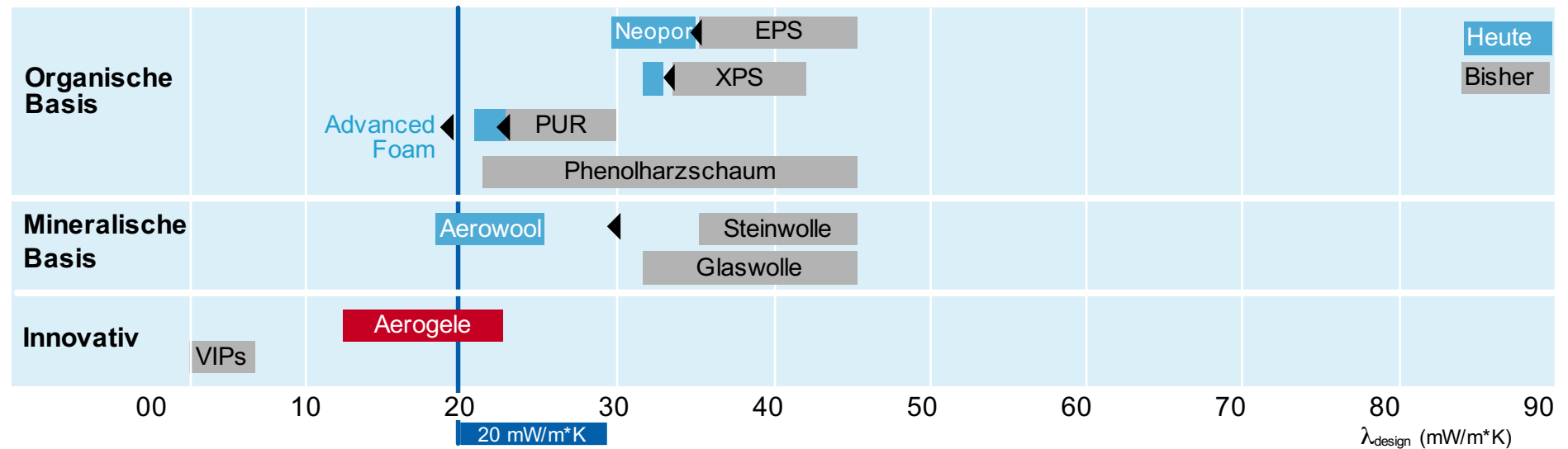
Wirtschaftlichkeitsvergleich der Umsetzungszeitpunkte 2001 zu 2013:

- Gesunkene Materialpreise für Energieeffizienztechnologien aufgrund gestiegener Produktionskapazitäten
 - Starke Energiepreissteigerung für Gas 5,2 % p.a.
 - Kapitalzinssätze (Kredit) im letzten Jahrzehnt deutlich gesunken
- Die Amortisationsdauer hat sich während der letzten 12 Jahre dramatisch verkürzt.
 - Starkes Argument für Wohnungsunternehmen und Bauträger: Die Investitionen machen sich schneller bezahlt.

λ-Werte von Dämmstoffen

Übersicht

Dämmstoffgruppen



Styropor®



Neopor®



Elastopor® H



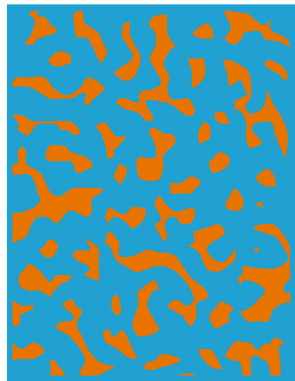
Styrodur®



Slentex / Slentite



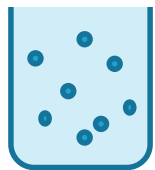
Entwicklung nanoporöser Materialien



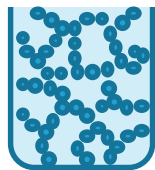
Bikontinuierliche
Mikroemulsion



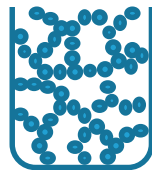
Nanoporöses
Material



Sol



Gel



Aerogel *

* Organische oder anorganische Materialien

Im BASF Labor des I.S.I.S, in Straßburg wurde ein neues Konzept für Hochleistungsdämmstoffe entwickelt



Neuartige Zusammensetzung und Herstellung für nanoporöse Materialien durch BASF Forschung etabliert

- Sehr niedrige Wärmeleitfähigkeit
- Hohe mechanische Festigkeit
- Hohe Porosität, offene Zellstruktur
- Je nach Materialbasis: schwer entflammbar oder nicht brennbar

High Performance Aerogel Dämmstoffe

SLENTITE®

- λ -Wert bis 17 mW/(mK) -> nach VIPs beste Werte für Dämmstoffplatten
- Feuchteregulierung durch offene, poröse Struktur und maßgeschneiderte Chemie
- Robuste Platte mit hoher Druckfestigkeit
- Pilotanlage seit 2015. Markteinführung ca. 2020



SLENTEX®

- λ -Wert <19 mW/(mK) -> für extrem effiziente Dämmung
- Nicht brennbar
- Diffusionsoffen
- „Drop-In“-Lösung für marktgängige WDVS
- Markteinführung mit ausgewählten Partnern in Q4 / 2015 geplant



Relevante Entwicklungen für zukünftige Gebäude

150 years

BASF
We create chemistry

- NZEB –Nearly Zero Energy Buildings
- Parametrische Fassaden
- ‚Smarte‘ Energienutzung
- Funktionale Gläser
- Rezyklierbare Konstruktionen
- Ressourceneffiziente Bauweisen
- Hochleistungsdämmstoffe

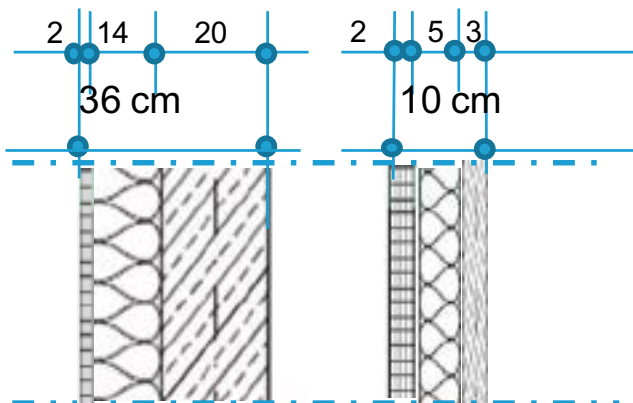


Foto: Schüco Parametric System



Wohnortnahe Energieerzeugung- und Versorgung: Mieterstrom für Haushalte

Rechtsanwältin Iris Behr

Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU), Darmstadt

Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft

Status quo, Ausblick und Anwendung in der Praxis

Tagung von AGW, GdW und RUECKERCONSULT am 6. November 2015 in Berlin

Wohnortnahe Energieerzeugung und -versorgung: Mieterstrom für Haushalte

Neues Geschäftsmodell für Wohnungsunternehmen zu ganzheitlichen Wohnungsangeboten mit Wärme, Strom und Elektromobilität

Rechtsanwältin Iris Behr, Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU), Darmstadt

- Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft
- „Mieterstrom“* – ein neues Handlungsfeld in der Wohnungswirtschaft
- Zielkonflikte durch rechtliche Rahmenbedingungen
- Kommunale Pioniere und ihre Handlungsansätze
- Exkurs: Mieterstrom für Elektromobilität
- Neues Markt-Design: Liegenschafts-Energieversorgung aus einer Hand mit BHKW und PV

* Möglichkeiten der Wohnungswirtschaft zum Einstieg in die Erzeugung und Vermarktung elektrischer Energie, IWU 2014/2015 im Auftrag der Forschungsinitiative ZukunftBAU und des BBSR

Übergeordnete Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft:

- Bezahlbaren Wohnraum sichern und ausweiten
- Sozialer Frieden im Wohnquartier: Soziales Management
- Bestandsanpassung: Energieeffizienz und Generationengerechtigkeit
- Vermietbarkeit sichern
- Bezahlbaren Neubau verstärken
- Corporate Social Responsibility: Auftrag der Gesellschafter und der Gemeinde, Beiträge zum Erreichen der Klimaziele* zu leisten
 - konkret: Mieterstrom

**Klimaziele:*

EU-Ziele von 20:20:20 bis zum Jahr 2020 zu 27:27:40 bis zum Jahr 2030

Nationale Reduktionsziele : 80-95 % CO₂ Einsparung bis 2050

Kommunale CO₂ Neutralität bis 2050 angestrebt

Mieterstrom als neues Handlungsfeld in der Wohnungswirtschaft

Mieterstrom bedeutet:

- ✓ Regenerativ oder hocheffizient erzeugter Strom
=> *Erzeugungsanlage: BHKW /PV*
- ✓ Dezentral im/am Gebäude erzeugt
- ✓ Verteilung/Vertrieb an die eigenen Mieter und Mieterinnen
- ✓ Nutzt keine fremden Netze => *Kundenanlage*
- ✓ Erzeugung und Vertrieb durch das WU selber, durch eine Tochter oder in Kooperation mit einem Energiedienstleister

...sind gleichzeitig Beiträge zur Nachhaltigkeit und zum Klimaschutz

- Opportunitäten sehen: Liegenschaften für BHKW und Photovoltaik zur Stromerzeugung nutzen
- Bestand: effiziente Anlagenerneuerung durch BHKW statt Kessel oder Gasetagenheizung
- Neubau: EnEV als Treiber zur Integration erneuerbarer Energien in der Energiebilanz

Corporate social responsibility: Beitrag zu den Klimazielen

Verbesserung der Energieeffizienz, Stärkung des Einsatzes regenerativer Energien und der KWK-Verbreitung

Motive der Wohnungswirtschaft

- Sinkende Einspeisevergütung macht Stromverkauf an Mieterschaft interessant für WUs und ermöglicht Preisvorteile für die MieterInnen
- Mieterbindung: Wohnen als Dienstleistung
- Bewährte Infrastruktur-Leistungen: Wasser, Abwasser, Müll, Kommunikationsanschlüsse und Wärme
Warum nicht auch Strom?
- Paket: Wärme und Strom => Warmmiete
- Außerdem regenerativer Strom für
Elektromobilität: rent a bike und Car-Sharing

- Mieteransprache

Bewusstsein schaffen für Energiesparen

Energieeffiziente Haushaltsgeräte

Smart metering

- Corporate Social Responsibility verlangt nachhaltiges Unternehmensbild und Verhalten des WUs

Beitrag zu den Klimazielen

Energiegerechtigkeit: stabile und bezahlbare Betriebskosten für Wärme- und Strom

Rechtliche Rahmenbedingungen (1)

... sind blind für Mieterstrom

Energiewirtschaftsgesetz

hat EVUs und Stromversorgung der Allgemeinheit im Blick und bietet keine Rechtsgrundlage für Mieterstrom => Risiko für das WU, zum EVU zu werden

Erneuerbare Energien Gesetz 2014

nachteilig für dezentrale Energieerzeugung

- Einspeisevergütung sinkt und reduziert Wirtschaftlichkeit der regenerativen Erzeugung
- EEG Umlage fällt bei Eigenerzeugung ab 10 kW Stromproduktion an
- Wegfall der Förderung von dezentral regenerativ erzeugtem Strom (vor allem für PV); „Grünstromprivileg“ (Befreiung von der EEG-Umlage)
- „Eigenstromversorgung“ nicht klar definiert - Haushaltsstrom im MFH ist EEG-umlagepflichtig

KraftWärmeKopplungsGesetz

- Zuschlag für KWK Strom reicht nicht für die erfolgreiche Umsetzung
- Novellierung 2015 mit ungewissem Ausgang: Gefahr für dezentralen BHKW-Einsatz

Steuerrecht

begünstigt nur die Wohnraumversorgung, kennt noch keine ganzheitliche Betrachtung des „Produktes Wohnen“

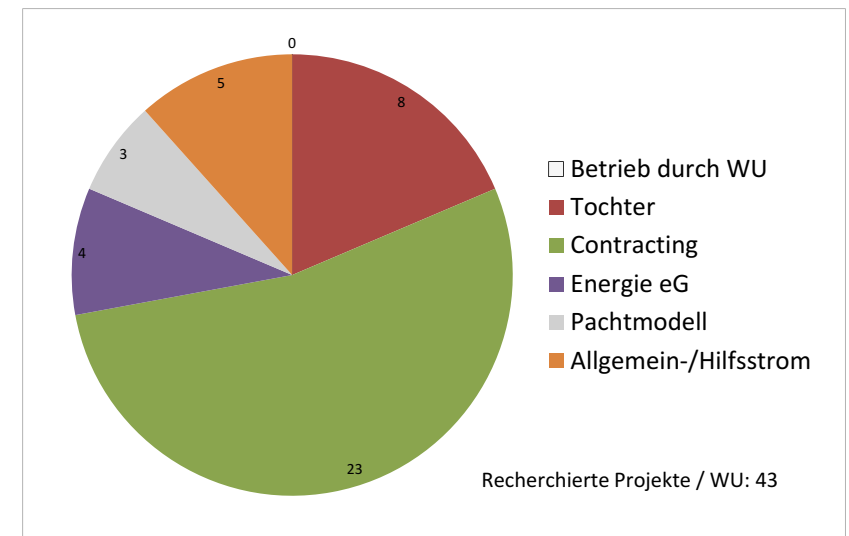
- Stromverkauf an die Mieter löst Körperschafts- und Gewerbesteuer aus
- Gefahr der „Ansteckung“ der Erträge aus dem Vermietungsgeschäft durch den Stromverkauf
- Umsatzsteuerpflicht für Stromlieferung

Mietrecht, Betriebskosten VO, HeizkostenVO kennen keinen Mieterstrom

Pioniere und ihre Handlungsansätze

Modelle für Erzeugung und Vertrieb von Mieterstrom

- **Wohnungsunternehmen** investiert in die Erzeugungsanlage, Energietochter betreibt die Erzeugungsanlage und verkauft den Strom an die Mieterschaft
- WU beauftragt **Energietochter** zur Investition, Betrieb und Vertrieb
- **Energiedienstleister** investiert, betreibt und verkauft den erzeugten Strom



- Lieferung von Strom und Wärme ermöglicht Entlastung der Mieter und Gewinn beim Lieferanten, aber: Aufwand für Lieferanten
- Contractor realisiert durch Kostenneutralitätsgebot höhere Deckungsbeiträge als Wohnungsunternehmen
- „kritische Masse/Optimum“: Teilnahmequote von 70 % ist zu erreichen

Beispielrechnung (Wohnungsunternehmen liefert Mieterstrom)

Teilnehmerquote	100%	70%	50%	30%
Deckungsbeitrag WU	5.511 €	5.944 €	3.568 €	-104 €
Kosten aller Mieter	61.207 €	62.120 €	62.793 €	63.465 €
Entlastung aller Mieter ggü. Heizungs Austausch	1.947 €	1.034 €	361 €	-311 €
Entlastung aller Mieter ggü. Status Quo	8.567 €	7.654 €	6.981 €	6.309 €

Quelle: hessenENERGIE

Blütenallee bauvereinAG Darmstadt



- Zielsetzung: bezahlbare Energie, Stabilisierung der Betriebskosten
- Wärme- und Stromlieferung für bvAG (Hilfs-/Allgemeinstrom) und Mieter (Mieterstrom)
- Abrechnung aller energiegebundenen Kosten durch HSE/Entega mit Smart Metering bei der Mieterschaft (Produkt aus einer Hand)
- Kooperation Stadt und kommunales WU: 88 öffentlich geförderte Wohnungen und eine Kindertagesstätte
- Kooperation WU und regionaler Energiedienstleister (HSE)
- KfW 70 Förderung

ABG Frankfurt Holding: Speicherstraße

ABG kooperiert mit Mainova AG:

- Anlageninvestition durch ABG, Be- u. Vertrieb durch Mainova
- Stromversorgung und Abrechnung: Aufgabe und Risiko der Mainova AG
- Im Warmmietvertrag (Passivhaus): Grundmenge Strom als “Geschenk”
- „Mainova StromLokal“-Stromvertrag ohne Grundpreis: 24,5 Ct je kWh (ab 01.01.2015)
- Gemeinsame Ansprache der MieterInnen
- Stromtankstelle und Stellplätze für E-Autos





STÄWOG und STÄSERVICE Bremerhaven

- Seit 2007 bei Heizungserneuerung Einsatz von BHKWs
- 10 % der ca. 5000 WE mit BHKW versorgt
- 600 WE mit Mieterstrom
- Investition durch STÄWOG
- STÄSERVICE (Tochter): Wärme und Strom an MieterInnen
- Bei Sanierung mit Neuvermietung oder Neuvermietung: fast alle MieterInnen schließen den Stromvertrag ab
- Wirtschaftliche Zielgröße: mindestens 50 % aller MieterInnen nehmen Teil, um Rentabilität der Anlage zu erreichen
- Fluktuation in den Beständen ermöglicht es, ca. 2/3 der Mieterschaft für den Stromvertrag zu gewinnen
- Bislang kein „Wegwechseln“ von MieternInnen
- Kundengewinnung durch schriftliche Information und Hausbesuche
- Strompreis etwas günstiger als der Bezug vom lokalen Versorger
- Reduzierter CO₂-Ausstoß

Nassauische Heimstätte/Wohnstadt: Effizienzhaus Plus am Riedberg



NH Frankfurt Effizienzhaus Plus am Riedberg

- Forschungsvorhaben mit 17 freifinanzierten Wohnungen
- Mieterstrom wird durch die Tochter Medien-Energie-Technik (MET) realisiert
- Lernprojekt zum Aufbau von Expertise im Unternehmensverbund (Anlagenbetrieb, Messstellenbetrieb, Abrechnung)
- Langfristige Unabhängigkeit von Messdienstleistern
- Angebot von Wohnen, Wärme, Strom, Mobilität, energieeffizienten Haushaltsgeräten
- Kooperation mit Car-Sharing Unternehmen (Stellplätze)
- Freie Wahl des Stromvertrages: die ersten 1000 kWh „Strombudget“ sind kostenfrei, der weitere Verbrauch wird mit Kosten leicht unter Marktniveau berechnet
- Mieteransprache durch die MET

Mieterstrom kann auch für Elektromobilität genutzt werden:

- ✓ Regenerativ oder hocheffizient erzeugter Strom
=> *Erzeugungsanlage: BHKW /PV*
- ✓ Dezentral im/am Gebäude erzeugt
- ✓ Nutzung des Stroms für E-Autos und E-Fahrräder im Unternehmen und durch die Mieterschaft
- ✓ Stellplätze für Fahrzeuge und Stromtankstelle auf dem eigenen Gelände
- ✓ Bereitstellung der Fahrzeuge und Ladestation durch Kooperationspartner



Exkurs: Mieterstrom für Elektromobilität

Beispiele

- **Aktiv-Stadthaus der ABG Frankfurt:** Energie für Heizung, Dusche, Haushalt, Aufzug und Autofahren, PV-Strom des Hauses wird in einem großen Elektrospeicher gepuffert. Zielgruppe: BewohnerInnen
- **Effizienzhaus Plus der NH:** 5 Ladestationen für Car-Sharing „Immobilien machen Mobil“, Kooperation mit Opel + Car-Sharing-Gesellschaft, Elektroauto-Abstellplatz auf NH Gelände
- Hemmnis: Stellplatzsatzungen – Innovativ: § 74 II LBOBW
- SolarCarPorts für 2 E-smarts (Solarmobil) und E-roller als Firmenfahrzeuge der **Gewobau Rüsselsheim** auf firmeneigenen Parkplatz – Strom vom PV Dach der Geschäftsstelle
- **RosensteinViertel Siedlungswerk Stuttgart:** PV und BHKW liefern Strom für E-Autos und E-Fahrräder; Kooperation mit Stadtmobil. Zielgruppe: Stadtmobil-Kunden und BewohnerInnen (Modellvorhaben Schaufenster Elektromobilität)

Modell zur einheitlichen Versorgung der Liegenschaft mit Strom und Wärme

- Nebenkostenabrechnung enthält Kosten des gelieferten Stroms
=> BetriebsKVO
- Stromlieferung aus BHKW oder PV und Festlegung des Strompreises werden Bestandteil des Mietvertrages
=> BGB: Duldung der Umstellung auf Wärme- und Stromversorgung
- Erfassung des individuellen Verbrauchs und Abrechnung
=> HeizkostenV

Neues Markt Design: Liegenschafts-Energieversorgung aus einer Hand mit BHKW und PV (2)

Modell zur einheitlichen Versorgung der Liegenschaft mit Strom und Wärme

- Strompreis deckt Investitions- und laufende Kosten der KWK-Anlage
- Verbraucherschutz durch Strompreis deutlich unter Vergleichstarifen (Wirtschaftlichkeitsgebot)
- Erforderlich: gleiche Förderung durch KWKG, Stromsteuerbefreiung, Energiesteuererstattung wie für Energieerzeuger in Industrie und Gewerbe
- Wünschenswert: Befreiung von der EEG-Umlage => Mieterstrom als Eigenerzeugung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Iris Behr

Projektbearbeitung:



hessen**ENERGIE**

Mit finanzieller Förderung:

FORSCHUNGSINITIATIVE
ZukunftBAU





4.1 Nachhaltiges Ertrags- und Finanzmanagement

4. Unser Handeln: Kennzahlen, Projekte und Initiativen

Umsatzerlöse aus Vermietung (EF4)

Die Höhe der Umsatzerlöse aus Vermietung ergibt sich aus den Sollmieten abzüglich der Erlösschmälerungen. Die so berechneten Isterlöse können absolut auf Jahresbasis (z. B. zur Verdeutlichung der Unternehmensgröße) und/oder als relative Kennzahl (zur Ermöglichung direkter Unternehmensvergleiche) als monatlicher Durchschnittserlös pro m² Wohnfläche dargestellt werden. In letzterem Fall lässt sich die Kennzahl als Quotient aus monatlichen Isterlösen und der Wohnfläche eigener Wohnungen ermitteln:

$$\text{Umsatzerlöse aus Vermietung} \left[\frac{\text{EUR}}{\text{m}^2 \cdot \text{mtl.}} \right] = \frac{\text{Monatliche Sollmiete} - \text{Erlösschmälerung}}{\text{Wohnfläche eigener Wohnungen}}$$

Als Bezugsgröße im Zähler kann dabei derjenige Teil der Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung verwendet werden, der auf die Sollmiete entfällt. Hierunter fallen alle im Zusammenhang mit der Vermietung stehende Entgelte ohne Rücksicht auf ihre Bezeichnung (z. B. Wohnraummieten, Geschäftsraummieten, Garagemieten, Zuschläge und Gebühren). Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand, Mietminderungen, Erlöskorrekturen, Kosten von Miet- und Räumungsklagen sowie Abschreibungen auf Mietforderungen können abgesetzt werden. Bei der Bestimmung der Gesamtzahl eigener Wohnungen sind alle Bestandswohnungen zu berücksichtigen, einschließlich leer stehender und stillgelegter Wohnungen sowie aller zu m Verkauf bestimmter, also lediglich vorübergehend im Bestand des Unternehmens befindlichen Wohnungen. Nicht zum eigenen Wohnungsbestand rechnen verwaltete oder gepachtete Wohnungen sowie Wohnungen in Wohnheimen und Notunterkünften bzw. Behelfsheimen.

Erlösschmälerungsquote (EFS)

Zur Ermittlung der Erlösschmälerungsquote werden die innerhalb der Berichtsperiode verzeichneten Erlösschmälerungen ins Verhältnis zu den jährlichen Jahres-sollmieten gesetzt:

$$\text{Erlösschmälerungsquote} [\%] = \frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Jahressollmieten}} \times 100$$

Die Erlösschmälerungsquote stellt somit Informationen zur relativen Bedeutung von Erlösschmälerungen innerhalb des Berichtsjahres zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der absoluten Höhe der Istmieterlöse können insbesondere anhand der Veränderung der Erlösschmälerungsquote im Zeitablauf Informationen über die Stabilität der Ertragskraft des Vermietungsgeschäfts gewonnen werden.

Eigenmittelquote (EF6)

Die Eigenmittelquote wird als Quotient aus den bilanziellen Eigenmitteln (wiederrum errechnet aus der Summe von bilanzielltem Eigenkapital zuzüglich anteiliger Rückstellungen und Sonderposten) im Zähler und der Bilanzsumme im Nenner gebildet:

$$\text{Eigenmittelquote} [\%] = \frac{\begin{array}{l} \text{Bilanzielles Eigenkapital} \\ + \text{Rückstellungen für Baumanhaltung} \\ + (\text{Sonderposten mit Rücklageanteil} \\ + \text{Sonderposten für Investitionszulagen}) \times 0,5 \end{array}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$$

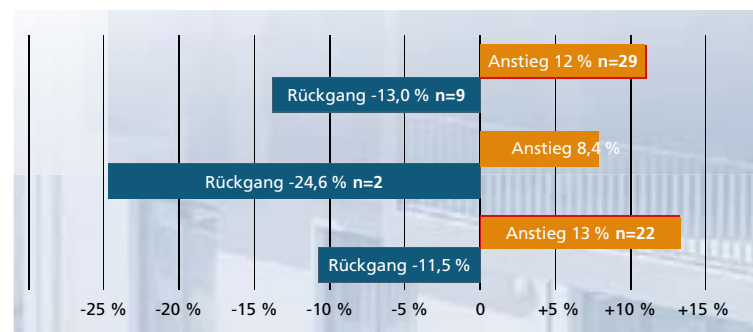
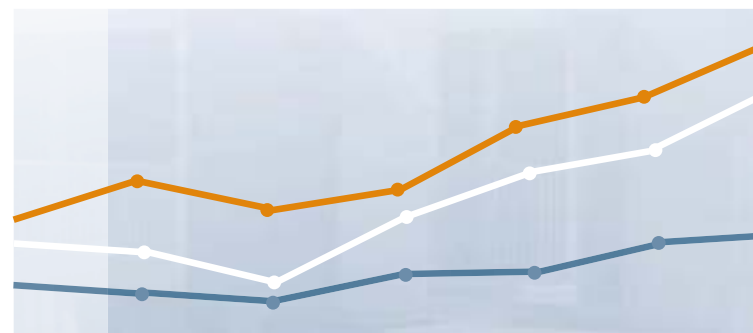
Die Höhe der Eigenmittelquote gibt Auskunft über die strukturelle Zahlungsfähigkeit des Unternehmens zum Berichtszeitpunkt

Verschuldungsintensität (EF7)

Die Verschuldungsquote stellt eine weitere relative Zustandskennzahl der strukturellen Liquidität des berichtenden Unternehmens dar. Zur Ermittlung der Verschuldungsquote wird der Buchwert des langfristigen Fremdkapitals (als Summe der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern) ins Verhältnis zur Gesamtwohnfläche in eigenen Wohnungen gesetzt:

$$\text{Verschuldungsintensität} \left[\frac{\text{EUR}}{\text{m}^2} \right] = \frac{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}{\text{Tilgung für langfristiges Fremdkapital}}$$

Die so gebildete Kennzahl verdeutlicht z. B. auch im Vergleich zu anderen Unternehmen, in welchem Ausmaß das im Bestand des Unternehmens befindliche physische Immobilienvermögen mit zukünftigen Zahlungsverpflichtungen gegenüber Fremdkapitalgebern belastet ist.



4.1 Nachhaltiges Ertrags- und Finanzmanagement



Umsatzerlöse aus Vermietung (EF4)

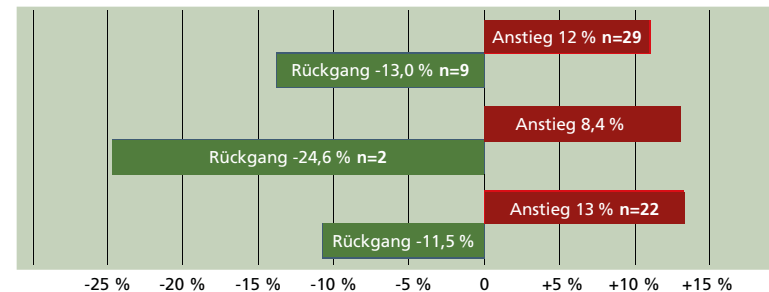
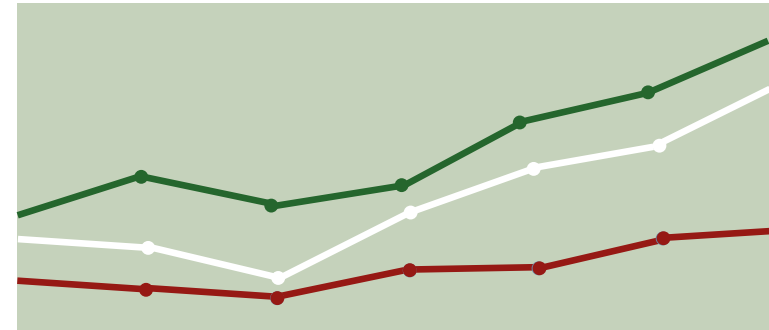
Die Höhe der Umsatzerlöse aus Vermietung ergibt sich aus den Sollmieten abzüglich der Erlösschmälerungen. Die so berechneten Isterlöse können absolut auf Jahresbasis (z. B. zur Verdeutlichung der Unternehmensgröße) und/oder als relative Kennzahl (zur Ermöglichung direkter Unternehmensvergleiche) als monatlicher Durchschnittserlös pro m² Wohnfläche dargestellt werden. In letzterem Fall lässt sich die Kennzahl als Quotient aus monatlichen Isterlösen und der Wohnfläche eigener Wohnungen ermitteln:

$$\text{Umsatzerlöse aus Vermietung} \left[\frac{\text{EUR}}{\text{m}^2 \text{ mtl.}} \right] = \frac{\text{Monatliche Sollmiete} - \text{Erlösschmälerung}}{\text{Wohnfläche eigener Wohnungen}}$$

Als Bezugsgröße im Zähler kann dabei derjenige Teil der Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung verwendet werden, der auf die Sollmiete entfällt. Hierunter fallen alle im Zusammenhang mit der Vermietung stehende Entgelte ohne Rücksicht auf ihre Bezeichnung (z. B. Wohnraummiets, Geschäftsraummiets, Garagenmiets, Zuschläge und Gebühren).

Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand, Mietminderungen, Erlöskorrekturen, Kosten von Miet- und Räumungsklagen sowie Abschreibungen auf Mietforderungen können abgesetzt werden. Bei der Bestimmung der Gesamtzahl eigener Wohnungen sind alle Bestandswohnungen zu berücksichtigen, einschließlich leer stehender und stillgelegter Wohnungen sowie aller zu m Verkauf bestimmter, also lediglich vorübergehend im Bestand des Unternehmens befindlichen Wohnungen. Nicht zum eigenen Wohnungsbestand rechnen verwaltete oder gepachtete Wohnungen sowie Wohnungen in Wohnheimen und Notunterkünften bzw. Behelfsheimen.

sequi que aut optatibus aut re, se intibus restrunt eatur aute velent dem que doluptate omnimod ipist, corroid quia non coreptatur? Acepelit ped utem quae parcimus rerae rem-quantus, eaquid eos aut es enimodipid evelit, odi as moditor acis et, in re none cone plantibus, sequod magnatiunt pe excere sum lacestriur mi, essitias ma nus apiciunt eum iunt aut hil min necusdant, sequidicitet as expe auta veria non pro



Agnihil el iditatem nimus dit ea cumquae volorentis minctur-
rendi od modi odita et acita ex etureicil earchictem quibusda
into ex earciasim dolupta est

Erlösschmälerungsquote (EF5)

Zur Ermittlung der Erlösschmälerungsquote werden die innerhalb der Berichtsperiode verzeichneten Erlösschmälerungen ins Verhältnis zu den jährlichen Jahressollmieten gesetzt:

$$\text{Erlösschmälerungsquote} [\%] = \frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Jahressollmieten}} \times 100$$

Eigenmittelquote (EF6)

Die Eigenmittelquote wird als Quotient aus den bilanziellen Eigenmitteln (wiederum errechnet aus der Summe von bilanziellem Eigenkapital zuzüglich anteiliger Rückstellungen und Sonderposten) im Zähler und der Bilanzsumme im Nenner gebildet:

$$\text{Eigenmittelquote} [\%] = \frac{\text{Bilanzielles Eigenkapital} + \text{Rückstellungen für Bauhandlang} + (\text{Sonderposten mit Rücklageanteil} - \text{Sonderposten für Investitionszulagen}) \times 0,5 + \text{Sonderposten für Investitionszulagen}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$$

Die Höhe der Eigenmittelquote spiegelt über die strukturelle Zahlungsfähigkeit des Unternehmens zum Berichtszeitpunkt

Verschuldungsintensität (EF7)

Die Verschuldungsquote stellt eine weitere relative Zustandskennzahl der strukturellen Liquidität des berichtenden Unternehmens dar. Zur Ermittlung der Verschuldungsquote wird der Buchwert des langfristigen Fremdkapitals (als Summe der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern) ins Verhältnis zur Gesamtwohnfläche in eigenen Wohnungen gesetzt:

4. Unser Handeln: Kennzahlen, Projekte und Initiativen

4.2 Nachhaltiges Management von Mieter- bzw. Mitgliedsbeziehungen

Betriebskostenquote (MB7)

Neben dem Niveau und der zeitlichen Entwicklung der Nettokaltmiete ist die Wohnkostenbelastung der Mieter bzw. Mitglieder des berichtenden Unternehmens maßgeblich von der Höhe und Entwicklung der kalten und warmen Betriebskosten abhängig. Die Betriebskostenquote wird gebildet, indem die monatlich geforderten Vorauszahlungen auf kalte/warme Betriebskosten aus vermieteten eigenen Wohnungen ins Verhältnis zur Summe der vertraglich vereinbarten Monatsnettokaltnieten und den monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen gesetzt wird:

$$\text{Betriebskostenquote (\%)} = \frac{\text{Geforderte monatliche Vorauszahlungen auf kalte/warme Betriebskosten aus vermieteten eigenen Wohnungen (nur Wohnungen ohne Inklusivmiete)} + \text{Geforderte Monatsnettokaltniete aus vermieteten eigenen Wohnungen (nur Wohnungen ohne Inklusivmiete)}}{\text{Geforderte Monatsnettokaltniete aus vermieteten eigenen Wohnungen (nur Wohnungen ohne Inklusivmiete)}} \times 100$$

Als Bezugsbasis zur Berechnung der Kennzahl empfehlen sich die vermieteten Wohnungen mit Betriebskostenvorauszahlung. Wohnungen mit Inklusivmiete sollten möglichst aus der Betrachtung ausgeklammert werden (dieses Vorgehen ist nach Möglichkeit im Bericht transparent zu machen). Die Betriebskostenquote kann alternativ zur obigen Definition getrennt nach kalten und warmen Betriebskosten angegeben werden. Ergänzend zur Betriebskostenquote kann auch die absolute Höhe und zeitliche Entwicklung der kalten und warmen Betriebskosten im Vergleich zu Höhe und Verlauf der durchschnittlichen Nettokaltmiete dargestellt werden.

Durchschnittliche Miet- bzw. Mitgliedsvertragsdauer (MB8)

Zur Ermittlung der durchschnittlichen Miet- bzw. Mitgliedsvertragsdauer ist zunächst die kumulierte bisherige Dauer aller bestehenden Miet- bzw. Mitgliedsverhältnisse aus vermieteten Wohnungen zu ermitteln. Dabei kann die Angabe in Jahren erfolgen, unterjährige Laufzeiten können entsprechend umgerechnet und untermonatige Laufzeiten gerundet werden. Als Bezugsbasis dient dabei wiederum der Bilanzstichtag. Die Summe der laufenden Vertragszeiten ist anschließend auf die Anzahl der vermieteten eigenen Wohnungen zu beziehen:

$$\text{Durchschnittliche Mietvertragsdauer} = \frac{\text{Kumulierte bisherige Dauer aller bestehenden Miet-/Mitgliedsvertragsverhältnisse aus der Vermietung eigener Wohnungen}}{\text{Gesamtzahl vermieteter eigener Wohnungen}}$$

Mieterfluktuation (MB9)

Zur Bildung der Mieterfluktuation wird die Anzahl der Miet- bzw. Nutzungsvertragskündigungen durch Mieter/Mitglieder oder das Unternehmen innerhalb der Berichtsperiode ins Verhältnis zur Anzahl der vermieteten Wohnungen zum Bilanzstichtag gesetzt. Kündigungen aufgrund von Abriss werden dabei herausgerechnet:

$$\text{Fluktuationsquote (\%)} = \frac{\text{Anzahl der Miet-/Mitgliedsvertragskündigungen durch Mieter bzw. Mitglieder} + \text{Anzahl Miet-/Mitgliedsvertragskündigungen durch das Unternehmen} - \text{Anzahl der Kündigungen wegen Abriss}}{\text{Gesamtzahl vermieteter eigener Wohnungen}} \times 100$$

Aus der so ermittelten Fluktuationsquote lässt sich die Höhe der abrißbereinigten Gesamtfluktuation der Mieter bzw. Mitglieder im eigenen Wohnungsbestand innerhalb der Berichtsperiode ablesen. Die Mieterfluktuation wird unabhängig davon gemessen, ob die Bewohner innerhalb des unternehmenseigenen Wohnungsbestands umgezogen oder als Kunden des Unternehmens ausgeschieden sind.

Ergänzende Kennzahlen

In Ergänzung der oben aufgeführten (Kern-)Kennzahlen können ggf. weitere Kennzahlen berichtet werden, von denen im Folgenden einige exemplarisch aufgelistet werden. Anhand entsprechender Kann-Kennzahlen können den Berichtsadressaten z. B. ergänzende quantitative Informationen zur Bindung von Mietern bzw. Mitgliedern an das Unternehmen oder zur Zufriedenheit von Bewohnern zur Verfügung gestellt werden:

- Anteil der Bewohnerfluktuation, die innerhalb des unternehmenseigenen Wohnungsbestands stattfindet,
- Anteil der Bewohnerfluktuation, der auf modernisierungsbedingte Mieterwechsel oder Wohnungsabriss bzw. -rückbau zurückzuführen ist,
- durchschnittliche Zufriedenheit und Zufriedenheitsklassen von Mietern bzw. Mitgliedern, z. B. ermittelt aus einer Mieter- bzw. Mitgliederbefragung.

Qualitative Darstellung eines nachhaltigen Managements von Mieter- und Mitgliederbeziehungen

Zur Darstellung der Wohnkosten- und Fluktuationsituation, des sozialen Miteinanders der Mieter bzw. Mitglieder oder eines umweltgerechten und gesunden Wohnens kann zusätzlich zu quantitativen Informationen auf qualitative Beschreibungen und Erläuterungen zurückgegriffen werden. Zahlreiche wohnbegleitende Dienstleistungen sowie Initiativen und Projekte in den oben genannten Bereichen können eine wesentliche Auswirkung auf die Nachhaltigkeit des Unternehmens und die Gesamtgesellschaft haben, sind für die Verdichtung zu Kennzahlen jedoch nur eingeschränkt geeignet.

Qualitative Darstellungen können z. B. zu folgenden Aspekten gemacht werden:

- Eigenständige Erbringung von oder Kooperation bei wohnbegleitenden Dienstleistungen, z. B. Mietschulden- und Beschwerdemanagement, Beratung und Betreuung säumiger Mietzahler, Betreuung, Unterstützung und Pflege bedürftiger Mieter bzw. Mitglieder, Concierge- und Sicherheitsdienstleistungen, Betriebskostenmanagement und Verbrauchsberatung etc.,
- Organisation und Durchführung innovativer Wohn-



- projekte, z. B. Mehrgenerationenwohnen, studentisches Wohnen, inklusives Wohnen,
- Organisation und Durchführung von Mietertreffen und Mieterfesten,
- Umzugshilfen, z. B. im Rahmen der Bestandssanierung, Beschwerdemanagement sowie
- Organisation und Durchführung von Mieterprivatisierungen.

Von Wohnungsgenossenschaften können darüber hinaus die zahlreichen Förderleistungen beschrieben werden, die gegenüber Mitgliedern erbracht werden. Dazu zählen z. B. Angebote von Beratungsdienstleistungen oder gemeinsamen Beschaffungsformen zur Senkung der Wohnnebenkosten, Angebote genossenschaftsspezifischer Kapitalanlagemöglichkeiten (z. B. Zeichnung zusätzlicher Geschäftsanteile) und/oder Altersvorsorgeprodukten (z. B. Dauerwohnrechte) sowie weitere vergleichbare Leistungen.

4.2 Nachhaltiges Management von Mieter- bzw. Mitgliedsbeziehungen

Betriebskostenquote (MB7)

Neben dem Niveau und der zeitlichen Entwicklung der Nettokaltmiete ist die Wohnkostenbelastung der Mieter bzw. Mitglieder des berichtenden Unternehmens maßgeblich von der Höhe und Entwicklung der kalten und warmen Betriebskosten abhängig. Die Betriebskostenquote wird gebildet, indem die monatlich geforderten Vorauszahlungen auf kalte/warme Betriebskosten aus vermieteten eigenen Wohnungen ins Verhältnis zur Summe der vertraglich vereinbarten Monatsnettokaltmieten und den monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen gesetzt wird:

Als Bezugsbasis zur Berechnung der Kennzahl empfehlen sich die vermieteten Wohnungen mit Betriebskostenvorauszahlung. Wohnungen mit Inklusivmiete sollten möglichst aus der Betrachtung ausgeklammert werden (dieses Vorgehen ist nach Möglichkeit im Bericht transparent zu machen). Die Betriebskostenquote kann alternativ zur obigen Definition getrennt nach kalten und warmen Betriebskosten angegeben werden. Ergänzend zur Betriebskostenquote kann auch die absolute Höhe und zeitliche Entwicklung der kalten und warmen Betriebskosten im Vergleich zu Höhe und Verlauf der durchschnittlichen Nettokaltmiete dargestellt werden.

Betriebskostenquote Ebitio summa maximintia nonsequis co rem la voluptam at mod eliaspe pro ius eatemquat eum litatio nsequos aspelendam vel modipsament. Libus, ut quo omnihiis as et et haribeatam quam eos conse quae natis estrum hitiasped quam experitat et, qui consed ex et id quis doluptatur, qui demporundit ea sum dolut dolllestis etur?

Agniassunt quibus nostibus quias ut molorum arum quunt dollabo. As ea valorione exerferit rese prerum repero ditare rest endaepellab inveliquo elibus et aut acium facerib usapici delitatis sam vit rehenisque voluptior sus, endent re et odictot assequam adi in cuptaec aborecus aut ea dis ditio blaboriam re vullum asiti aliquam, ut aute ipsunt ea de nonsend mint eum restrum ditatet ab il molupisci nobit fuga. Hendel es dolupta quantum quo eate eos ut aboremquiam ist aligent quatis is rem aut experum int explit, sitate peribus tionsequi bla corisquanto dolorem fugiaerum nonserf erendipiet pores et lam, et eatem niet veles intios essus, cus, od minitio exero que nobite sedignis ut volorum qui ommo comnimus ipitatur

Durchschnittliche Miet- bzw. Mitgliedsvertragsdauer (MB8)

Zur Ermittlung der durchschnittlichen Miet- bzw. Mitgliedsvertragsdauer ist zunächst die kumulierte bisherige Dauer aller bestehenden Miet- bzw. Mitgliedsverhältnisse aus vermieteten Wohnungen zu ermitteln. Dabei kann die Angabe in Jahren erfolgen, unterjährige Laufzeiten können entsprechend umgerechnet und untermonatige Laufzeiten gerundet werden. Als Bezugsbasis dient dabei wiederum der Bilanzstichtag. Die Summe der laufenden Vertragszeiten ist anschließend auf die Anzahl der vermieteten eigenen Wohnungen zu beziehen:

$$\text{Durchschnittliche Mietvertragsdauer (a WE)} = \frac{\text{Kumulierte bisherige Dauer aller bestehenden Miet-/Mitgliedsverhältnisse aus der Vermietung eigener Wohnungen}}{\text{Gesamtzahl vermieteter eigener Wohnungen}}$$

Mieterfluktuation (MB9)

Zur Bildung der Mieterfluktuation wird die Anzahl der Miet- bzw. Nutzungsvertragskündigungen durch Mieter/Mitglieder oder das Unternehmen innerhalb der Berichtsperiode ins Verhältnis zur Anzahl der vermieteten Wohnungen zum Bilanzstichtag gesetzt. Kündigungen aufgrund von Abriss werden dabei herausgerechnet:

$$\text{Fluktuationsquote (\%)} = \frac{\text{Anzahl der Miet-/Mitgliedsvertragskündigungen durch Mieter bzw. Mitglieder} + \text{Anzahl Miet-/Mitgliedsvertragskündigungen durch das Unternehmen} - \text{Anzahl der Kündigungen wegen Abriss}}{\text{Gesamtzahl vermieteter eigener Wohnungen}} \times 100$$

Aus der so ermittelten Fluktuationsquote lässt sich die Höhe der abrissbereinigten Gesamtfuktuation der Mieter bzw. Mitglieder im eigenen Wohnungsbestand innerhalb der Berichtsperiode ablesen. Die Mieterfluktuation wird unabhängig davon gemessen, ob die Bewohner innerhalb des unternehmenseigenen Wohnungsbestands umgezogen oder als Kunden des Unternehmens ausgeschieden sind.

Ergänzende Kennzahlen

In Ergänzung der oben aufgeführten (Kern-)Kennzahlen kön-



nen ggf. weitere Kennzahlen berichtet werden, von denen im Folgenden einige exemplarisch aufgelistet werden. Anhand entsprechender Kennzahlen können den Berichtsadressaten z. B. ergänzende quantitative Informationen zur Bindung von Mietern bzw. Mitgliedern an das Unternehmen oder zur Zufriedenheit von Bewohnern zur Verfügung gestellt werden:

- Anteil der Bewohnerfluktuation, die innerhalb des unternehmenseigenen Wohnungsbestands stattfindet,
- Anteil der Bewohnerfluktuation, der auf modernisierungsbedingte Mieterwechsel oder Wohnungsabriss bzw. -rückbau zurückzuführen ist,
- durchschnittliche Zufriedenheit und Zufriedenheitsklassen von Mietern bzw. Mitgliedern, z. B. ermittelt aus einer Mieter- bzw. Mitgliederbefragung.

Qualitative Darstellung eines nachhaltigen Managements von Mieter- und Mitgliederbeziehungen

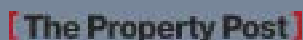
Zur Darstellung der Wohnkosten- und Fluktuationsituation, des sozialen Miteinanders der Mieter bzw. Mitglieder oder eines umweltgerechten und gesunden Wohnens kann

zusätzlich zu quantitativen Informationen auf qualitative Beschreibungen und Erläuterungen zurückgegriffen werden. Zahlreiche wohnbegleitende Dienstleistungen sowie Initiativen und Projekte in den oben genannten Bereichen können eine wesentliche Auswirkung auf die Nachhaltigkeit des Unternehmens und die Gesamtgesellschaft haben, sind für die Verdichtung zu Kennzahlen jedoch nur eingeschränkt geeignet.

Qualitative Darstellungen können z. B. zu folgenden Aspekten gemacht werden:

- Eigenständige Erbringung von oder Kooperation bei wohnbegleitenden Dienstleistungen, z. B. Mietschulden- und Beschwerdemanagement, Beratung und Betreuung säumiger Mietzahler, Betreuung, Unterstützung und Pflege bedürftiger Mieter bzw. Mitglieder, Concierge- und Sicherheitsdienstleistungen, Betriebskostenmanagement und Verbrauchsberatung etc.,
- Organisation und Durchführung innovativer Wohnprojekte, z. B. Mehrgenerationenwohnen, studentisches Wohnen, inklusives Wohnen,
- Organisation und Durchführung von Mietertreffen und Mieterfesten,

Medienpartner:



Veranstalter:

ARBEITSGEMEINSCHAFT
GROSSER
WOHNUNGSUNTERNEHMEN



AGW Geschäftsstelle
im Hause Nassauische Heimstätte
Wohnungs- und Entwicklungs-
gesellschaft mbH
Schaumainkai 47, 60596 Frankfurt am Main
www.agw-online.de



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e. V.
Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin
www.gdw.de

RUECKERCONSULT
WIR BAUEN KOMMUNIKATION

RUECKERCONSULT GmbH
Wallstraße 16, 10179 Berlin
www.rueckerconsult.de

IHRE ANSPRECHPARTNER VOR ORT

Thomas Rücker, Geschäftsführender Gesellschafter
Mobil +49 (0) 151 276 076 48
Mail: ruecker@rueckerconsult.de

Franziska Richter, Assistentin des geschäftsführenden
Gesellschafters
Mobil +49 (0) 151 276 076 42
Mail: richter@rueckerconsult.de

Ann-Kathrin Teschke, Veranstaltungsmanagement
Mobil + 49 (0) 172 65 740 65
Mail: teschke@rueckerconsult.de

WERBEWERK
GMBH

WERBEWERK Werbeagentur GmbH
Schanzenstraße 24, 51063 Köln
www.werbewerk.de