

## 1. KfW-DEN-GRE Informations- und Diskussionsforum

3. April 2019 in Frankfurt am Main



### Nachhaltigkeitsstrategie der Wohnungswirtschaft

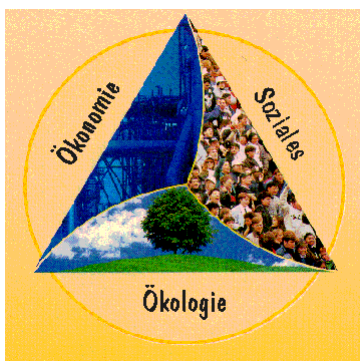


Bildquellen: Wohnungsgesellschaft Hettstedt, GWG München

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

1

### Nachhaltigkeit: inflationärer Begriff, political correctness und sinnvolles Konzept



Bildquelle: Enquete-Kommission, 1/97

"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, Fach: Wirtschaftslehre, Prof. Dr. Siegfried Geisenberger,

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

2

## Grundkonsens der Wohnungsunternehmen für ein nachhaltiges wohnungswirtschaftliches Handeln



Dauerhaftes  
Bewirtschaften von Wohnungsbeständen



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

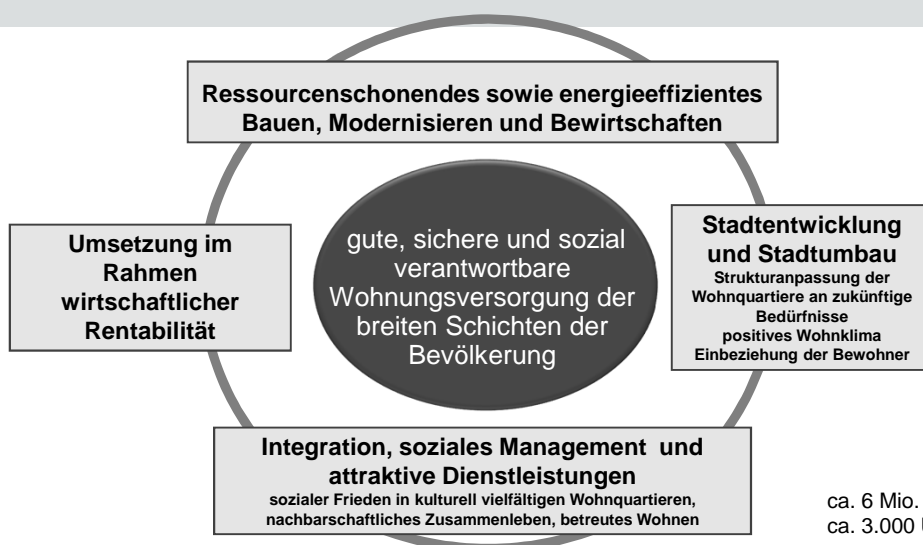
**Nachhaltigkeit ist für die Wohnungswirtschaft gerade kein Trend – sondern eine langfristige Orientierung.**

Mittelfriststrategie GdW Unternehmen

„Sie streben eine wirtschaftliche, soziale und ökologische Nachhaltigkeit und damit eine langfristige und dauerhafte Rentabilität des eingesetzten Kapitals an, bei der Bewirtschaftung und beim Immobilienhandel. Zur betriebswirtschaftlichen Rendite kommt - je nach Rechtsform und Anteilseigner - eine "Stadtrendite" sowie die Erfüllung des kommunalen Wohnraumversorgungsauftrages hinzu, wird in Erfüllung des genossenschaftlichen Förderzwecks ein Membership value angestrebt oder werden gemeinwohlbezogene und soziale Aufgaben wahrgenommen.“

3

## Auftrag der Wohnungswirtschaft



ca. 6 Mio. bewirtschaftete Wohnungen  
ca. 3.000 Unternehmen

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

4

## Wohnen

### Widerspruch zwischen Anspruch und Realität / jetzt und morgen?!



„Das zentrale Dilemma des Wohnungsbaus der fünfziger Jahre [war] die Kluft zwischen dem aktuellen Bedarf an billigen Wohnungen und den "Bedürfnissen der Zukunft". “

(Dieter Hanauske: "Bauen, bauen, bauen ...! Die Wohnungspolitik in Berlin (West) 1945 - 1961 ", 1991)

„Dort, wo viele Menschen Schwierigkeiten haben, eine bezahlbare Wohnung zu finden, sind mehr Neubau, eine starke soziale Wohnraumförderung und eine bessere Unterstützung einkommensschwächerer Haushalte bei den Wohnkosten notwendig. Außerdem ist der Mangel an generationengerechtem Wohnraum zu beheben und Anstrengungen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich sind voranzutreiben.“

(Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen , 2014)



Treskowhöfe, Berlin  
Bildquelle HOWOGE

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

5

## Das NaWoh-Siegel für neue Wohngebäude



Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit aus Sicht des Investors.

Beschreibung wohnungswirtschaftlicher Ziele sowie der Standortmerkmale werden vorangestellt.

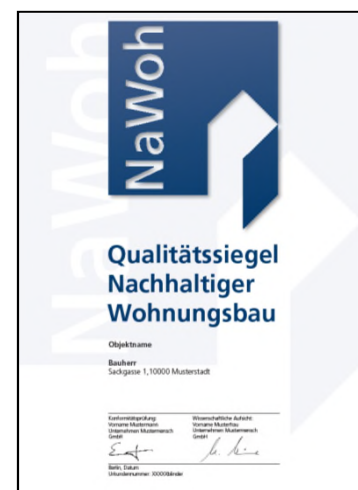
Funktionale und soziale Qualität werden zur Wohnqualität.

Neben zu bewertenden Teilen enthält das System zu beschreibende Teile.

Es wird kein Gesamterfüllungsgrad ausgewiesen – Ziel ist der Nachweis der Einhaltung von (Mindest-) Anforderungen.

Keine Vergabe von Qualitätsstufen / Medaillen, Ergebnis ist ein Qualitätssiegel in Kombination mit einem Stärkenprofil.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



## Bewertungssystem „Nachhaltiger Wohnungsbau“



- **Qualitätssiegel**
- **Freiwillig, als Leitfaden, Planungshilfe, Qualitätssicherung**
- **Nur für neue Wohngebäude**
- **41 Kriterien: Bewertung (40%) und Beschreibung (60%)**

Steckbriefe Obergruppen	Bewertung	Beschreibung
Standort		x
Wohnungswirtschaftliche Strategien		x
Wohnqualität	5 Kriterien	7 Kriterien
Technische Qualität	4 Kriterien	7 Kriterien
Ökologische Qualität	3 Kriterien	5 Kriterien
Ökonomische Qualität	2 Kriterien	1 Kriterien
Prozessqualität	1 Kriterien	6 Kriterien

Küche, Sanitär, Stauraum, Außensitze, Grad der Barrierefreiheit, Freiflächen, Stellplätze

Schallschutz, Energieeffizienz, Lüftung, Dauerhaftigkeit, Wartungsfreundlichkeit

Vermeidung von Schadstoffen, Flächeninanspruchnahme, Energiegewinnung, Ökobilanz

Werthaltigkeit der Investition, Lebenszykluskosten

Bauausführung, Dokumentation, Übergabe/Einweisung, Inbetriebnahme, Instandhaltungsplan

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

## Quantitative und qualitative Beschreibung nachhaltigkeitsrelevanter Managementperspektiven



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

## Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft (CSR)



- Kennzahlenbasierte Nachhaltigkeitsberichterstattung
- Veröffentlichung: November 2013



### DNK-Entsprechenserklärung:

- 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

### 20 Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK)

- Strategie
- Prozessmanagement
- Umwelt
- Gesellschaft

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

9

## Kontakt



Fabian Viehrig

Referat Energie, Bauen, Technik  
Leiter Bauen und Technik

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Tel: +49 30 82403173

E-Mail: [viehrig@gdw.de](mailto:viehrig@gdw.de)

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

10