

2 Stand der Forschung und aktuelle Entwicklungen

Dieses Kapitel fasst Ergebnisse einer umfassenden Literaturrecherche aus unterschiedlichen wissenschaftlichen Disziplinen zusammen. Es werden Arbeiten aus dem Bereich der Soziologie, der Immobilienökonomie und der Architekturwissenschaften rezipiert. Die verwendete Literatur und die angeführten Studien konzentrieren sich vornehmlich auf den deutschsprachigen Raum, weil hier vor allem in Bezug auf das Thema Nachhaltiges Bauen eine eigene Forschungstradition vorhanden ist. Verstärkt wird dieser Sachverhalt dadurch, dass die Nachhaltigkeitsstrategien durch nationale Gesetze und Normen institutionalisiert werden. Daher finden sich große Unterschiede zum angelsächsischen Raum oder anderen Ländern.

Wegen der Interdisziplinarität von Nachhaltigkeit lassen sich zahlreiche Zugänge und Forschungsansätze finden. Daraus resultiert ein stark heterogenes Bild, was eine genaue Systematisierung des aktuellen Forschungsstands notwendig macht. Es werden aus Gründen der Übersichtlichkeit die Entwicklung und der aktuelle Stand der Forschung in Bezug auf Nachhaltiges Bauen in drei Unterkapiteln aufgegliedert. Im ersten Teil des Kapitels wird die wissenschaftliche Genese bezüglich der Entwicklung dieses Themenfelds dargestellt und auf damit verbundene soziotechnische Entwicklungen innerhalb des Immobiliensektors eingegangen. Der zweite Teil befasst sich mit dem Forschungsstand hinsichtlich sozialwissenschaftlich orientierter Studien über die Analyse des Adaptionsebene der einzelnen Nachhaltigkeitsdimensionen innerhalb des Immobiliensektors. Während in den ersten beiden Unterkapiteln der Fokus auf der sozialen Nachhaltigkeitsdimension liegt, endet das Kapitel mit einem allgemeinen Exkurs über die Architektursoziologie als Teildisziplin der Sozialwissenschaften.

2.1 Entwicklung der Nachhaltigkeit innerhalb des Immobiliensektors

Obwohl bereits 1982 das Umweltbundesamt in einer Studie mit dem Titel „ökologisches Bauen“ in Ansätzen soziale Nachhaltigkeit, zumindest in Form von Gesundheitsbelastung, durch bauliche Maßnahmen thematisiert hatte (vgl. Krusche et al. 1982), wurde dieser Aspekt in den darauffolgenden Jahren in der konzeptionellen Entwicklung des nachhaltigen Bauens in Deutschland kaum weiterverfolgt.

Wie in der Einleitung erwähnt, widmete sich die Enquete-Kommission des Deutschen Bundestags Mitte der 1990er Jahre dem Thema Nachhaltigkeit im Bereich Bauen und Wohnen. In dessen Abschlussbericht „Schutz des Menschen und der Umwelt“ wurde das bis heute gängige Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit, das sich aus ökologischen, ökonomischen und sozialen Komponenten zusammensetzt, vorgestellt und auf den deutschen Immobiliensektor übertragen (vgl. Enquete-Kommission 1998: 24).

Ein 1998 erschienenes Buch von Norbert Post und Hartmut Welters mit dem Titel „Wohnqualität – kostenoptimiert“ beschreibt ausführlich Strategien für wirtschaftliche Baumethoden. Doch der im Titel des Werks enthaltene Begriff „Wohnqualität“, der dem Bereich der sozialen Nachhaltigkeit zuzuschreiben ist, wird kaum thematisiert oder definiert. So spielt dieser Teilaspekt der Nachhaltigkeit innerhalb der Veröffentlichung eine Nebenrolle und beschränkt sich auf wenige Zeilen über Akustik, Sozialabstand und Tageslichtqualität (vgl. Post/Welters 1998: 153). Dies kann als Indiz gedeutet werden, dass das damalige Bewusstsein hinsichtlich sozialer Aspekte der Baubranche kaum entwickelt war. Es finden sich weitere Anhaltspunkte, dass gerade die Baubranche in den 1990er Jahren darüber

hinweggesehen hat, dass es sich bei Nachhaltigkeit um ein mehrdimensionales Konstrukt handelt. So wurde noch Ende der 1990er Jahre Nachhaltiges Bauen mit ökologischem Bauen gleichgesetzt. Dies erklärt zumindest teilweise, wieso Nachhaltigkeit im Bausektor viele Jahre lediglich unter einem technisch-naturwissenschaftlichen Fokus betrachtet wurde (vgl. Greiff 2012: 18).

Im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit wurden unter dem Begriff „Green Building“ bereits Mitte der 1990er Jahre klare ökologische Ziele definiert. Bis heute steht dabei meist die energetische Performanz von Immobilien im Vordergrund (vgl. Meins/Burkhard 2014: 39). Auch im darauffolgenden Jahrzehnt hat vornehmlich eine Auseinandersetzung über den Einfluss des Bauens und des Betriebs von Gebäuden auf die Umwelt stattgefunden (vgl. Tritthart 2009: 14).

Im Jahr 2001 veröffentlichte das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen zum ersten Mal den Leitfaden „Nachhaltiges Bauen“. Dieser beinhaltet ausführliche und umfassende Anweisungen, wie das Ideal einer ganzheitlichen Nachhaltigkeit in Bezug auf Gebäude erreicht werden kann (vgl. Tritthart 2009: 24). Dementsprechend werden innerhalb dieses Kompendiums die Nachhaltigkeitsdimensionen Ökologie, Ökonomie und Soziales gleichberechtigt behandelt. Im Jahr 2013 wurde der Leitfaden überarbeitet und eine neue Version publiziert. Auch die neue Version des Leitfadens geht detailliert auf die verschiedenen Anforderungen der drei Nachhaltigkeitsdimensionen ein. Die Empfehlungen bezüglich des nachhaltigen Bauens und Betreibens umfassen alle Lebenszyklusphasen von Immobilien.

Neuere Ansätze der Nachhaltigkeitsanalysen, wie die Lebenszykluskostenrechnung (*Life cycle assessment*) und die Ökobilanz, beschäftigen sich

vornehmlich mit ökologischen Auswirkungen von Immobilien. Dabei stehen zusätzlich zu der aktuellen Energieeffizienz eines Gebäudes die entstehenden Umweltbelastungen bei der Produktion und Entsorgung der Baustoffe im Fokus der Betrachtung (vgl. Sedlbauer et al. 2011: 54f.). Es wird versucht, alle Eingangsströme, Rohstoffe, Energie und Ausgangsströme in Form von konkreten Emissionswerten zu erfassen. Ziel ist es, die Umweltbelastungen eines Produkts umfassend zu analysieren und dadurch genau zu quantifizieren. Durch solch eine umfassende Betrachtung kann auf die gesamte Umweltbelastung, die während der Lebensdauer von Gebäuden entsteht, geschlossen werden. Hierbei werden zwar umfassend ökologische Auswirkungen aufgezeigt, doch bleiben innerhalb dieses Ansatzes mögliche positive oder negative Auswirkungen auf die gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung, im Sinne der sozialen und ökonomischen Nachhaltigkeit, unberücksichtigt (vgl. Tritthart 2009: 36f.).

Die Architekturwissenschaftlerin Susanne Hauser widmet sich in ihrem Aufsatz „was heißt Nachhaltigkeit in der Architektur und Städteplanung?“ aus dem Jahr 2013 der Kernbedeutung des Nachhaltigkeitsbegriffs. „Es gäbe noch einen weiteren möglichen Leitgedanken [...]: die Frage nach der Rolle der Nutzer und Nutzerinnen, der Bürger und Bürgerinnen in der Entstehung und Entwicklung von Architektur und Stadt. Das mag daran liegen, dass das Konzept der Nachhaltigkeit hier nach wie vor vorwiegend unter ökologischen Gesichtspunkten aufgefasst wird [...]: Solche Fragen wären aber zu berücksichtigen, wenn auch dieser Aspekt in Architektur und Städtebau weiteres Gewicht bekommen soll“ (Hauser 2013: 41). Dieser Auszug spiegelt allein durch die Verwendung des grammatikalischen Konjunktivs die eher distanzierte Haltung gegenüber sozialer Nachhaltigkeit wider. Im Weiteren wird im Aufsatz von Hauser die Nutzerperspektive

nicht mehr erwähnt, sondern es geht um ökologische Anforderungen für Bauobjekte (vgl. Hauser 2013).

Eine neuere Veröffentlichung von Thomas Lützkendorf und Karin Schakib-Ekbatan „Nutzerfreundlichkeit im Kontext der Nachhaltigkeitsbewertung“ aus dem Jahr 2015 stellt den Aspekt der Nutzerfreundlichkeit in den Mittelpunkt der sozialen Nachhaltigkeitsdimension und gibt Empfehlungen ab, wie diese Komponente bei der Gebäudeplanung und während des Betriebs einer Immobilie adäquat untersucht und berücksichtigt werden kann (vgl. Lützkendorf/Schakib-Ekbatan 2015: 173ff.). Dieser Aufsatz stellt durch seine dezidierte Erörterung der Nutzerbedürfnisse während der Nutzungsphase einer Immobilie eine Besonderheit innerhalb der hier aufgeführten Literatur dar.

Bei der bis jetzt dargestellten Forschungsliteratur fällt übergreifend auf, dass ökologische Nachhaltigkeitsaspekte im Vergleich zu ökonomischen und sozialen umfassender behandelt werden. Ökonomische Nachhaltigkeitsempfehlungen finden sich eher in immobilienwirtschaftlichen Abhandlungen, auf die im folgenden Unterkapitel näher eingegangen wird. Soziale Kriterien der Nachhaltigkeit bleiben im Immobiliensektor bis auf wenige Ausnahmen eher unberücksichtigt. Der Architekturprofessor Manfred Hegger stellt hierzu fest: „Obwohl Nachhaltigkeit gerade in Deutschland zu einem anerkannten gesellschaftlichen Leitbild geworden ist, gestaltet sich seine Umsetzung im Bauwesen infolge der Komplexität des Themas und der Besonderheiten des Planungs- und Bausektors zäh und langwierig“ (Hegger et al. 2007: 11). Obwohl soziale Aspekte maßgebliche Schlüsselfaktoren für die Entwicklung einer anhaltenden Lebensqualität

sind, finden diese innerhalb der Architekturwissenschaft eine geringe Beachtung (vgl. Hegger 2007: 25). Und es scheint, dass die Baubranche eher träge auf die Ansprüche der sozialen Nachhaltigkeit reagiert.

2.2 Sozialwissenschaftliche Studien im Bereich Nachhaltiges Bauen

Ein Großteil der sozialwissenschaftlich orientierten Arbeiten, die sich mittels quantitativer oder qualitativer Methoden dem Themenfeld Nachhaltiges Bauen widmen, legen ihren Fokus entweder auf die Bewohner von Gebäuden oder untersuchen mit Experteninterviews die Vereinbarkeit von ökologischen Baumaßnahmen unter ökonomischen Gesichtspunkten.

Anfang der 2000er Jahre wurde die Akzeptanz von ökologisch optimierten Niedrigenergiehäusern aus Sicht der Nutzer in ersten empirischen Arbeiten untersucht. Allerdings liegt bis heute der Forschungsfokus auf dem privaten Wohnungsbau und eine umfassende Analyse des Immobiliensektors unter Berücksichtigung weiterer Gebäudetypen fand nicht statt (vgl. Greiff 2012: 45).

Nicht nur die Akzeptanzforschung, bezogen auf energiesparende technische Intervention innerhalb von Gebäuden, legt ihren Fokus auf Wohnen, sondern auch Wohnzufriedenheitsstudien wurden bis heute vorwiegend für private Räumlichkeiten durchgeführt. Das Phänomen Wohnzufriedenheit ist in den vergangenen Jahren von zahlreichen Publikationen thematisiert worden. Beispielhaft sind hier die wissenschaftlichen Abhandlungen von Jürgen Schmitt aus dem Jahr 2006 „Einfamilienhaus oder City? Wohnorientierungen im Vergleich“ oder „Das Wohnerlebnis in Deutschland“ von Annette Harth und Gitta Scheller von 2012 zu nennen. Schmitt beleuchtet Wohnen aus einer interdisziplinären Perspektive und untersucht mittels qualitativer Methoden Wohnbedürfnisse und Wohnpräferenzen innerhalb

Deutschlands. Die Architektursoziologinnen Harth und Scheller erforschen ebenfalls mit Hilfe von repräsentativen Daten das Wohnverhalten und die Wohnzufriedenheit in der Bundesrepublik.

Untersuchungen hinsichtlich der Akzeptanz nachhaltiger Maßnahmen von Gebäudetypen, die nicht als Wohnraum dienen, stellen eine Seltenheit dar. In der Studie „Tageslicht im Atrium – Akzeptanz von Arbeitsplatzbedingungen in Büros an Atrien unter besonderer Berücksichtigung der Tageslichtverhältnisse“ untersucht Hans Schmitz die Auswirkungen von Tageslicht auf die Arbeitsplatzqualität. Diese Studie hebt sich im Vergleich zu anderen dadurch ab, dass gewerblich genutzte Gebäude und ihr Einfluss auf die Nutzer einbezogen werden. Zentrales Ergebnis der Nutzerbefragung ist, dass Tageslicht ein wesentlicher Faktor für die Behaglichkeit in Büros darstellt (vgl. Schmitz 2003).

Es lässt sich bezüglich der Studien zur Akzeptanz von baulichen Maßnahmen zusammenfassen, dass öffentlich und sozial genutzte, aber auch gewerbliche Gebäude eher selten untersucht wurden. Darüber hinaus konzentrieren sich die meisten Studien auf die Nutzer der Gebäude und nicht auf diejenigen, die die Gebäude planen und umsetzen, nämlich die Architekten.

Die Praxis des Nachhaltigen Bauens und das Verhalten von Akteuren innerhalb des Immobiliensektors stellt ein relativ neues Forschungsfeld dar, in dem bis jetzt nur wenige Studien zu finden sind. Die meisten Veröffentlichungen in diesem Bereich nehmen immobilienökonomische Perspektiven ein und stellen Investoren in den Mittelpunkt ihrer Analyse. Innerhalb dieser Studien werden vornehmlich Einschätzung und Handlungsbereitschaft dieser Akteursgruppe hinsichtlich nachhaltiger Immobilien untersucht (vgl. Busse 2012: 28). Es finden sich überwiegend Studien aus dem

Bereich der Immobilienökonomie, die mittels quantitativer Datenerhebungsverfahren den Immobiliensektor bezüglich der Adaption von Nachhaltigkeit untersuchen.

Eine Studie von Esther Hoffmann et al. aus dem Jahr 2004 mit dem Titel „Nachhaltigkeit im Bedürfnisfeld Bauen & Wohnen“ thematisiert trotz des Hinweises im Titel auf soziale Nachhaltigkeitsaspekte überwiegend ökologische Anforderungen. Soziale Nachhaltigkeit wird in erster Linie mit einer „ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum“ (Hoffmann et al. 2004: 10) gleichgesetzt. Mit Hilfe von qualitativen Expertenbefragungen werden Einflussfaktoren und relevante Akteure, die eine Umsetzung von Klimaschutzaspekten begünstigen, untersucht. Ein zentrales Ergebnis der Studie lautet, dass Kooperationen zwischen politischen und wirtschaftlichen Akteuren eine erfolgreiche Berücksichtigung ökologischer Nachhaltigkeitsanforderungen erleichtert (vgl. Hoffmann et al. 2004).

Daniela Busse diskutiert in ihrer immobilienökonomischen Arbeit „Nachhaltigkeitsaspekte in Theorie und Praxis der Entscheidungsfindung“ verschiedene Ergebnisse quantitativer Studien bezüglich der wahrgenommenen Vorteile nachhaltiger Immobilien aus Sicht der Investoren. Darüber hinaus geht Busse auf den Prozess der Entscheidungsfindung bezüglich nachhaltiger Immobilien und in Bezug auf dynamische Akteursmodelle innerhalb des Immobiliensektors ein (vgl. Busse 2012).

Im Bereich der ökonomischen Nachhaltigkeit finden sich weitere Studien über die Akzeptanz und die wirtschaftlichen Vorteile nachhaltiger Immobilien. Diese Arbeiten konzentrieren sich nicht nur auf Nutzer von Immobilien, sondern beziehen weitere Akteure, wie Vermieter, in die Analyse mit ein oder versuchen an Hand von objektiven Maßstäben den Anstieg

eines Gebäudewerts aus immobilienökonomischer Perspektive zu bestimmen. So stellen Norm Miller et al. innerhalb des US-Marktes keinen positiven Einfluss von zertifizierten nachhaltigen Immobilien bezüglich eines finanziellen Mehrwerts (Verkauf und Vermietung) fest (vgl. Miller et al. 2008).

Die Ergebnisse hinsichtlich des Einflusses von nachhaltigen Immobilien auf den Gebäudewert sind nicht eindeutig. Jonathan Wiley et al. untersuchen den Einfluss von Zertifizierungssystemen auf gewerblich genutzte Immobilien. Sie identifizieren einen Anstieg des Immobilienwertes der nachhaltigen Immobilien und dies sowohl in Bezug auf höhere Mieteinnahmen als auch einen geringeren Leerstand von nachhaltigen Immobilien (vgl. Wiley et al. 2008).

Auch Christian Gromer untersucht innerhalb Deutschlands, ob nachhaltige Immobilien gegenüber nicht nachhaltigen Immobilien einer höheren investitionstheoretischen Bewertung unterliegen. Er verzeichnet einen generellen Anstieg hinsichtlich der Nachfrage an nachhaltigen Immobilien innerhalb der Bundesrepublik. Als Gründe für die steigende Nachfrage identifiziert Gromer zum einen den gesellschaftlichen Druck, zum anderen die geringeren Energiekosten der nachhaltigen Immobilien. Speziell im gewerblichen Bereich beeinflusst die verbesserte Mitarbeitersituation die Nachfrage (vgl. Gromer 2012). Dieser Befund ist für das vorliegende Forschungsvorhaben von Interesse, weil eine höhere Mitarbeitermotivation eher durch Faktoren wie Behaglichkeit mitbestimmt wird und diese Aspekte der sozialen Nachhaltigkeit zuzurechnen sind.

Das Real Estate Management Institut veröffentlicht im Jahr 2010 eine Studie, in der „175 Akteure der deutschen Immobilienwirtschaft“ (Reichhardt/Rottke 2010: 93) mittels einer Online-Umfrage hinsichtlich der Relevanz von nachhaltigen Gebäuden und Zertifizierungssystemen befragt

wurden. Die Ergebnisse besagen, dass generell das Thema Nachhaltigkeit innerhalb des Immobiliensektors als sehr wichtig empfunden werde. Hinsichtlich der drei Nachhaltigkeitsdimensionen konnte festgestellt werden, dass die ökonomische und ökologische Dimension als relevant empfunden werden, aber die soziale Dimension nur als mittelmäßig wichtig bewertet wird. Der Umstand einer eher geringen Bedeutung der sozialen Nachhaltigkeit wird in dem gesamten Beitrag nicht weiter thematisiert, sondern der Fokus liegt auch in dieser Studie auf der Vereinbarkeit von ökonomischen und ökologischen Anforderungen an Immobilien. Im Weiteren wurde untersucht, welche Faktoren die Umsetzung von Nachhaltigkeitsstrategien begünstigen bzw. verhindern. Hierbei finden sich auf der einen Seite empirische Hinweise, dass die Umsetzung von energieeffizienten Gebäuden häufig an zu hohen Kosten scheitert. Auf der anderen Seite gaben die Befragten als wichtigen Vorteil von nachhaltigen Gebäuden niedrigere Nebenkosten an. Innerhalb der Forschungsarbeit finden sich aber keine Teilergebnisse, die sich dezidiert mit der sozialen Dimension der Nachhaltigkeit beschäftigen. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass Zertifizierungssysteme für gewerbliche Immobilien auf Grund einer Imageförderung und einer besseren Vermietbarkeit von hoher Bedeutung sind (vgl. Rottke/Reichardt 2010).

Wibke Tritthart untersucht und vergleicht in der 2009 erschienen Projektarbeit des interuniversitären Forschungszentrums für Technik, Arbeit und Kultur in Graz Gebäudebewertungssysteme nach Gemeinsamkeiten und Unterschieden. Die Systematisierung der Evaluationsinstrumente zeigt, dass zwar alle Bewertungssysteme der Nachhaltigkeit von Gebäuden soziale Aspekte thematisieren, hier aber eine große Vielfalt hinsichtlich der Gewichtung von sozialen Aspekten vorliegt. Ferner finden sich Variatio-

nen in der Inklusion von sozialer Nachhaltigkeit bezogen auf Lebenszyklusphasen eines Gebäudes. Die Zertifizierungsinstrumente gehen in Bezug auf soziale Nachhaltigkeit überwiegend auf Gesundheit und Komfort sowie Schutz und Sicherheit der Gebäudenutzer ein. Dies stellt somit bereits eine gewisse Übereinstimmung des Verständnisses der Organisationen, die Gebäudebewertungen vornehmen, gegenüber sozialer Nachhaltigkeit dar. Darüber hinaus untersucht Tritthart in einer qualitativen Befragung von sieben österreichischen Experten das Verständnis von sozialer Nachhaltigkeit in der Praxis. Hier kann eine große Diskrepanz hinsichtlich der Bedeutung und Gewichtung von sozialer Nachhaltigkeit im Immobiliensektor festgestellt werden. Die von den Gebäudebewertungssystemen identifizierten Kernkriterien der sozialen Nachhaltigkeit wurden nur selten genannt. Da keine Eingrenzung nach Gebäudetypen vorgenommen wurde, beziehen sich die Experten häufig auf den sozialen Wohnungsbau. Durch die kleine Fallzahl kann zudem keine annähernde Verallgemeinerung der Befunde vorgenommen werden (vgl. Tritthart 2009).

Das BMVBS hat ebenfalls in einem Forschungsprojekt aus dem Jahr 2011 auf Basis von qualitativen Expertenbefragungen sowie einer Dokumentenrecherche (politischer) Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Implementierung von ganzheitlichem nachhaltigem Bauen analysiert. Dabei wurde unter anderem das Wissen der Experten über Gesetze und Normen im Bereich nachhaltiger Zielvorgaben untersucht. Ein Teilergebnis der Studie ist, dass die befragten Akteure des Immobiliensektors überwiegend Gesetze wie z. B. die EnEV im Bereich des nachhaltigen Bauens kennen. Normen zu diesem Teilgebiet wie beispielsweise „Qualität für Gesundheit und Komfort von Gebäuden“ (Belastung der Nutzer) waren hingegen eher unbekannt. Ein weiteres Ergebnis aus der Studie des BMVBS lautet, dass

sich allgemein weniger verbindliche Vorgaben hinsichtlich der ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeitsdimension innerhalb Deutschlands finden lassen. Es ist aber davon auszugehen, dass aufgrund der Minimierung von Produktionskosten, bzw. der inhärenten und rationalen Funktionslogik des Wirtschaftssystems, ökonomische Aspekte aus einer gewissen Selbstverständlichkeit heraus berücksichtigt werden (vgl. BMVBS 2011b: 4). Darüber hinaus werden im Bericht des BMVBS Hindernisse für die Umsetzung von Nachhaltigkeitsstrategien untersucht. Laut der Studie ist die größte Barriere bezüglich der Umsetzung und Akzeptanz von Nachhaltigkeit die unklare und wenig einheitliche Definition des Begriffs „Nachhaltiges Bauen“ (vgl. BMVBS 2011b). Umso wichtiger erscheint es, die vorherrschende Auslegung genauer zu untersuchen. Der Befund, dass ein Sachverhalt als komplex betrachtet wird, ist wenig befriedigend. Somit müssen die relevanten Verständnismuster von Schlüsselakteuren des Immobiliensektors näher identifiziert werden. Ein Aspekt, der in wissenschaftlichen Arbeiten bisher vernachlässigt wurde, ist, welcher Stellenwert der sozialen Nachhaltigkeitsdimension in der Praxis des Bauens überhaupt zugeschrieben wird.

Ein von Stephanie Weiss und Daniel Blumer durchgeführtes Forschungsprojekt mit dem Titel „Die soziale Dimension nachhaltiger Quartiere und Wohnsiedlungen“ und die damit verbundene Veröffentlichung aus dem Jahr 2016 widmen sich der Frage, welche Faktoren die Berücksichtigung sozial nachhaltiger Aspekte bei Siedlungsentwicklungen fördern. Die Studie stützt sich dabei auf ein Mixed-Methods-Design aus Vor-Ort-Begehungen der Stadtteile und leitfadengestützten Experteninterviews. Dabei wurden Akteure aus der kommunalen Verwaltung, Vertreter der Immobilienwirtschaft und Architekten befragt. Die Ergebnisse der empirischen Unter-

suchung weisen darauf hin, dass Aspekte der sozialen Nachhaltigkeit bereits frühzeitig in den Planungsprozess von Siedlungen einzubringen sind, damit sie eine angemessene und langfristige Berücksichtigung finden können. Zusammenfassend lässt sich aus der Studie auch für die vorliegende Arbeit ableiten, dass gerade die Planungsphase und somit auch die daran beteiligten Akteure für die Etablierung von sozialer Nachhaltigkeit von Bedeutung sind (vgl. Weiss/Blumer 2016).

Es finden sich verschiedene soziologische Aufsätze über die Rolle des Architekten bzw. über dessen Profession innerhalb moderner Gesellschaften und ferner innerhalb des Immobiliensektors. Diese Abhandlungen sind überwiegend phänomenologischer und hermeneutischer Natur. So untersucht Garry Stevens in seiner Studie „The Favored Circle – The Social Foundations of Architectural Distinction“ mit Bezugnahme auf Bourdieus Feldtheorie das Berufsbild des Architekten. Im Fokus stehen verschiedene Architekturbüros und deren Planungspraxis hinsichtlich der ästhetischen Gestaltung von Gebäuden. Der Themenbereich des Nachhaltigen Bauens bleibt in dem Aufsatz von Stevens weitgehend unbeachtet (vgl. Stevens 2002).

Auch Günther Prechter widmet sich in seinem Werk „Architektur als soziale Praxis. Akteure zeitgenössischer Baukulturen: das Beispiel Vorarlberg“ unter anderem der Stellung des Architekten innerhalb des Baugeschehens und kommt zu dem Schluss, dass die Berufsgruppe der Architekten eine essenzielle Position für die Gestaltung der gebauten Umwelt einnimmt (vgl. Prechter 2013).

Nachdem die konkreten inhaltlichen Entwicklungen der Nachhaltigkeitsforschung in Bezug auf den Immobiliensektor und sozialwissenschaftlich orientierte Forschungsarbeiten dargestellt wurden, soll nun zur Vervollständigung des Forschungsstands ein kurzer Einblick in die theoretischen

Bausteine, die in dieser Abhandlung Verwendung finden, gegeben werden. Die theoretische Basis stellt in der vorliegenden Arbeit die Strukturationstheorie Anthony Giddens dar.

Es finden sich kaum Abhandlungen im Bereich der Architekturwissenschaften oder im Themengebiet des Nachhaltigen Bauens, die mittels der Strukturationstheorie Giddens die Praktiken innerhalb des Immobiliensektors beleuchten. Eine Ausnahme stellt hier der Aufsatz von Martina Löw aus dem Jahr 2009 „Die Architektur der Gesellschaft aus strukturierungstheoretischer Perspektive“ dar. Löw legt dabei den Fokus auf die strukturierende Wirkung von Bauwerken auf das alltägliche Handeln. Vernachlässigt wird dabei, in welchen strukturationstheoretischen Kontexten Akteure innerhalb des Immobiliensektors agieren und unter welchen Bedingungen nachhaltige Gebäude umgesetzt werden können.

Wie in diesem Kapitel dargelegt wurde, finden sich bislang kaum Antworten auf die hier im Fokus stehenden Forschungsfragen. Bei der zusammenfassenden Darstellung der Studien aus dem Bereich der Sozial- und Architekturwissenschaften fällt auf, dass theoretisch eingebettete und zugleich auf empirische Daten aufbauende Studien bis heute eine Rarität darstellen. Es finden sich durchaus Studien im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit. Diese Analysen untersuchen aber primär die Auswirkungen der gebauten Umwelt auf die Lebensverhältnisse der Nutzer, der Bauobjekte und das städtebauliche Gefüge. Eine systematische und empirisch quantitativ orientierte Analyse des Immobiliensektors mit dem Fokus auf Architekten, die die Nachhaltigkeitsstrategien planen und umsetzen bzw. deren Akzeptanz von sozialen Nachhaltigkeitsaspekten, wurde bis heute noch nicht durchgeführt. Speziell für gewerblich sowie öffentlich und sozial genutzte

Immobilien spielen Architekten eine bedeutende Rolle. Sie sind diejenigen, die die Vorgaben des Nachhaltigen Bauens interpretieren und anwenden. Gerade bei den Immobilientypen, bei denen potenzielle Nutzer im konventionellen Planungsprozess ausgeschlossen sind, gilt es zum einen von Seiten der Architekten Nutzerbedürfnisse zu antizipieren und zum anderen die soziale Nachhaltigkeit anzuwenden.

Ziel der vorliegenden Studie ist es, die hier aufgezeigten Forschungslücken zu verringern und mittels einer theoriegeleiteten quantitativen Analyse das Adaptionsniveau der sozialen Nachhaltigkeitsdimension zu erforschen. Im Weiteren gilt es zu fragen, welche Adaptionsblockaden bezüglich der sozialen Nachhaltigkeitsdimension aus Sicht von Architekten bestehen und wie diese verringert werden können. Nach dem Aufzeigen aktueller Entwicklungen und dem Stand der Forschung bezüglich der sozialen Nachhaltigkeit innerhalb des Immobiliensektors wird nun die Architektursoziologie als Teildisziplin der Sozialwissenschaften vorgestellt.

2.3 Architektursoziologie als Teildisziplin der Sozialwissenschaften

Es folgen eine kurze Darstellung über die Entwicklung der Architektursoziologie, ein kleiner Überblick über die Themenfelder dieser Forschungsdisziplin sowie eine Einstufung der Architektursoziologie im Forschungsspektrum der Sozialwissenschaften. Am Ende dieses Abschnitts kommt es zu einer Einordnung der vorliegenden Arbeit in das Themengenieß der Architektursoziologie.

Wie in der Einleitung erwähnt, kommt aus soziologischer Betrachtungsweise der Architektur ein besonderer Stellenwert zu, weil zum einen die gebaute Umwelt das soziale Handeln strukturiert und zum anderen dadurch, dass Architektur eine Omnipräsenz im Alltag zukommt. Gebäude

beeinflussen viele Aktivitätsfelder des Menschen, wie z. B. Wohnen und Arbeiten (vgl. Schäfers 2009: 365). Aus sozialwissenschaftlicher Perspektive fungiert die Architektur als Anzeiger des Stands der jeweiligen Sozio- und Technikgenese einer Gesellschaft (vgl. Schubert 2010: 44).

Innerhalb der Architekturwissenschaft finden sich viele implizite sozialwissenschaftliche Überlegungen. Sobald die soziale Dimension von Entwürfen und deren Wirkungen auf den Menschen beachtet werden, kommt es zu einem Rückbezug auf soziologische Forschungsfelder. Die inhärente Sozialdimension der Architektur wird innerhalb der Disziplin Architektursoziologie explizit erforscht (vgl. Fischer 2009: 388).

Die Architektursoziologie gehört zu den eher jüngeren Teildisziplinen der Sozialwissenschaften. Allerdings finden sich bereits erste Abhandlungen über architektursoziologische Phänomene bei Klassikern der Soziologie wie beispielsweise bei Georg Simmel oder Wilhelm Rhiel. Im Jahr 1851 veröffentlichte Rhiel in seinem Werk *Die Familie* erste Überlegungen bezüglich der Raumstruktur von Häusern und deren Auswirkungen auf das Familienleben. Simmels Aufsatz *Die Großstädte und das Geistesleben* aus dem Jahre 1903 gilt als Grundstein der Architektur- und Stadtsoziologie. Innerhalb dieses Beitrags bespricht Simmel die Differenzierung von städtischen Strukturen gegenüber kleinräumigeren traditionellen Gemeinden in Anbetracht der Modernisierung (vgl. Schäfers 2006: 19ff.; Simmel 2006: 10). Bereits Simmel bemerkt, dass die zunehmende Technisierung innerhalb von Gebäuden gegen das menschliche Bedürfnis der Selbstbestimmung spricht. „In alledem wirkt das gleiche Grundmotiv: der Widerstand des Subjekts, in einem gesellschaftlich-technischen Mechanismus nivelliert und verbraucht zu werden“ (Simmel 2006: 8).

Hans Peter Thun veröffentlichte 1972 den Beitrag *Architektursoziologie: Zur Situation einer interdisziplinären Forschungsrichtung in der BRD* und

fürte die bis heute gültige Unterscheidung zwischen der makrosoziologischen Perspektive der Stadt und der mikrosoziologischen Wohn- und Architektursoziologie ein (vgl. Fischer 2009: 403, Schäfers 2006: 21). „Durch die Architektur bildet sich der soziale Raum und durch den baulich erschlossenen Raum die Stadt“ (Fischer 2009: 402).

Der Architektursoziologe Bernhard Schäfers identifiziert wesentliche Grundfragestellungen, mit der sich die Architektursoziologie primär auseinandersetzt (vgl. Schäfers 2006 21f.):

1. Wie kann durch Baumaßnahmen die Umweltbelastung für den Menschen und seine Umwelt minimiert werden und zugleich sozialverträglich und ökonomisch effizient sein?
2. Welche Auswirkungen hat der Prozess der „Verhäuslichung“ auf den Alltag des Menschen?
3. Welche ökonomischen und politischen Rahmenbedingungen begünstigen die Realisierung von Bauvorhaben?
4. Wie sind und wandeln sich das Berufsfeld und die Praxis von Architekten?
5. Welchen Einfluss haben Raumstrukturen auf die soziale Interaktion von Individuen?

Die Grundfragen machen deutlich, dass das vorliegende Forschungsvorhaben im Bereich der Architektursoziologie einzuordnen ist. Da in dieser Forschungsarbeit sowohl die Praxis des Nachhaltigen Bauens von Architekten als auch die Fragen nach politischen Implementierungsstrategien und marktinhärenten Strukturen zur Adaption von sozialer Nachhaltigkeit Beachtung finden.

An Hand der oben genannten Fragestellungen der Architektursoziologie kann diese Teildisziplin der Sozialwissenschaften wie folgend definiert

werden: „Architektursoziologie untersucht die Zusammenhänge von gebauter Umwelt und sozialem Handeln unter Berücksichtigung vorherrschender technischer, ökonomischer und politischer Voraussetzungen. Hierbei kommt den schichten- und kulturspezifischen Raumnutzungsmustern und der Relevanz von architektonischen Symbolsystemen besondere Bedeutung zu. Weitere Untersuchungsfelder sind die Strukturen des Bauprozesses, die Formen der Partizipation sowie die Architektur als Beruf“ (Schäfers 2006: 22).

Die Architektursoziologie stellt den Menschen in den Mittelpunkt der wissenschaftlichen Analyse. Somit geht es in erster Linie um die Nutzer eines Gebäudes und deren Ansprüche an das Bauobjekt, aber auch um die Architekten als professionelle Akteure, die die Immobilien planen (vgl. Löw 2009: 344).

Als weitere Teildisziplin der Sozialwissenschaften findet sich die *Raumsoziologie*. Diese Disziplin ist wesentlich abstrakter und untersucht die Wirkung von Raumstrukturen mittels hermeneutischer Deutungsmuster. Die Architektursoziologie ermöglicht hingegen durch den Rückbezug auf das Materielle und deren Auswirkungen auf die Gesellschaft eine empirische Erforschung von soziologischen Fragestellungen. Architektur ist ein soziales Medium der Gesellschaft, welches soziale Strukturen vorgeben und dadurch einen hohen Einfluss auf den Alltag der Menschen ausübt. Entsprechend kommt dem Beruf des Architekten ein wesentlicher Stellenwert für die Gestaltung des Zusammenlebens innerhalb eines Sozialverbandes zu (vgl. Fischer 2009: 391; Trebsche et al. 2010: 10).

Die Wohnsoziologie beschäftigt sich spezifisch mit dem sozialen Phänomen des Wohnens und weist eine große Nähe zur Architektursoziologie auf. Hier steht die Analyse der privaten Nutzung von Immobilien im Vor-

dergrund. Es finden sich empirische Studien im Bereich der Wohnsoziologie. Der Fokus liegt dabei auf der Identifikation von sozialgeschichtlichen Entwicklungsmustern und kulturspezifischen Wohnpraktiken (vgl. Schäfers 2010: 37).

Die Praxis des Nachhaltigen Bauens
Das Adaptionniveau der Nachhaltigkeit im
Immobilien Sektor

Loeser, J.K.

2017, XVII, 306 S. 38 Abb., Softcover

ISBN: 978-3-658-17565-8