

**Kurze Hinweise**  
**zum Thema**  
**„Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft –**  
**globale und regionale Aspekte“**

**F. J. Radermacher**



Die Welt kommt bezüglich der Klimathematik trotz vieler Anstrengungen nicht wirklich weiter. Das hängt mit legitimen Erwartungen an Wohlstand und Wachstum zusammen, besonders in den sich entwickelnden Ländern, aber nicht nur dort. Viele Probleme sind auch mit der Messmethodik und der Verantwortungszurechnung verknüpft, z. B. wenn Industrieländer ihre Produktionen und damit Emissionen im Rahmen der internationalen Arbeitsteilung nach China auslagern und sich das als Beitrag zur Reduktion von Klimagasemissionen gutschreiben lassen, während im Gegenzug die chinesischen Emissionen wachsen, was dann kritisch beklagt wird. Auf der Weltklimakonferenz in Durban haben sich die Staaten der Welt nicht auf ein verbindliches Abkommen verständigen können. Dieses wird jetzt irgendwo im Zeitraum 2015/2020 angestrebt. In 2012 gab es die bisher höchsten Klimagasemissionen aller Zeiten, gleichzeitig den höchsten Zuwachs. Kann in dieser Situation das 2-Grad-Ziel überhaupt noch erreicht werden? Was ist dazu zu tun und welche Potentiale liegen im Gebäudebereich?

*Prof. Dr. Dr. F. J. Radermacher*

*Forschungsinstitut für anwendungsorientierte Wissensverarbeitung (FAW/n),  
Lise-Meitner-Str. 9, D-89081 Ulm, Tel. 0731-50 39 100, Fax 0731-50 39 111,  
E-Mail: [radermacher@faw-neu-ulm.de](mailto:radermacher@faw-neu-ulm.de), <http://www.faw-neu-ulm.de>*

## (1) Das 2-Grad-Ziel kann noch erreicht werden



Das 2-Grad-Ziel kann noch erreicht werden, erfordert aber wegen der bisher im Wesentlichen ungenutzt verstrichenen Zeit mittlerweile schon besondere Maßnahmen. **Zentral ist Zeitgewinn.** Dazu müssen hunderte Milliarden Tonnen CO<sub>2</sub> der Atmosphäre wieder entzogen werden. Gleichzeitig müssen die entsprechenden Maßnahmen mit der Förderung von Wohlstand in den sich entwickelnden Ländern verknüpft werden. Anders sind globale Partnerschaften für mehr Klimaschutz nicht erreichbar. Und ohne derartige Partnerschaften kann das 2-Grad-Ziel ohnehin nicht mehr erreicht werden. Besonders attraktiv ist in diesem Kontext ein **Weltaufforst- und Grünlandmanagement-Programm**, das auf etwa 10 Mio. km<sup>2</sup> in den ärmeren Ländern CO<sub>2</sub> in Wäldern und in Humus bindet, zugleich Wohlstand in diesen Regionen bringt und vielfältige weitere positive Effekte entfaltet, z. B. die Förderung der Biodiversität (vergleiche hierzu einen aktuellen Foliensatz zur jüngsten Club of Rome-Konferenz in Bukarest unter [www.faw-neu-ulm.de](http://www.faw-neu-ulm.de)).

### Finanzierung über Klimaneutralitätsanliegen

Die Finanzierungsbasis für das oben beschriebene Programm bilden insbesondere die sich daraus ergebenden Chancen für Organisationen, Unternehmen und Individuen, sich **klimaneutral zu stellen**. Das betrifft primär die größten CO<sub>2</sub>-Emittenten, das **Premium-Konsumtensegment der Welt** und die sie betreuenden Unternehmen und Organisationen. **Klimaneutralität** muss dringend zum Standardrepertoire aller ökonomisch leistungsstarken Akteure werden (vergleiche hierzu den Berliner (Ethik-)Appell zum Thema unter [www.klimaneutral-handeln.de](http://www.klimaneutral-handeln.de). und das Buch „Klimaneutralität – Hessen geht voran“, das am 12. Oktober 2012 auf der Frankfurter Buchmesse präsentiert wurde). Das genannte Buch steht in Verbindung mit dem politischen Ziel des Landes Hessen, bis 2030 klimaneutral zu sein. Globale Kompensation eines Teils der CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Hessischen Landesverwaltung ist wesentliches Element der Strategie. Das FAW/n in Ulm wirkt als wissenschaftlicher Partner in dem Projekt mit. Das Thema hat eine starke Verknüpfung mit dem Immobilienbereich, da etwa 80 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen der Landesverwaltung mit Gebäuden und deren Nutzung verbunden sind.

## (2) Bezug Immobilienbereich



Eine ganz zentrale Bedeutung für die Klimafrage hat generell der Immobiliensektor. Im Gebäudebereich sind wesentliche Assets unserer Zivilisation realisiert, etwa ein Drittel der Energie und Ressourcenverbräuche findet in diesem Bereich statt, ebenso ein Drittel der Klimagasemissionen. Der Umbau der Zivilisation, vor allem im Bereich der Gebäude, ist ein zentrales Thema für den Klimaschutz und die Klimafragen (**Green Buildings**). Allerdings wird dieser Umbau in der Regel im Rhythmus sonstiger Sanierungsmaßnahmen stattfinden müssen, ansonsten sind die induzierten Kosten viel zu hoch. Es kann dann zu erheblichen Eigentumsverlusten, im Extremfall zu Insolvenzen, kommen. Im **sozialen Wohnungsbau** bedeutet das u. U. die weitere Stigmatisierung sozial schwacher Bürger, denen dann in Deutschland im Extremfall der Strom abgestellt wird. Dies ist mittlerweile bei etwa 600.000 Hartz-IV-Empfängern der Fall. Zu dem Thema der sozialen Seite bei Green Buildings gibt es eine im Internet verfügbare Studie, nämlich *"Die soziale Dimension des Klimaschutzes und der Energieeffizienz im Kontext von Bau- und Wohnungswirtschaft"* (<http://web.gdw.de/energie-und-klimaschutz/gutachten/489-studie-zur-sozialen-dimension-des-klimaschutzes-und-der-energieeffizienz>), an deren Entstehung das FAW/n in Ulm wesentlich beteiligt war.

## 4. ZIA-Studie

Die Gesamthematik „Nachhaltigkeit und Immobilienwirtschaft“ ist in einem Grundsatzdokument des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA) zur Nachhaltigkeit des Immobiliensektors dargestellt. Alle Akteure im Immobilienbereich werden dort durch ZIA motiviert, sich freiwillig der Global Reporting Initiative anzuschließen. Das FAW/n in Ulm war in diese Positionierung von ZIA als wissenschaftlicher Begleiter des Projekts wesentlich involviert. Die Studie ist im Internet verfügbar unter <http://www.zia-deutschland.de/ueber-den-zia/nachhaltigkeitsleitfaden/nachhaltigkeitsreporting/> (Buch Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft – Kodex, Bericht und Compliance. Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., 2011).

## 5. Wie ist die Lage bei Premium-Immobilien?

Premium-Immobilien sind Gebäude, in die z. B. Weltfirmen als Mieter einziehen. Immer häufiger sind dies „Green Buildings“. Warum ist das so? Geht es dabei primär um Energiekosten? Folgendes ist zu beachten: Unternehmen mit internationale Ausstrahlung und Markenkraft haben im Bereich **Corporate Social Responsibility** ganz besondere Verantwortung. In der Regel sind sie Mitglied der Global Reporting Initiative und / oder des Global Compact. Sie wollen und müssen ihr Carbon Budget jedes Jahr absenken. Die Kunden erwarten dies ebenso wie die Investoren, die Mitarbeiter; die Zulieferer und die Zivilgesellschaft. Jährliche Absenkung wird zu einem Thema der **Reputation**. Residieren in Green Buildings wird in diesem Kontext zu einer Frage der BWL, und zwar wegen der Erwartungen so vieler Stakeholder. Ob sich energetische Sanierung im klassischen Sinne rechnet, ist dann zweitrangig. Reduzierte Energiekosten sind angenehm und man nimmt sie gerne mit, aber sie sind nicht das zentrale Thema. Und natürlich verlagert man die Themen gerne auf Zulieferer. Man erwartet vom Markt Angebote für eine klimaneutrale Logistik, für das klimaneutrale Reisen der Mitarbeiter und eben auch für Green Buildings. Investiert also jemand in Gebäude, in die Premium-Unternehmen als Mieter einziehen sollen, müssen das zunehmend Green Buildings sein. Auch das ist dann im Wesentlichen eine Frage der BWL.



### Bildnachweise:

Seite 1 - 3D Elevation render of building tropical modern pool house: © Nesta - Fotolia.com

Seite 1 - Pressing the earth: © Posztós János - Fotolia.com

Seite 1 - Moscow, Russia - aerial view: © Nikolai Sorokin - Fotolia.com

Seite 2 - Mondialisation écologique © Franck Thomasse - Fotolia.com

Seite 3 - Nature landscape: © Sergey Nivens - Fotolia.com

Seite 3 - Green planet against blue sky and clean nature: © Sergey Nivens - Fotolia.com

Seite 4 - Skyscraper skyline of the financial center-Frankfurt: © telesniuk - Fotolia.com