

**Nachhaltigkeit als gesellschaftliches Leitthema?  
Anforderungen an die Immobilienwirtschaft**

RICS –Regionalgruppe Leipzig  
Integriertes Nachhaltigkeitsmanagement in der Immobilienwirtschaft  
18.05.2010

Tel.: 0341/ 42 743 - 550  
Fax. 0341/ 42 7 43 – 331  
Mail: brauer@ba-leipzig.de  
www.ba-leipzig.de

Prof. Dr. habil. Kerry - U. Brauer

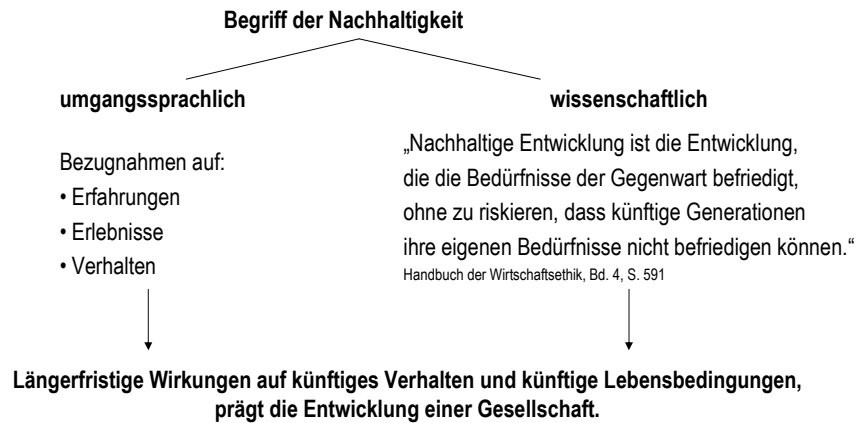
Tel.: 0341/ 302 88 51  
Fax: 0341/ 302 88 15  
Mail: prof.brauer@ist-leipzig.de  
www.ist-leipzig.de

**AGENDA**

- 1. Nachhaltigkeit – ein nachhaltiges gesellschaftliches Leitthema?**
- 2. Nachhaltigkeitsanforderungen an die Immobilie**
- 3. Stand der Umsetzung und Schlussfolgerungen für die Immobilienwirtschaft**

Prof. Dr. habil. Kerry - U. Brauer

## 1. Nachhaltigkeit - ein gesellschaftliches Leitthema?



Prof. Dr. habil. Kerry - U. Brauer

### Gesellschaftliches Leitthema in einer Marktwirtschaft:

- Wachstum
- Wohlstandsmehrung

Ausdruck hierfür: Wachstum des BIP als Maß aller Dinge

→ **Stößt eine solche Betrachtungsweise an ihre Grenzen ?**

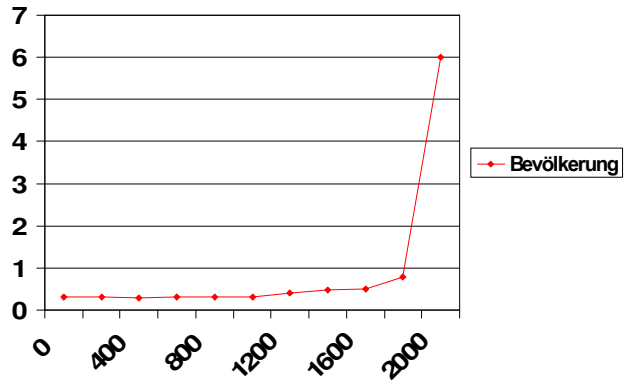
#### Vorläufer der Nachhaltigkeitsidee: Club of Rome:

- Gründung 1968
- Nichtkommerzielle Organisation für einen globalen Gedankenaustausch
- Ziel: Gemeinsame Sorge und Verantwortung für die Zukunft der Menschheit
- Wichtigste Publikation: „Grenzen des Wachstums“ – Szenarien für die Weiterentwicklung der Welt

#### Renaissance der Ideen des Club of Rome

Prof. Dr. habil. Kerry - U. Brauer

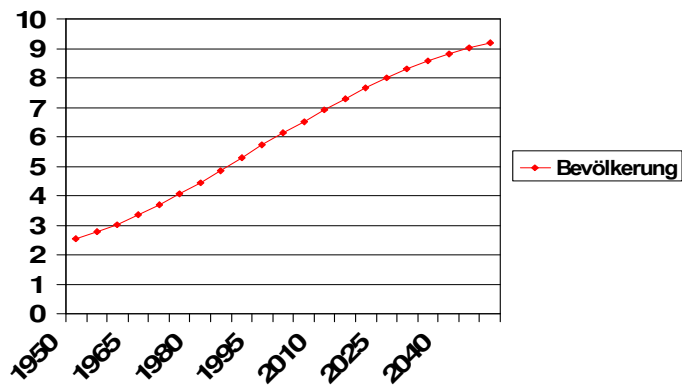
### Entwicklung der Weltbevölkerung in 2000 Jahren in Mrd. Einwohner



Quelle: Statista 2009, <http://de.statista.com>

Prof. Dr. habil. Kerry - U. Brauer

### Entwicklung der Weltbevölkerung seit 1950 – 2005 und Prognose bis 2050 (in Mrd. Einwohner)



Quelle: Statista 2009, <http://de.statista.com>

Prof. Dr. habil. Kerry - U. Brauer

### Ursachen für die „Wiederentdeckung“ der „Nachhaltigkeit“

- Bevölkerungswachstum
- ökonomischer Fortschritt in Schwellenländern
- sprunghaft angestiegener Ressourcenverbrauch
- Klimakatastrophen

### Ca. 7 % der Bevölkerung leben in hoch entwickelten Gesellschaften und verbrauchen ca. 50 % der Ressourcen!

Unter den 50 Ländern mit „ökologischen Schulden“ (Ressourcenverbrauch pro Kopf)

1. Platz: USA
2. Platz: China

30. Platz: Deutschland

Prof. Dr. habil. Kerry - U. Brauer

### Notwendigkeit der Veränderung des gesellschaftlichen Leitthemas

statt Bruttoinlandsprodukt

### Bruttonationalglück oder Bruttoinlandsglück

- Erfassung über Zufriedenheitsbefragung der Bevölkerung
  - Problem: Zufriedenheitsparadoxa/ Unzufriedenheitsdilemma
  - Relativität der Zufriedenheit
- 4 Säulen des Bruttonationalglücks gemäß dem König von Buthan (1972):
  - sozial gerechte Gesellschafts- und Wirtschaftsentwicklung
  - Bewahrung und Förderung kultureller Werte
  - Schutz der Umwelt
  - funktionierende Regierungs- und Verwaltungsstrukturen

Prof. Dr. habil. Kerry - U. Brauer

### Gesellschaftliche Leitthema „Nachhaltigkeit“ im Spannungsfeld zwischen Vernunft und Gier

#### Hauptproblem:

- Genetische Grundstruktur des Menschen aus der Urzeit
- Mensch entwickelte sich vor ca. 4 Millionen Jahren
- genetische Ausprägung von 3 bis 4 Millionen Jahren dominiert „modernen“ Menschen

Prof. Dr. habil. Kerry - U. Brauer

### Gesellschaftliches Leitthema „Nachhaltigkeit“ im Spannungsfeld zwischen Vernunft und Gier

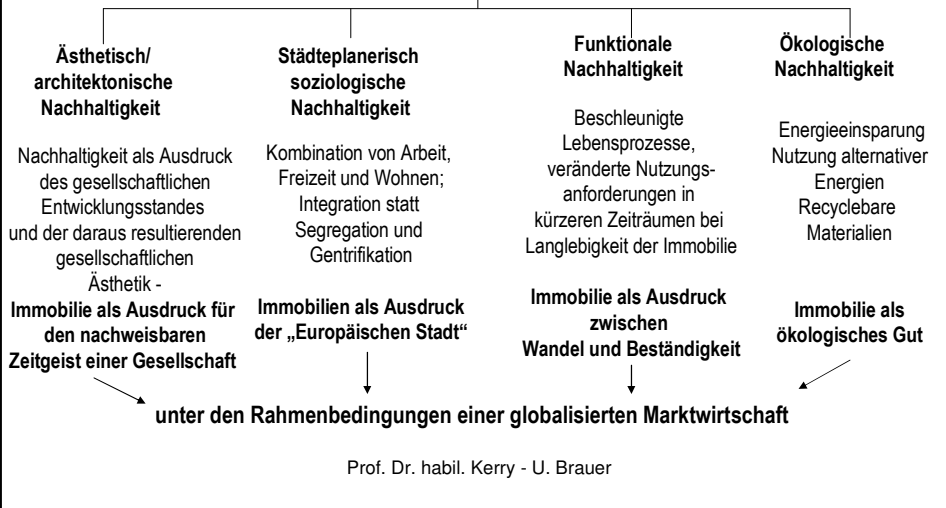
„Der Mensch verhält sich noch immer so natürlich wie jede beliebige andere Art.  
Er wirtschaftet kurzfristig..., er beutet die Ressourcen zerstörerisch aus..  
Der Mensch ist nicht etwa zu sehr der Natur entfremdet. Er ist noch viel zu natürlich, zu primitiv...  
Mit den gesellschaftlichen Verhaltensmuster von gestern ausgestattet für die Welt von morgen.“  
(Handbuch der Wirtschaftsethik, Bd. 1, S.141)

**Wissenschaftlich – technische und ökonomische Rahmenbedingungen haben sich viel  
schneller verändert als die genetische Grundstruktur des Menschen -  
Implementierung von Nachhaltigkeit ist primär ein wirtschaftsethisches Thema**

Prof. Dr. habil. Kerry - U. Brauer

## 2 Nachhaltigkeitsanforderungen an die Immobilie

### Die Immobilie als Eier legende Wollmilchsau



Wie können die scheinbar diametralen Anforderungen zwischen dem

- langlebigen Wirtschaftsgut Immobilie,
- kurzfristigen Gewinnstreben und
- nachhaltigen gesellschaftlichen Anforderungen in Einklang gebracht werden?

### 3. Stand der Umsetzung von Nachhaltigkeit und Schlussfolgerungen für die Immobilienwirtschaft

**Status quo: 40 % des Energieverbrauchs entfallen auf den Immobiliensektor**

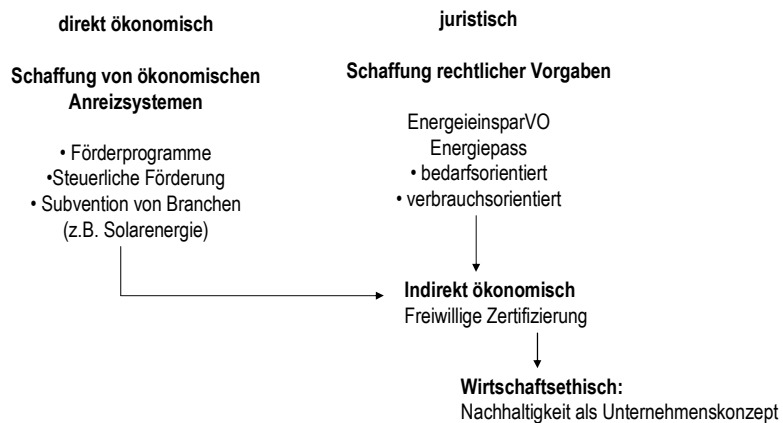
**EU – Gipfel vom 23.01.2007: 3 x 20 Formel**

- Verringerung der CO<sub>2</sub> - Emission um 20 % (2020 gegenüber 1990)
- Steigerung der Energieeffizienz um 20 %
- Nutzung alternativer Energien von 20 % bis 2020

**Umsetzung in nationalstaatlichen verbindlichen und freiwilligen Zertifizierungssystemen**

Prof. Dr. habil. Kerry - U. Brauer

### Möglichkeiten für die Durchsetzung von Nachhaltigkeit in der Gesellschaft



Prof. Dr. habil. Kerry - U. Brauer

## Indirekt ökonomische Anreizsysteme

**Zertifizierung von Gebäuden** (Quelle: Braune/ Sedlbauer: Potenziale des nachhaltigen Bauens, Uni Stuttgart)

**USA: LEED System** – Leadership in Energy and Environmental Design (silber, gold, platin)

**Kanada: LEED Canada**

**GB: BREEAM System** – Building Research Establishment's Environmental Assessment Method  
Erweiterung um das Label: „Ecohomes“ für Wohnimmobilien

**Frankreich: HQE** - Haute Qualifite Environmental

**Japan: CASBEE** – Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency

**Australien: Green Star**

**Neuseeland: Green Star NZ**

**Indien: TGBRS TERI'S – Green Building Rating System**

**Deutschland: Deutsches Gütesiegel für nachhaltiges Bauen (DGNB)**, Basis: DIN V 18599

**ENRESO**: International Certification for Environmental Efficiency (ICEE)

Prof. Dr. habil. Kerry - U. Brauer

## Stand der Umsetzung in der Immobilienwirtschaft

### Wettbewerb zwischen den Zertifizierungssystemen

Nachhaltigkeit von Zertifikaten – was setzt sich international durch?

Womit sind letztlich durch Nachhaltigkeit nachhaltige ökonomische Erfolge zu erzielen?

### DGNB – Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen – Gold/ Silber und Bronze

Basis: EnEV 2009

außerdem Einbeziehung von sozio – kulturellen Aspekten

#### 5 Themenfelder:

- ökologische Qualität
- ökonomische Qualität
- sozio – kulturelle und funktionale Qualität
- technische Qualität
- Prozessqualität

Prof. Dr. habil. Kerry - U. Brauer



### Stand der Umsetzung in der Immobilienwirtschaft

- 1993 in GB: Building Research Establishment (Immobilien, die über die gesetzlichen Vorschriften hinaus Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigen)
- 2008: Vergabe erster Zertifikate in Deutschland (DGNB: 85/ BREEAM / LEED)
- in Deutschland erst 0,05 % der Bauvorhaben p.a. zertifiziert!

### Zertifizierungshindernisse – gemäß einer Befragung (vgl. IZ Nr.9 vom 4.3.2010, S.15)

- fehlende Quantifizierung der Vorteile
- uneinheitliche Zertifizierungsstandards
- Zusatzkosten beim Bau/ Modernisierung
- Zusatzkosten für Zertifizierung  
(Kosten für begleitenden Auditor, Kosten für Dokumentation, Zertifizierungsgebühren)
- fehlende Erfahrungen

Prof. Dr. habil. Kerry - U. Brauer

### Stand der Umsetzung in der Immobilienwirtschaft

Empirische Erhebung der Uni Stuttgart, Institut für Baubetriebslehre  
Quelle: IZ Nr.9/ 04.03.2010, S. 15

- nachgewiesen höherer Mietzins, aber keine Erreichung der Spitzenwerte
- durchschnittliche Betriebskosten bei 2,40 € statt 3,04 €
- unterdurchschnittliche Leerstandsquote zertifizierter Immobilien
- niedrigere Anfangsrendite, aber Akzeptanz bei den Investoren

### Zertifizierung von Gebäuden - Erwartung höherer Verkaufspreise

Prof. Dr. habil. Kerry - U. Brauer

### Nachhaltigkeit in der Unternehmensführung auf der Grundlage eines im Unternehmen fixierten Wertesystems:

#### Ökologische Werte

- Bewusstseinsbildung bei der Planung von Bauvorhaben
- Senkung der Lebenszykluskosten
- Verwendung recyclefähiger Materialien

#### Personelle Werte

- Fördern und Fordern
- nachhaltige Integration der Mitarbeiter
- Identifikation der Mitarbeiter mit dem Unternehmen/ mit der Unternehmenskultur

#### Ökonomische Werte

- Erschließung personeller Ressourcen
- Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit
- Ökologie als Basis für ökonomische Verwertbarkeit

Prof. Dr. habil. Kerry - U. Brauer

### Wirtschaftsethische Ansätze – CSR Corporate Social Responsibility

- Wirtschaftsethische Aspekte als Grundlage nachhaltiger betriebswirtschaftlicher Erfolge
- Gewinnrealisierung durch Qualität und Nachhaltigkeit!
- gesellschaftliche Verantwortung von Unternehmen!
- „Vermarktung“ des wirtschaftsethischen Unternehmenskonzeptes

**Statt Gewinn vor Steuer – nachhaltiges Glück nach Steuer**

Prof. Dr. habil. Kerry - U. Brauer

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Prof. Dr. habil. Kerry - U. Brauer