

Immobilien und Nachhaltigkeit

Von Bernhard Schoofs

Immer häufiger liest man Umfragen in der Immobilienwirtschaft zum Thema Nachhaltigkeit. Stets bekennen die meisten Investoren, dass Nachhaltigkeit für sie ein ganz wichtiges Investitionskriterium sei. Bei einer jüngst veröffentlichten Umfrage von Union Investment erklärten beispielsweise 60 Prozent der Investoren, sie wollten künftig deutlich mehr in nachhaltige Immobilien investieren.

Die hohen Zustimmungsraten verwundern nicht: In einer Situation, wo es keine einzige Rede eines Politikers oder eines Vorstandes eines bedeutenden Unternehmens gibt, in der nicht mehrfach die Bedeutung von Nachhaltigkeit vehement unterstrichen wird, überrascht es nicht, dass bei Befragungen auch Immobilienprofis das Hohelied auf die Bedeutung der Nachhaltigkeit anstimmen. Wer will schon weltfremd erscheinen, indem er sich dem Sog eines scheinbar allmächtigen „Megatrends“ entzieht? Das wäre ja in etwa so, als würde jemand bei einer Umfrage erklären, das Internet oder die Globalisierung seien ihm egal. Außerdem kann sich die Betonung, dass ein Unternehmen Nachhaltigkeit als äußerst relevant ansieht, positiv auf die öffentliche Wahrnehmung auswirken. Denn wird hervorgehoben, dass man ökologisch verantwortlich handelt, so erhöht das die Reputation bei Kunden, Investoren und anderen Interessengruppen.

Schaut man jedoch einmal genau hin, dann wird dreierlei deutlich:

Erstens: Was in Umfragen postuliert wird, muss mit dem tatsächlichen Investitionsverhalten gar nichts zu tun haben. Natürlich schaut man als Investor auch auf Faktoren wie den Energieverbrauch eines Gebäudes. Entscheidend aber sind und bleiben traditionelle Faktoren wie die Lage, die bauliche Qualität, die Ausstattung oder der Flächenzuschnitt.

Zweitens: Alle reden von Nachhaltigkeit, aber keiner weiß, was das Wort mit Blick auf Immobilien konkret bedeutet. Die oben zitierte Umfrage brachte etwa zutage, dass gerade einmal 20 Prozent der Befragten glaubten, eindeutige Beurteilungskriterien für nachhaltige Gebäu-

de in ihren jeweiligen Ländern vorzufinden. Die Tendenz ist hier sogar abnehmend, denn bei der vorletzten Umfrage waren es immerhin noch 25 Prozent. Also: 80 Prozent finden zwar „Nachhaltigkeit“ gut, wissen aber nicht so genau, was damit gemeint ist.

Drittens: Fragt man näher nach, dann verbinden die allermeisten Befragten mit dem Begriff Nachhaltigkeit vor allem den Primärenergieverbrauch eines Objektes. Es folgen Themen wie Lebenszykluskosten, Abfall oder Wasserverbrauch. Nachhaltigkeit reduziert sich bei näherer Betrachtung vor allem darauf, dass ein Gebäude energieeffizient sein soll, was wenig überrascht. Dabei wird im immobilienwirtschaftlichen Diskurs in der Forschung der Begriff sehr viel umfassender definiert. So wird beispielsweise auch eine „soziale“ Komponente von Nachhaltigkeit oder ein Dreiklang von ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Faktoren postuliert. In der Praxis spielen jedoch zum Beispiel die „sozialen“ Faktoren, was auch immer damit genau gemeint sei, für Investoren gar keine Rolle.

Ist Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft also auch eher ein Modebegriff, zu dem man sich gerne bei Umfragen, in Reden oder Mission-Statements und in Hochglanzbroschüren bekennt, oder bestimmt dieser Begriff tatsächlich auch in der Praxis das Verhalten der Investoren? Man mag daran auch deshalb zweifeln, weil nicht einmal zehn Prozent der befragten Immobilien-Profis berichten, dass Banken für nachhaltige Immobilien Sonderkonditionen bei der Kreditvergabe der Immobilien gewähren.

Niemand wird bezweifeln, dass Energieeffizienz bei Gebäuden ein wichtiges Thema ist. Nachhaltigkeit scheint jedoch auch in der Immobilienwirtschaft eher ein hehres Postulat zu sein, zu dem sich alle gerne und vehement bekennen, das jedoch für das tägliche Handeln wenig Relevanz hat – solange es nicht Vorteile wie Kosteneinsparungen durch Energieeffizienz mit sich bringt.

Der Autor ist Geschäftsführer der Wegner & Schoofs GmbH.