

## Bausteine einer nachhaltigen Immobilienwirtschaft

Die Corona-Krise wird 2020 prägen. Die Herausforderungen des Klimawandels dürfen dabei jedoch nicht vergessen werden. Bei den Konjunkturprogrammen gegen die Corona-Krise sollte der Klimaschutz „fest im Blick“ behalten werden, appelliert auch Angela Merkel. Denn um das Null-Emissionsziel bis 2050 in Deutschland und in Europa zu erreichen, müssen die bisherigen Maßnahmen zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes nochmal deutlich verstärkt und beschleunigt werden. Der Wissenschaftliche Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen (WBGU) hat acht transformative Handlungsfelder identifiziert, die eine große potenzielle Hebelwirkung für die urbane Transformation zur Nachhaltigkeit aufweisen:

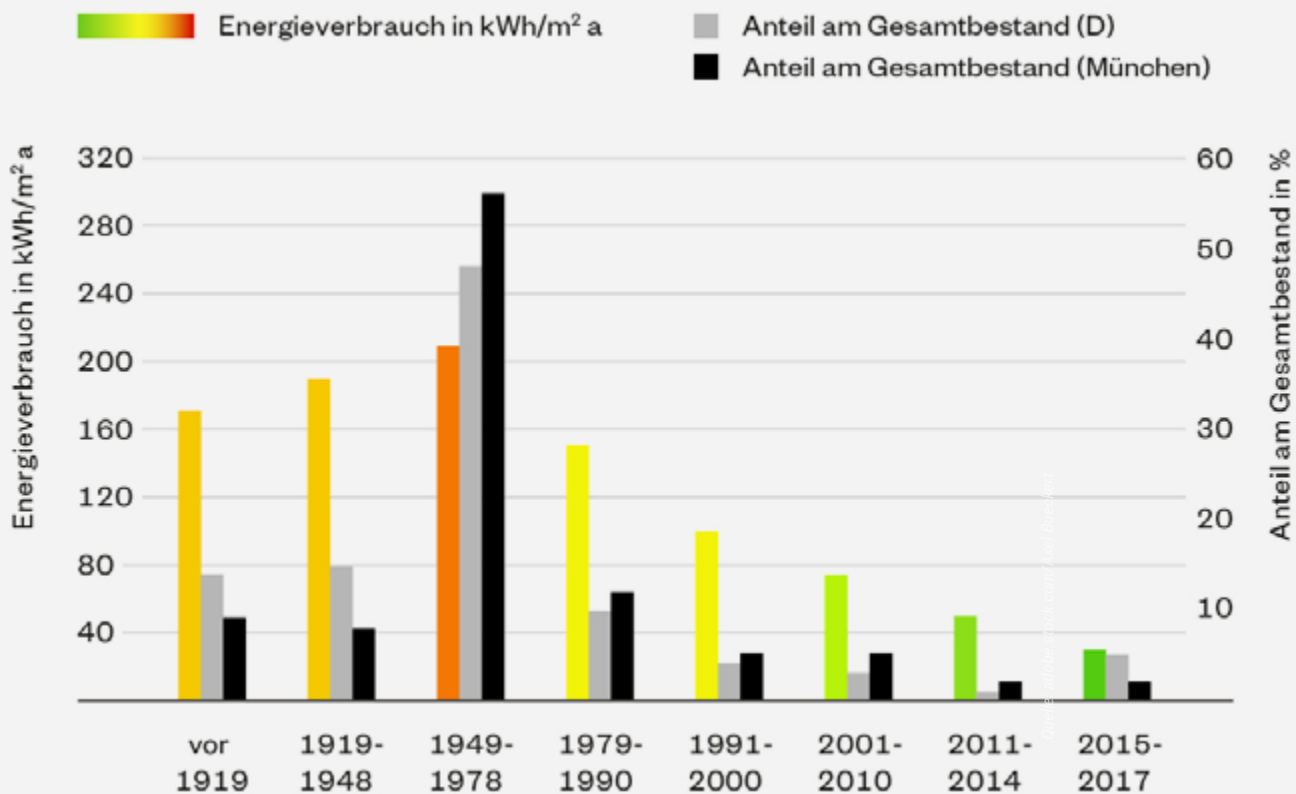
1. Dekarbonisierung, Energie und Klimaschutz in Städten
2. Mobilität und Verkehr
3. Baulich-räumliche Gestalt von Städten
4. Anpassung an den Klimawandel
5. Armutsbekämpfung und sozioökonomische Disparitäten
6. Urbane Flächennutzung
7. Materialien und Stoffströme
8. Urbane Gesundheit

Der Schlüssel zur Nachhaltigkeit liegt damit vor allem in den Städten, wo die wachsende Mehrheit der Weltbevölkerung lebt. Deren Übergang in eine nachhaltige urbane Zukunft kann nur gemeinsam mit der Bau- und Immobilienwirtschaft gelingen, die ein entscheidender Hebel für die Initiierung nachhal-

tiger Pfadabhängigkeiten ist. Auf Basis der transformativen Handlungsfelder lassen sich verschiedene Bausteine für eine nachhaltige Immobilienwirtschaft identifizieren. Diese strahlen auch auf die Investmentbranche aus, in der sich ebenfalls ein deutlicher Impact der Nachhaltigkeitsdebatte beobachten lässt.

So stehen energieeffiziente Neubauten und die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden vermehrt im Fokus nachhaltiger Investmentstrategien. Um einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 zu erreichen, muss die Energieeffizienz bei der Gebäudehülle

>> Fortsetzung Seite 10



Energieverbrauch nach Baualtersklassen in Deutschland und München (Quelle: BMWi2019, Statistische Landesämter 2020)

und der Anlagetechnik deutlich erhöht werden und es müssen mehr erneuerbare Energien in den Gebäuden eingesetzt werden. Technisch sind bereits klimaneutrale Neubauten möglich. Allerdings wurden von den 19 Millionen Gebäuden in Deutschland rund zwei Drittel vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1979 erbaut und haben entsprechend schlechte Energiewerte. Entscheidend für das Erreichen der Klimaziele im Gebäudesektor ist also der Bestand. Die energetische Sanierungsrate verharrt seit Jahren auf einem niedrigen Niveau von selten mehr als ein Prozent pro Jahr – notwendig wären bis 2050 mehr als zwei Prozent. Neben Zuschüssen und Förderungen wird vor allem von der seriellen Sanierung ein Impuls zur Erreichung der Klimaziele erwartet. Beim Ankauf von Immobilien werden zudem Zertifikate weiter an Relevanz gewinnen und sich im gewerblichen Bereich zunehmend als Standard etablieren.

Die klimapolitischen Ziele beziehen sich allerdings nicht nur auf den Betrieb von Immobilien. Auch der Baubereich verursacht eine enorme Nachfrage nach Baustoffen, die die natürlichen Ressourcen und die Umwelt beanspruchen. Zement ist als weltweit meistverbraucherter Baustoff aus dem Baugewerbe nicht wegzudenken. Rund 8 Prozent des globalen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes gehen

auf dessen Herstellung zurück – damit verursacht die globale Zementproduktion mehr CO<sub>2</sub>-Emissionen als Deutschland (2,2 Prozent). Bei Neubauten werden daher alternative Materialien zunehmend von Investoren und Mietern nachgefragt. Zementreduzierte „Ökobetone“ weisen gegenüber herkömmlichen Betonarten eine Verringerung von ca. 30 bis 60 Prozent der spezifischen Emissionen auf. Auch Holzkonstruktionen können bis zu 48 Prozent Kohlendioxid gegenüber konventionellen Bauten mit Beton einsparen.

Nicht zuletzt beinhaltet eine nachhaltige Investmentstrategie auch, in bezahlbaren und den Bedürfnissen entsprechenden Wohnraum zu investieren. Gerade in einwohnerstarken Städten mit hohen Anteilen an Niedrigverdienern (z.B. Berlin, Leipzig, Dresden) oder mit hohem Mietniveau (z.B. München, Stuttgart, Düsseldorf) fehlen bezahlbare Wohnungen. Ein Grund für die in fast allen Großstädten kritische Versorgungslücke ist auch der Mismatch zwischen dem aktuellen Wohnungsbestand und der veränderten Nachfrage. In 77 untersuchten Großstädten gibt es 6,7 Millionen Einpersonenhaushalte, aber nur rund 2,5 Millionen Kleinstwohnungen. Mit dem demographischen Wandel wird außerdem die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen steigen. Aktuell sind nur 1-2 Prozent des gesamten Woh-

Warum unser Geld uns in einen dystopischen Weltstaat führt – und wie wir mit besserem Geld eine bessere Welt schaffen können.

Prof. Dr. Thorsten Pollett

**Mit Geld zur Weltherrschaft**

FBV

NEU

ISBN: 978-3-95972-304-6

nungsbestandes (rund 800.000 Wohnungen) altersgerecht. Geförderte bzw. mietpreisgedämpfte Wohnungen sowie barrierefreie, familiengerechte oder studententypische Wohneinheiten rücken damit zunehmend in den Anlagefokus.



Dr. André Scharmanski  
Head of Research



Lisa-Maria Homagk  
Research  
Quantum Immobilien  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

## ESG: Umsetzung & Auswirkungen

29. Mai 2020  
10:00 - 11:30 Uhr

Videokonferenzen für die institutionelle Immobilienwirtschaft

Informationen und Anmeldung: [www.WebEvents.live](http://www.WebEvents.live)

Sponsoren:

Ein Event von