

Eigentum verpflichtet

Immobilien sind
für 40% des
weltweiten
CO₂-Ausstoßes
verantwortlich
und zu 100%
gesellschaftlich
wirksam.

Die Bundesinitiative Impact Investing möchte als Teil des Sektors der Immobilienwirtschaft klar eine soziale und ökologische Stellung beziehen.

Die Initiative sieht sich verpflichtet, ein stärkeres Bewusstsein für unsere gebaute Umwelt zu schaffen und alle involvierten Akteur:innen zu ermutigen, für ihr Eigentum einzustehen und ihren Teil an der Erreichung der Klimaziele und der Übernahme sozialer Verantwortung zu leisten.

Dazu wurden im folgenden Diskussionspapier neun Kernthesen entwickelt, die als Orientierung für Politik, Verbände und Akteur:innen der Branche dienen sollen.

**„Eigentum
verpflichtet.
Sein Gebrauch
soll zugleich
dem Wohle der
Allgemeinheit
dienen.“**

Grundgesetz Art. 14, Absatz [2]

HINTERGRUND: „ZUM WOHLER DER ALLGEMEINHEIT“

Immobilieeigentümer:innen obliegt die Verantwortung für ihren Besitz im Sinne des Grundgesetzes Art. 14, Absatz [2], in dem es heißt: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“

Immobilieeigentümer:innen haben demnach eine grundlegende Verantwortung gegenüber ihren Stakeholder:innen: Mieter:innen und Nutzer:innen, Kund:innen, Dienstleister:innen, Mitarbeiter:innen, der Gesellschaft sowie unserem Planeten. Das Grundgesetz aus dem Jahr 1949 stellt damit das Thema der gesellschaftlichen Mitverantwortung in den Mittelpunkt. Dieses Konzept auf Immobilien anzuwenden, bedeutet einen Perspektivwechsel, denn die nachhaltige Betrachtungsweise, die von gewünschten positiven Wirkungen für und auf die Stakeholder:innen ausgeht, fand bislang nur begrenzt Einzug in die politische sowie branchenweite Debatte. Die bebaute Umwelt – Infrastruktur und Immobilien – prägt das Leben der Menschen wie kaum ein anderer Sektor. Sie steht damit in einer Wechselwirkung mit der Gesellschaft und Allgemeinheit. Neben der Wirkung von Immobilien auf zahlreiche gesellschaftliche und soziale Faktoren wie Gesundheit und Wohlbefinden sowie auf die Quartiersqualität sind Gebäude aufgrund der verwendeten Baumaterialien und der eingesetzten technischen Ausrüstung zusätzlich für einen immens hohen CO₂-Ausstoß verantwortlich. Ein bewusster und kontrollierter Umgang mit diesen Ressourcen bedeutet somit gleichzeitig einen enormen Beitrag zum Klimaschutz. Insofern stehen Immobilien in direkter Wechselwirkung mit der Umwelt, der Gesellschaft und unserem Planeten.

Aus den angesprochenen Interdependenzen und damit einhergehenden Einflussgrößen lässt sich eine besondere Verantwortung derjenigen ableiten, die für die Geschicke einer Immobilie verantwortlich zeichnen.

Immobilieeigentümer:innen befinden sich in einer exponierten Position, um einen signifikanten Beitrag zum Wohle der Allgemeinheit, des/der Einzelnen und der Umwelt leisten zu können. Daraus folgen neun Kernthesen für eine gesellschaftlich, sozial und ökologisch verantwortliche Immobilienwirtschaft, die eine netto-positive Wirkung ihres Handelns auf Umwelt und Gesellschaft zum Ziel hat.

9 KERNTHESEN

#1

Es bedarf einer gezielten Umleitung von Kapitalströmen professioneller Investor:innen hin zu nachhaltigen und gesellschaftlich wirksamen Immobilieninvestitionen, um einen positiven Einfluss auf die soziale und ökologische Entwicklung unserer Lebensräume auszuüben.

#2

Immobilien können einen positiven Beitrag zum Wohle der Gesellschaft, des Individuums und der Umwelt leisten – hierfür müssen jedoch einerseits Rahmenbedingungen geschaffen und andererseits Verantwortlichkeiten klar definiert werden.

#3

Grund und Boden sind rar. Es bedarf eines verantwortungsvollen Umgangs mit der Nutzung und Versiegelung des Bodens. In diesem Diskurs ist die Thematik von Verdichtung, Aufstockung und Umgang mit Bestand verstärkt zu berücksichtigen.

#4

Um die Klimaziele zu erreichen, ist CO₂e [CO₂-Äquivalent] die zentrale Kenngröße. Die Immobilienwirtschaft ist einer der größten Emittenten von CO₂e insbesondere die Herstellung von Gebäuden trägt zum größten Teil hierzu bei. Um das zu reduzieren und zu vermeiden, kommt dem Umgang mit Bestandsimmobilien eine wesentliche Bedeutung zu. Die Eigentümer:innen eines Gebäudes sind verpflichtend auch Eigentümer:innen des CO₂e, inklusive der grauen Emission. Um CO₂-Emissionen zu monitoren, bedarf es einer Lebenszyklusbetrachtung, die neben der Herstellung, dem Betrieb inklusive Wartung und der Instandhaltung auch Erneuerungsinvestitionen und die Entsorgung von Gebäudeteilen inkludieren muss. CO₂e im Gebäudesektor muss in einer Lebenszyklusbilanzierung buchhalterisch erfasst werden, um Verantwortlichkeiten aufzuzeigen und zu schaffen.

#5

Immobilien sollen zur biologischen Vielfalt beitragen. Grünflächen sind nicht nur der Stadtpark und der Vorgarten; Lebensgrundlagen für Flora und Fauna können auf allen Flächen geschaffen werden, vom Dach bis zur Fassade und als auch in der Nutzfläche einer Immobilie. Biodiversität bei Immobilien umfasst darüber hinaus nicht nur Klimaschutz und Erhalt von Artenvielfalt, sondern wirkt auch gegen die Überhitzung der Städte und kann funktional integriert werden [z.B. Urban Farming], als Grundlage für einen nachhaltigen Lebensraum für Mensch und Natur.

9 KERNTHESEN

#6

Immobilien üben einen maßgeblichen Einfluss auf das menschliche Wohlbefinden aus – durch ihre entscheidende Rolle in der Gestaltung von Qualitäten von Räumen, innen wie außen, sowie von öffentlichen oder privaten Aufenthalts- und Begegnungsflächen. Immobilien bilden somit Grundlagen für Lebensgefühl und soziales Zusammenleben von uns allen [s. These 2]. Das Bewusstsein dafür muss verstärkt in der Immobilienbranche verankert werden.

#7

Eigentümer:innen von Immobilien tragen Verantwortung für die von ihnen zu beeinflussenden Parameter, die sich auf Komfort, Wohlbefinden und Gesundheit von Nutzer:innen auswirken.

#8

Zukünftig sollten Gebäude die Anforderungen „sozial nachhaltig“, „grün“, „innovativ“ und „resilient“ erfüllen, um den massiven globalen Veränderungen in verschiedenen [Lebens-]Bereichen effizient entgegenwirken zu können. Sowohl Immobilieneigentümer:innen als auch alle weiteren beteiligten Stakeholder:innen entlang der Immobilien-Wertschöpfungskette sind daher angehalten, die genannten Anforderungen mit Nachdruck umzusetzen.

#9

Es bedarf eines auf die [netto-positiven] Wirkungen abzielenden, transparenten Monitorings, eines nachvollziehbaren Messens und eines entsprechenden Managements, um aus den Ergebnissen der Immobilienentwicklungen zu lernen und Prozesse effizienter zu gestalten, damit die gewünschten Entwicklungen effektiver gesteuert werden.