

## Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen die zwölfte Ausgabe der **Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis**, die die **ADI Akademie der Immobilienwirtschaft** mit „**Der Immobilienbrief**“ herausgibt, zu präsentieren.

Die Immobilien- und Baukonjunktur ist ein sog. „nachlaufender“ Konjunkturfaktor, was bedeutet, dass mit einer Zeitverzögerung von 9 – 12 Monaten die Branchenkonjunktur hinter der allgemeinen Konjunktur hinterherläuft. Unter diesem Aspekt ist mit einer nachhaltigen Erholung in der Immobilienbranche frühestens in 2011 zu rechnen. Entgegen dem nach außen spiegelnde Bild „heile Welt“ vieler aus unserer Branche, ist die innere (wirtschaftliche) Verfassung bei vielen desaströs. Gleichwohl ist es wenig zielführend, sich nur mit der Krise und dem Tagesgeschäft zu beschäftigen und dabei den Blick für mittel- und langfristige Entwicklungen völlig zu verlieren. Gerade die Themen „Ökologie“ und „demografischer Wandel“ sind „vielfach belächelte, nicht Ernst genommene und für ganz weit in der Zukunft angesehene“ Themen, mit denen aber gerade heute gutes Geld verdient werden kann. So haben wir zurzeit in der rezessiven Phase der Immobilienkonjunktur einen Hyp in der Maklerei, Vermietung, Bewertung, Finanzierung von Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie. Schätzungsweise suchen Investoren 80 bis 100 Millionen Quadratmeter Dachflächen für die Installation von Solarenergieanlagen. Viele Unternehmen sind bereits auf diesen Zug aufgesprungen und verdienen heute so viel Geld, dass sie bequem die Krise aussitzen können. Viele Nachahmer werden in den nächsten Monaten versuchen, auf diesen Zug aufzuspringen, aber z. T. erfolglos bleiben, weil die Märkte bereits durch Exklusivverträge verteilt sind. Ein anderer Hyp ist im Bereich altersgerechtes Wohnen zu beobachten. Jetzt schon suchen viele über 60jährige altersgerechte Domizile, weil fällige Lebensversicherungen und/oder die Angst vor Inflation und vor weiteren Finanzkrisen gerade bei dieser Altersgruppe die Flucht in Sachwerte eingesetzt hat. Wohnungsbau mit „intelligenter Raumaufteilung und Zusatznutzen“ hat im Moment Hochkonjunktur.

Vor diesem Hintergrund beschäftigt sich diese Ausgabe der ZfiFP mit dem Thema demografischer Wandel und ökologische Investments. Ein weiteres Thema beschäftigt sich mit einem Grundproblem unserer Branche: die mangelhafte Transparenz der Teilmärkte als Folge falscher und unvollständiger Datenerhebungen als Grundlage für unternehmerische Entscheidungen. Es vergeht kaum ein Monat, an dem nicht ein Maklerunternehmen mit einem Flächenbericht an den Markt tritt, der nicht gleich von anderen Maklerhäusern in Frage gestellt oder gar als völlig falsch hingestellt wird. Der letzte Beitrag beschäftigt sich mit dieser Thematik.

Einen sehr fundierten und zum Nachdenken anregenden Kurzbeitrag zum demografischen Wandel und Wohnungsbau liefert der ehemalige Wirtschaftsminister und stellvertretende Ministerpräsident des Landes Baden-Württemberg, **Dr. Walter Döring**. In diesem Beitrag werden die einzelnen Aspekte des demografischen Wandels und mögliche Auswirkungen auf den Wohnungsbau anschaulich aufgezeigt. Der nachfolgende Beitrag eröffnet eine Reihe weiterer Beiträge zum Thema Ökologische Investments. **Thomas Werner** stellt Auszüge aus seinem Werk *Ökologische Investments*, Gabler Verlag 2009, vor. Das Problem kleinerer und mittlerer Standorte besteht darin, ihre Teilmärkte sowohl in der räumlichen Verteilung als auch in der Qualität der verfügbaren Flächen zu ermitteln, um ein fundiertes Standortmarketing betreiben zu können. **Prof. Dr. Guido Spars** und **Dipl.-Ing. Roland Busch**, beide von der Bergischen Universität Wuppertal, zeigen an einem konkreten Beispiel, wie innovative Erhebungsmethoden zur Büroflächenvollerhebung in Duisburg eingesetzt werden können.

Auf eine angeregte Diskussion mit Ihnen freuen sich wie immer

**Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS**  
Duale Hochschule Baden-Württemberg  
ADI Akademie der Immobilienwirtschaft

und

**Werner Rohmert**  
Herausgeber ZfiFP



## Demografischer Wandel und Wohnungsbau

von

**Dr. Walter Döring**

Der Demografische Wandel gilt allgemein als einer der großen „Megatrends“, der die politische, soziale und ökonomische Situation Deutschlands auf Dauer entscheidend verändern wird. So altert Deutschland zusammen mit Japan am schnellsten – und schrumpft: Von derzeit 82 Millionen Einwohnern bis 2050 auf dann nur noch knapp 69 bis 74 Millionen, bei dann doppelt soviel 60-jährigen wie Neugeborenen.

Dabei wird es nach dem Präsidenten der Deutschen Gesellschaft für Demografie, Herwig Birg, zu einer Spaltung Deutschlands in Gewinner- und Verlierer-Regionen kommen: „Hier der reiche Süden, dort Ruhrgebiet, Saarland, und der schrumpfende Osten“. In der „schrumpfenden Gesellschaft“ kommt es im Siedlungsbereich zu zwei sich gegenseitig verstärkenden Entwicklungen, die die kommunalen und privaten Haushalte belasten. Die Ausdünnung der Bevölkerung führt zu überhöhten Kosten für die Aufrechterhaltung der Trinkwasser-, Energie- und Fernwärmeversorgung sowie für die Abwasserentsorgung. Gleichzeitig steigen die Wohnnebenkosten. Ab einer „Einwohnerschrumpfung“ von ca. 75 % entsteht eine quartiersbezogene Kostenunterdeckung.

Auch wenn es schon seit mehr als 100 Jahren einschneidende demografische Zäsuren in Baden-Württemberg gibt, so hat doch mit dem Jahr 2000 demografisch eine historisch neue Zeit begonnen: Erstmals in der Geschichte dieses Landes leben hier mehr ältere (über 60 Jahre) als jüngere (unter 20 Jahre) Menschen. Das Fortschreiten dieses demografischen Alterungsprozesses ist heute bereits vorprogrammiert und für die nächsten 30 Jahre auch recht zuverlässig, da die Prognose im Wesentlichen die bereits bestehenden Bevölkerungsdaten fortschreibt. Insbesondere nach 2020 rücken die geburtenstarken Jahrgänge aus den 60er Jahren in das Seniorenalter auf. Aus heutiger Sicht wird dem Statistischen Landesamt zufolge der Bevölkerungsanteil der älteren Generation von knapp 23 % auf gut 36 % um das Jahr 2050 ansteigen. Dagegen dürfte der Anteil der nachwachsenden Generation von heute etwa 22 % auf rund 16 % sinken. Das Durchschnittsalter der Baden-Württemberger liegt dann voraussichtlich bei nahezu 49 Jahren.

Damit erfährt das Thema „Wohnen“ durch den Demografischen Wandel ganz neue Aspekte und diese in ganz unterschiedliche Richtungen: „Singularisierung“, „geänderte Haushaltsgrößen“, „neues Leben in der Stadt“ und nicht zuletzt „Wohnen im Alter“ lauten die wesentlichen Stichworte.

Der „dritte Lebensabschnitt“ muss längst kein Abstellgleis mehr sein, und auch der Wunsch, bis ins hohe Alter selbstbestimmt leben zu können, hat heute eine wesentlich höhere Realisierungschance als noch vor wenigen Jahren. Es gibt inzwischen immer mehr Wohnformen, die den Bedürfnissen der Senioren gerecht werden. Ob betreutes Wohnen, Wohnstifte oder selbstorganisierte Hausgemeinschaften: Das Wohnen im Alter ist so facettenreich wie nie zuvor. Aber nur eine frühzeitige Beschäftigung mit Wohnformen im Alter garantiert für Lebensqualität in diesem Abschnitt des Lebens, weshalb man sich nach Expertenmeinung „so um das 60ste Lebensjahr“ mit allen denkbaren Fragen beschäftigen sollte, die um das Thema „Wohnen im Alter“ kreisen.

Auch die Statistiker, Stadtplaner und Wohnungsbauunternehmen sind gefordert, wenn es im Zusammenhang mit dem Demografischen Wandel um die künftigen Haushaltsgrößen, den Wohnraumbedarf und den Rückzug in die Städte geht.

Die frühere Bundesministerin Ursula Lehr legt in ihren Arbeiten dar, dass es um 1900 gerade einmal 7% Ein-Personen-Haushalte, knapp 15% Zwei-Personen-Haushalte und über 44% Fünf- und Mehr-Personen-Haushalte gab, und sich dieses Verhältnis 2000 nahezu exakt umkehrte: Über 37% Ein-Personen-Haushalte, 31% Zwei-Personen-Haushalte und nicht einmal mehr 5% Fünf- und Mehr-Personen-Haushalte!

Für Baden Württemberg ergibt sich bezüglich der Haushaltsgrößen der Privathaushalte das folgende Bild: 1950 waren 20% der Haushalte Ein-Personen-Haushalte, 2004 waren es 36%. Bei den Haushalten mit 5 und mehr Personen ging der Prozentanteil von 17% im Jahre 1950 auf knapp unter 5% im Jahre 2004 zurück, bei den Drei-Personen-Haushalten von 23% auf 17%, wohingegen die Zwei-Personen-Haushalte im selben Zeitraum von 23% auf 32% zunahmen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs lag nach der letzten Untersuchung der kleinräumigen Haushaltsentwicklung des Statistischen Landesamts im Jahre 2004 bei 2,2 Personen je Haushalt.

In den großen Städten wie Stuttgart, Mannheim und Karlsruhe lag der Wert unter 2, in ländlichen Regionen teilweise über 2,4 – z. B. Biberach oder Mosbach, und in Schwäbisch Hall zwischen 2,2 und 2,4. Während also die durchschnittliche Haushaltsgröße kontinuierlich zurückgeht, nimmt sowohl die Zahl der Haushalte als auch die Wohnfläche je Einwohner stetig zu: 1968 beanspruchte jeder Einwohner ca. 24 Quadratmeter Wohnfläche, im Jahre 2003 waren es schon 42 Quadratmeter.

Folgerichtig geht der Newsletter der L- Bank vom Januar 2008 trotz des demografischen Wandels und sinkender Geburtenzahlen auch in den nächsten Jahren von einer steigenden Wohnungsnachfrage aus. Diese wird ganz maßgeblich durch den Trend zu kleineren Haushalten und gleichzeitig zu größeren Wohnungen beeinflusst. Aktuelle Prognosen sagen vorher, dass die Zahl der Haushalte schneller wachsen wird als die Einwohnerzahl.

Schon jetzt liegt der Anteil der Single- Haushalte bei 37%. Wenn sich dieser Trend zur Individualisierung fortsetzt, wofür viel spricht, dann wird die Zahl der Privathaushalte selbst dann noch weiter steigen, wenn die Bevölkerungszahl weiter rückläufig ist, wofür ebenfalls viel spricht. Zu diesen Anforderungen an die Wohnungswirtschaft kommen neue hinzu: Sie muss den Wohnansprüchen der rasch wachsenden Zahl älterer Menschen gerecht werden und bestehende Wohnungen barrierefrei oder barrierearm umbauen.

Gerd Oberheid, Leiter des Arbeitskreises „Barrierefreies Planen und Bauen“ bei der Architektenkammer Sachsen mahnt: „Wer heute baut, plant und vermietet, darf nicht zuerst die Schönen und Jungen im Blick haben, sonst schneidet er sich 50% seiner Klientel ab. Wohnqualität, die auch im Alter nutzbar bleibt, verkauft sich einfach besser. Es gibt viele schöne Häuschen, über Jahrzehnte hart abgespart, die man dann mit 62 aufgeben muss, weil man nach dem Schlaganfall oder Unfall nicht mehr die Treppe zum Bad hinaufkommt oder alleine nicht mehr in die Wanne steigen kann.“

Der Bundesgeschäftsführer des Bundesverbands freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Alexander Rychter, hält altersgerechte Immobilien für einen „hochdynamischen Zukunftsmarkt“: So wollen nach einer Studie des Forschungsinstituts Empirica 800 000 Menschen über 50 umziehen und 900 000 planen, ihre vorhandene Wohnung erheblich zu modernisieren. Ein gewaltiges Potential für ein sinnvolles „Demografie-bedingtes“ Konjunkturprogramm zum Vorteil von Handwerk und der älteren Menschen, die länger in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben wollen!

Die Riester Rente ist mittlerweile zum Inbegriff der staatlich geförderten Altersvorsorge geworden. Diese Unterstützung zur privaten finanziellen Absicherung im Alter ist so ausgestaltet, dass fortan auch die Anschaffung von Wohneigentum begünstigt und somit die Eigenheimrente in die Tat umgesetzt wird. Diese neuen Produkte sollen nach dem Wegfall der Eigenheimzulage dem Wohnungsbau neue Impulse verleihen und das Verbleiben in den eigenen vier Wänden verlängern. Weiteren Rückenwind für diese Neuerungen verspricht man sich natürlich auch davon, dass 90% aller Bundesbürger, so die Statistiker, nicht ins Altersheim wollen. Daraus resultiert auch das gestiegene Durchschnitts-Eintrittsalter ins Heim. Es liegt mittlerweile bundesweit bei 78 Jahren und würde noch höher liegen, wenn Architekten und Produktdesigner die Bedürfnisse älterer Menschen mehr berücksichtigen würden. „Design für alle“ soll künftig dafür stehen, dass Gebäude, Wohnungen und Produkte so konzipiert werden, dass sie in allen Altersstufen benutzbar sind. Und es gibt eine weitere gravierende Veränderung bei den Wohnpräferenzen der Älteren: Das Deutsche Institut für Urbanistik beobachtet, dass „das Wohnen in der Stadt bei älteren Menschen hoch im Kurs steht“.

Sie tauschen häufig das Haus auf dem Land (Überschrift eines Artikels in der WELT vom 18.2.2007: „Die Landflucht beginnt“) gegen die Wohnung in der Stadt. Sie suchen kürzere Wege zu Geschäften, Museen, Restaurants und Ärzten. Experten sprechen in diesem Zusammenhang bereits von einer „Renaissance des städtischen Lebens“. Steigende Energiekosten, der Wegfall der Pendlerpauschale, schlechte Infrastruktur im Umland und mangelhafte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sind es vor allem, die die Menschen zurück in die Stadt treiben. Dieser Entwicklung kommt zusätzlich entgegen, dass Brachflächen die größten Baulandpotentiale bieten. Die Nutzung innerstädtischer Brachflächen ist in den letzten Jahren zu einer Schwerpunktaufgabe der Stadterneuerung geworden.

Aber nicht nur Brachflächen treffen auf eine steigende Nachfrage durch die Renaissance der Städte, sondern auch nicht mehr genutzte Bürogebäude aus den fünfziger Jahren. Im Juli 2008 wies Stuttgarts Baubürgermeister Matthias Hahn darauf hin, dass aus den Büros der fünfziger Jahre Stadtwohnungen mit Grün im Innenhof werden, ebenso aus Druckereien, Verlagsgebäuden und Maschinenfabriken. In den neuen Vierteln, so registrieren die Stuttgarter Nachrichten, „treffen sich junge und alte Menschen, Professoren und Arbeiter. Sie eint, dass sie das Wohnen im Herz der Großstadt trendy finden.“ Dietmar Ruf vom baden-württembergischen Gemeindetag nennt beispielhafte Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung auf Städte und Gemeinden im Bereich Bauen und Wohnen für die Kommunen, die es zu beachten gilt: Mit Reduzierung der Haushalte und Anwachsen der Wohnflächengröße je Einwohner reduziert sich die Einwohnerdichte pro Hektar bebauter Fläche, somit sind pro Einwohner mehr laufende Meter Straßen zu unterhalten, zu entwässern, zu beleuchten und zu reinigen. Zusätzlich spricht er sich für eine aktive Wohnungspolitik für die jüngere Generation aus, damit diese der Kommune nicht verloren geht.

#### Literaturhinweise:

Architektenkammer Sachsen, Beiträge von Gerd Oberheid  
Birg, Herwig Verschiedene Artikel und Buchbeiträge der Deutschen Gesellschaft für Demografie  
Börsch-Supan, Axel Verschiedene Artikel und Buch- sowie Diskussionsbeiträge des Mannheimer Forschungsinstituts „Ökonomie und Demografischer Wandel“  
Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Beiträge von Alexander Rychter  
Döring, Walter Grundkurs Demografie – eine Einführung, 2008  
Forschungsinstitut Empirica  
Gemeindetag Baden-Württemberg, Beiträge von Dietmar Ruf  
Hahn, Matthias Interview in den Stuttgarter Nachrichten  
Lehr, Ursula Vorträge und Vorlesungen  
Statistisches Landesamt Baden-Württemberg  
WELT Verschiedene Beiträge zum Thema

## Büroflächenvollerhebungen - Methodik einer innovativen Erhebungsvariante in Duisburg

*Vollerhebungen werden durch die zunehmende Verfügbarkeit digitaler Daten mit vertretbarem Aufwand zumindest für kleinere und mittelgroße Bürostandorte möglich.*

von

**Roland Busch und Guido Spars**

Vor allem kleinere und mittelgroße Bürostandorte zeichnen sich aus Sicht der Investoren und Büromarktakteure häufig durch eine mangelnde Transparenz aus. Im Vergleich zu den großen deutschen Büroimmobilienmärkten (v.a. Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) fehlen meist die großen überregional tätigen Marktteilnehmer, die durch entsprechendes Market Research eine schnelle und tragfähige Beurteilung der Chancen und Risiken einer Immobilieninvestition in einer Stadt möglich machen. Belastbare Daten zum Volumen des Immobilienbestandes, seiner Qualität, zum Leerstand, zu den Spitzenmieten und auch zu räumlichen Schwerpunkten des Büroflächenbestandes liegen meist nicht oder in nur unzureichender Form vor.

Auch kleinere Bürostandorte stehen zunehmend im Wettbewerb um Dienstleistungsunternehmen und Investoren, insbesondere vor dem Hintergrund der Internationalisierung in der Immobilienwirtschaft. Zwar ist der in letzten Jahren stark angestiegene Bedeutungsgewinn überregional bzw. international agierender Immobilieninvestoren durch die Krise aktuell etwas gedämpft, doch der Anteil ausländischer Investoren am finanziellen Volumen aller gewerblichen Portfolio- und Einzelinvestments liegt im Krisenjahr 2008 immer noch bei rund 57,4% (BNP Paribas Real Estate 2009). Sowohl für die ortsunkundigen internationalen Investoren als auch für die ebenfalls in ihrer Bedeutung gewachsenen institutionalisierten Anbieter stellt die Intransparenz des Immobilienmarktes ein großes Hemmnis für ihr Engagement in kleineren Städten und somit für die Entwicklung dieser Bürostandorte dar. Wurden Immobilieninvestitionen in der Vergangenheit oft allein auf Basis erfahrungsbasierter Entscheidungen getätigt, so hat in den letzten Jahren eine deutliche Professionalisierung der Immobilienwirtschaft stattgefunden. Prognosemodelle und Kennziffernvergleiche zählen heute im Rahmen rationaler Entscheidungsstrategien zu den Standardinstrumenten bei der Vorbereitung von Investitionsentscheidungen. Intransparente Immobilienmärkte finden bei Investoren deshalb oft nur wenig Beachtung. Auf der anderen Seite können gerade B- oder C-Standorte durch die Schaffung von mehr Transparenz zukünftig an Bedeutung gewinnen, Investitionen anziehen und damit in größerem Maße als bisher vom weiter wachsenden Büroflächenbedarf profitieren. Zudem wird die volkswirtschaftliche Allokationsfunktion des Büroflächenmarktes verbessert und damit auch gesamtwirtschaftliche Effizienzvorteile erreicht.

### **DIE IN DER PRAXIS ÜBLICHEN ERHEBUNGSMETHODEN HABEN SCHWÄCHEN**

Einen wesentlichen und bedeutenden Schritt zur Schaffung von Transparenz für Büroimmobilienmärkte stellt die Erhebung des gesamten Büroflächenbestandes und seiner Qualität sowie räumlichen Verteilung dar. Die derzeit in der Praxis üblichen Vorgehensweisen bei der Erfassung der Bestände stellen die nur sehr eingeschränkte Verfügbarkeit von verlässlichen Daten in kleinen und mittleren Städten dar. Es muss meist auf allgemeine Erhebungen wie die Bau- oder Beschäftigtenstatistik zurückgegriffen werden, aus denen das „Büro-Segment“ jedoch nur schwer herausgefiltert werden kann. Trotzdem finden insbesondere zwei auf derartigen Statistikauswertungen beruhende Methoden in der Praxis häufig Anwendung: Die Kennziffermethode und das Kumulationsverfahren.

Bei der Kennziffermethode wird zunächst mit Hilfe der Beschäftigtenstatistik die Anzahl der Bürobeschäftigten errechnet. Da die Bürobeschäftigten nicht als eigene Einheit in der amtlichen Statistik erfasst werden, müssen mit Hilfe von Bürobeschäftigtenschlüsseln (Anteil der Bürobeschäftigten in den verschiedenen Berufen) die Bürobeschäftigten in den einzelnen Berufsgruppen erfasst und addiert werden (Dobberstein 1997). Die Anzahl der Bürobeschäftigten wird anschließend mit einer Flächenkennziffer multipliziert. Die Flächenkennziffer stellt dabei den durchschnittlichen Büroflächenbedarf pro Beschäftigtem dar. Die Ermittlung einer Büroflächenkennziffer ist aufgrund der sehr unterschiedlichen und von vielen Faktoren abhängigen Büroflächengröße pro Beschäftigtem sehr vage. Valide Aussagen über allgemeingültige Flächenkennziffern sind bisher so gut wie nicht vorhanden. Durch die multiplikative Verknüpfung mit der Bürobeschäftigtenzahl können zudem kleine Veränderungen der Flächenkennziffer zu großen Veränderungen bei den berechneten Büroflächen führen. Ein weiterer Nachteil besteht darin, dass die Beschäftigtenstatistik keine räumlich differenzierten Daten innerhalb des Stadtgebietes liefern kann, so dass am Ende der Berechnung nur eine Büroflächenzahl für das gesamte Stadtgebiet zur Verfügung steht.

Beim Kumulationsverfahren werden die jährlichen Baufertigstellungen aus der Bautätigkeitsstatistik - abzüglich der jährlichen Bauabgänge - aufaddiert. Problematisch ist hierbei, dass in der Bautätigkeitsstatistik bei der Bauwerksklassifikation eine Einteilung nach dem Schwerpunktprinzip vorgenommen wird, wodurch mischgenutzte Gebäude

mit Büroflächen als nicht dominante Nutzungsart nicht erfasst, auf der anderen Seite jedoch beispielsweise Wohn- oder Handelsnutzungen in Gebäuden mit schwerpunktmäßiger Büronutzung als Büroflächen mit ausgewiesen werden. Ein weiteres Problem ergibt sich daraus, dass die Zeitreihen der Bautätigkeitsstatistik mit Daten in der heutigen Form erst seit 1979, dem Jahre der letzten Überarbeitung und Aktualisierung der Statistik, vorliegen. Der vorher schon vorhandene Büroflächenbestand (Sockelbestand) muss deshalb geschätzt, bzw. mit Hilfe der Beschäftigtenstatistik ermittelt werden. Häufig ist eine detaillierte statistische Zeitreihenauswertung, differenziert nach Nutzungsarten und unter Zuordnung der konkreten räumlichen Lage der Objekte aufgrund unzureichender Datenverfügbarkeit in vielen Kommunen gar nicht möglich.

#### **DURCH DIE BESSERE VERFÜGBARKEIT DIGITALER DATEN WERDEN VOLLERHEBUNGEN REALISIERBAR**

Alternativ zur Ableitung des Gesamtbestandes an Büroflächen aus statistischen Daten ist ein Vorgehen nach dem sogenannten Additionsverfahren möglich, bei dem die Berechnung des Gesamtbestandes über objektbezogene Einzelerhebungen erfolgt. Gebäude mit Büroflächen müssen hierbei zunächst identifiziert und die Daten zum vorhandenen Büroflächenvolumen anschließend für jedes Objekt erhoben werden. In einem letzten Schritt ergibt sich aus der Summe der erhobenen Einzelflächen der Gesamtbestand an Büroflächen. Die Identifizierung der Einzelobjekte kann durch Ortsbegehungen, durch die Befragung von Nutzern und Eigentümern oder mithilfe einer – vom Aufwand jedoch nicht zu rechtfertigenden - Bauaktenanalyse erfolgen. Luftbild- oder Kartenauswertungen - die bei einigen anderen Immobilienarten durchaus zur Bestandserhebung verwendet werden – eignen sich zur Identifizierung von Büroobjekten eher wenig.

Im Vergleich zu den Erhebungsmethoden auf Basis statistischer Auswertungen ergeben die objektbezogenen Einzelerhebungen eindeutig die zuverlässigeren Daten zum Büroflächenbestand. Aufgrund des sehr großen Aufwandes wurde dieser Weg jedoch in der Vergangenheit in der Regel als kaum durchführbar erachtet. Die lange Zeit einzige Büroflächen-Vollerhebung in Deutschland, die als Dissertationsvorhaben durchgeführte Büroflächenbestandserhebung Düsseldorf, zog sich über einen mehrjährigen Zeitraum von 1999 bis 2004 hin – unter anderem mussten die Adressen der büroflächenaffinen Firmen „manuell“ und einzeln aus einem Adressverzeichnis extrahiert werden (Flüshöh, Stottrop 2007). Derart langwierige Projekte sind in der kommunalen Praxis in der Regel nicht zu realisieren.

Vierorts ist deshalb zwar häufig ein Vorgehen nach dem Additionsverfahren, jedoch nur für den Kernbestand an Bürogebäuden zu beobachten. Die Ermittlung von kleineren oder abseits der räumlichen Büroschwerpunkte gelegenen Büroeinheiten dagegen findet nur in Form von Schätzungen statt. Dies ist in Großstädten mit einem ausgeprägten Büromietmarkt und einem großen Bestand an großflächigen (Developer-)Bürokomplexen sicher vertretbar, in kleineren Bürostandorten (B-/C-Standorte) mit eher kleinteiliger Büroflächenstruktur ist dieses Vorgehen jedoch als problematisch einzuschätzen.

In den letzten Jahren haben sich durch die zunehmende Verfügbarkeit von digitalen Daten die Bedingungen und Möglichkeiten für die Durchführung von Büroflächenerhebungen jedoch umfassend verändert. Heute stehen digitale Branchenbücher, digitalisierte Gewerbemelderegister sowie GIS-gestützte Liegenschaftskataster in den meisten Städten zur Verfügung. Die digital verfügbaren Daten ermöglichen automatisierte Filterprozesse und damit die Verarbeitung der großen Datenmengen in überschaubaren Zeiträumen. Außerdem entstehen durch Internetdienste wie Bing Maps (früher MSN Maps) und in Kürze auch Google Street View vollkommen neue Möglichkeiten der Betrachtung bzw. Überprüfung von Gebäudebeständen vom Schreibtisch aus.

#### **BEISPIEL BÜROFLÄCHENERHEBUNG DUISBURG**

Für die vom Fachgebiet Ökonomie des Planens und Bauens der Bergischen Universität Wuppertal (Prof. Dr. Guido Spars) im Auftrag der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Duisburg (GFW Duisburg) durchgeführte Büroflächen-vollerhebung wird auf die Kennziffernmethode und das Kumulationsverfahren nur unterstützend und plausibilisierend zurückgegriffen. Im Mittelpunkt der Untersuchung steht stattdessen die Erhebung und Auswertung der in Duisburg vorhandenen Einzelobjekte, die Erhebung erfolgt also auf Basis des Additionsverfahrens. Aufgrund der vermuteten eher kleinteiligen Struktur des Duisburger Büromarktes geschieht dies in Form einer Vollerhebung in der auch kleine Büroeinheiten einzeln erfasst werden.

Um den mit einem derartigen Vorgehen verbundenen hohen Zeit- und Ressourcenaufwand zu minimieren, beruht das Untersuchungskonzept neben der eigentlichen Begehung auf einer möglichst umfassenden Einbindung der Akteure, die sich mit dem Duisburger Immobilienmarkt befassen. Hierdurch konnte der Duisburger Kernbestand an Büroimmobilien in einer Genauigkeit erfasst werden, wie sie durch eine reine Schätzung der Objektgrößen im Rahmen der Vor-Ort-Erhebung nicht möglich gewesen wäre. Aufgrund der Verfügbarkeit elektronischer Fachdatenbanken und Geoinformationssysteme (GIS) konnte zudem durch die intensive Nutzung digitaler Daten sowie mithilfe von computergesteuerten Verarbeitungs- und Darstellungsformen eine enorme Effektivierung des Erhebungsprozesses erreicht werden, so dass dieser in einem überschaubaren Zeitraum und mit einem akzeptablen Aufwand erfolgte.

Im Folgenden werden die Arbeitsschritte der Duisburger Büroflächenerhebung genauer dargestellt (vgl. Abb. 1):

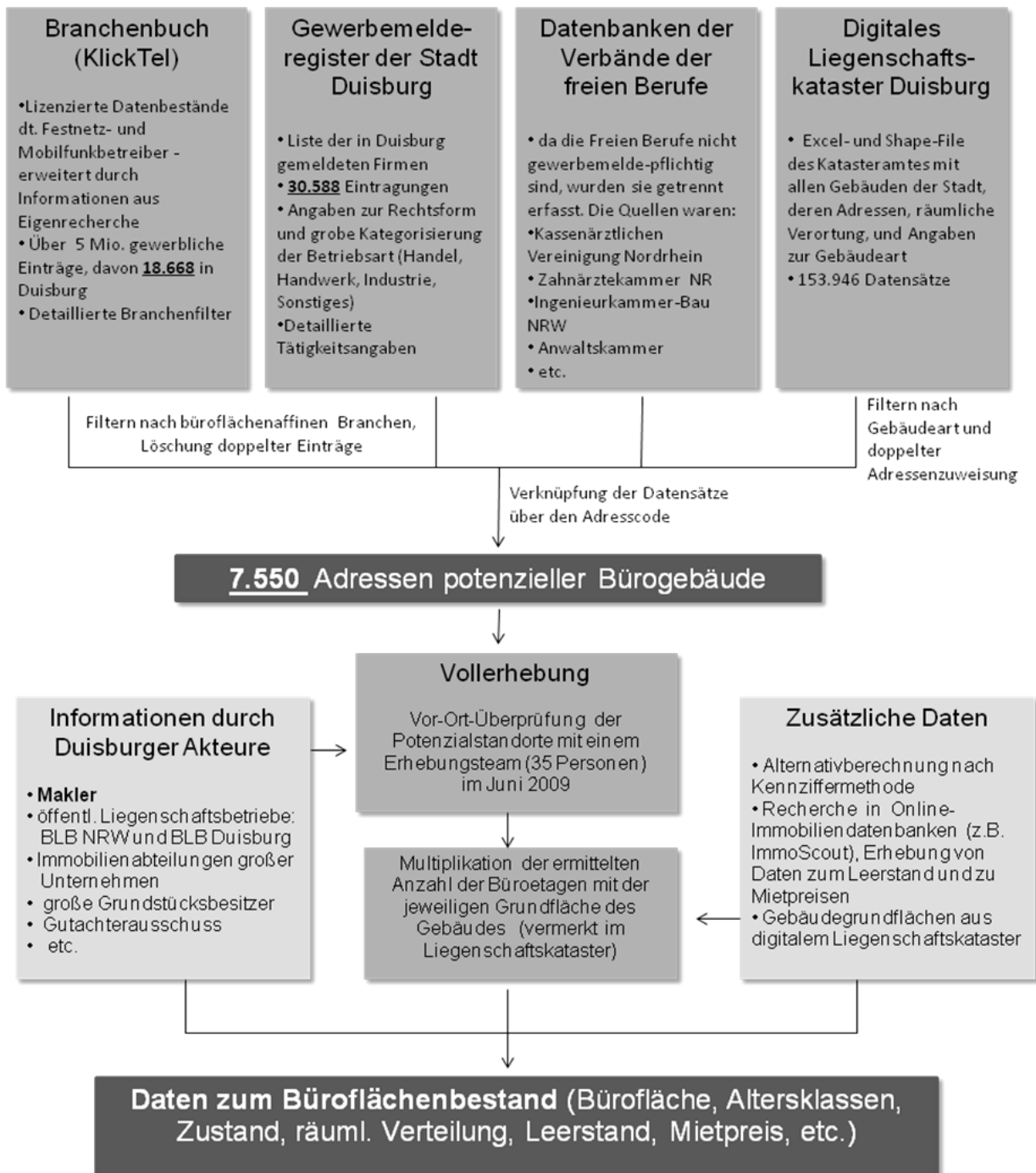


Abb. 1 Ablauf der Untersuchung

#### ARBEITSSCHRITT 1: ERMITTLUNG POTENZIELLER BÜROSTANDORTE

In einem ersten Schritt erfolgte die Ermittlung potenzieller Bürostandorte. Hierfür wurden Daten in digitaler Form aus dem Gewerbemelderegister der Stadt Duisburg ausgewertet und in einer Datenbank gesammelt. Diese wurden ergänzt um Daten aus einem digitalen Branchenbuch, branchenspezifischen Datensätzen von Berufsverbänden sowie Informationen aus dem digitalen Liegenschaftskataster.

Im kommunalen Gewerbemelderegister sind alle in Duisburg ansässigen Gewerbetreibenden erfasst. Aufgrund der bestehenden Meldepflicht (gemäß § 14 GewO) ist von einer vollständigen Erfassung auszugehen. Eine Ausnahme bilden hier jedoch die Freiberufler, die rechtlich nicht als Gewerbetreibende gelten und deshalb auch nicht gewerbemeldepflichtig sind. Die Duisburger Gewerbemeldestelle stellte für das Projekt eine Datenbank mit allen 30.588 in Duisburg registrierten Gewerbetreibenden zur Verfügung. Neben dem Firmennamen wurden auch Angaben zur Adresse, zur Rechtsform und zur Unternehmenstätigkeit übermittelt. Über die Tätigkeitsbeschreibung konnten

die Adressen derjenigen Gewerbetreibenden herausgefiltert werden, bei denen eine Nutzung von Büroflächen vermutet werden kann.

Zur Erfassung der im Gewerbemelderegister nicht erfassten Freiberufler wurden zusätzlich Adresslisten von Berufsorganisationen (Kassenärztliche Vereinigung Nordrhein, Ingenieurkammer-Bau NRW, etc.) in die Datenbank übertragen. Als weitere ergänzende Datenquelle wurde ein digitales Branchenbuch (KlickTel) herangezogen – dort existieren 18.668 gewerbliche Eintragungen für Duisburg. Auch hier erfolgte eine Filterung der büroflächenaffinen Branchen über die vorgegebene Branchenklassifizierung.

Als vierte Datenquelle diente das digitale Liegenschaftskataster der Stadt Duisburg. Im digitalen Liegenschaftskataster, das als Geoinformationssystem (GIS) angelegt ist, ist der gesamte Duisburger Gebäudebestand mit vielfältigen gebäude- und nutzungsspezifischen Informationen gespeichert. Unter anderem können die Gebäude nach Nutzungsarten unterschieden werden. Dabei sind allerdings die den einzelnen Objekten zugewiesenen Nutzungsarten nicht immer aktuell und in der Regel nach dem Schwerpunktprinzip festgelegt, weshalb die Aussagekraft der Angaben beschränkt ist. Trotzdem wurden die Adressen derjenigen Gebäude, die über büroflächenaffine Nutzungen verfügen, gefiltert und so für die Erstellung der Liste aller potenziellen Bürostandorte Wuppertals bereitgestellt.

Die Daten aller extrahierten Firmen- und Gebäudeadressen aus Gewerbemelderegister, KlickTel-Branchenbuch, den Datenbanken der Berufsverbände und dem Liegenschaftskataster wurden in einer digitalen Datenbank gespeichert und über das Merkmal Adresse (Straße, Hausnummer) sortiert. Doppelte Einträge wurden gelöscht. Das so entstandene Verzeichnis der potentiellen Bürostandorte umfasst eine Liste von 7.550 Adressen.

Das Verzeichnis diente als Grundlage für die im nächsten Arbeitsschritt erfolgende Ortsbegehung und die Datenabfrage bei den relevanten Akteuren vor Ort. Zur Visualisierung der räumlichen Verteilung der Potenzialstandorte im Duisburger Stadtgebiet wurde zudem mithilfe von Geodaten des Katasteramtes bzw. aus dem digitalen Liegenschaftskataster eine GIS-Datenbank erstellt, auf der auch die spätere Visualisierung des Büroflächenbestandes und die Flächenberechnungen aufbauen.

#### **ARBEITSSCHRITT 2: DATENERHEBUNG DURCH BEFRAGUNG, RECHERCHE UND ORTSBEGEHUNG**

Die Überprüfung, ob – und wenn ja in welchem Umfang - an den Potenzialstandorten tatsächlich Büroflächen vorzufinden sind, erfolgte ebenfalls auf mehreren Wegen.

Im Juni 2009 fand die Ortsbegehung als zentrales Element der Objektüberprüfung und Datenerhebung statt. Alle 7.550 ermittelten Potenzialstandorte wurden hierbei vor Ort näher betrachtet. Das Erhebungsteam bestand aus 35 Architektur-Studentinnen und –Studenten der Bergischen Universität Wuppertal, die in einem Seminar auf ihre Aufgabe vorbereitet wurden und jeweils für einen Teilbereich des Duisburger Stadtgebietes zuständig waren. Aufgrund der fachlichen Qualifikation des Erhebungsteams konnten neben der Aufnahme grundlegender Daten (Anzahl der Büroetagen, Anzahl der leerstehenden Büroetagen, Nutzungsstruktur) auch qualitative Bewertungen zum Gebäudezustand und zum Gebäudealter durchgeführt werden. Zudem wurden alle untersuchten Potenzialobjekte fotografiert, so dass eine umfassende Fotodokumentation der Erhebung vorliegt. Durch ein monetäres Anreizsystem wurde das Erhebungsteam dazu angehalten, Objekte, die in der Potenzialliste nicht erfasst waren (z.B. komplett leerstehende Büroobjekte), zusätzlich mit aufzunehmen.

Parallel zur Ortsbegehung wurden die lokalen Immobilienmarkt-Akteure (Makler, städtisches Gebäudemanagement, Gutachterausschuss, Wirtschaftsförderung, Abteilung Facility Management größerer Unternehmen, Immobilienbesitzer) kontaktiert und um Informationen zu den Duisburger Büroimmobilien gebeten. Die Bereitschaft zur Zusammenarbeit war in der Regel vorhanden, die Befragung war jedoch sehr zeitintensiv und zog sich über nahezu den gesamten Projektzeitraum hin.

Als zusätzliches Instrument der Leerstandserhebung fand im Rahmen einer Internetrecherche die Aufnahme von Vermietungsannoncen in den bekannten Internet-Immobilienbörsen statt.

#### **ARBEITSSCHRITT 3: BESTANDSBERECHNUNG, ERGEBNISKONTROLLE UND -VISUALISIERUNG**

Wie bereits erwähnt konnten durch die Gespräche mit den Akteuren vor Ort für einige Objekte detaillierte Informationen zur vorhandenen Bürofläche ermittelt werden. Für den Großteil der Objekte lagen derartige Informationen jedoch nicht vor. Hier konnte die vorhandene Bürofläche mit Hilfe des digitalen Liegenschaftskatasters erhoben werden, da über die als Polygone im Kataster erfassten Gebäude eine Berechnung der jeweiligen Objekt-Grundfläche möglich ist. Über das Merkmal Adresse wurden die jeweiligen Gebäudegrundflächen den in der Projekt-Datenbank erfassten Büroobjekten zugeordnet. Durch Multiplikation der im Rahmen der Ortsbegehung erhobenen Zahl der Büroetagen mit der Grundfläche wurde anschließend die vorhandene Bürofläche in Form der Bruttogeschoßfläche ermittelt. Synchron wurde dieses Vorgehen auch zur Ermittlung des Leerstandes angewendet. Die räumliche Visualisierung der Daten fand wiederum unter Nutzung des Geoinformationssystems statt.

Die Ergebnisse der Erhebung und die von den lokalen Akteuren bereitgestellten Daten wurden durch Luftbildrecherchen (Bing-Maps) und Kontrollfahrten überprüft. Alle Ausreißer (v. a. die Objekte mit sehr großen und sehr kleinen Grundflächenzahlen) wurden herausgefiltert und einzeln kontrolliert. Zudem fand eine Abgleich der vom

Erhebungsteam ermittelten Leerstände mit dem Ergebnis der Internet-Immobilienbörsen-Recherche statt. Anschließend wurden die Ergebnisse (insbesondere die Liste der größeren Objekte und die Leerstandsliste) mit Duisburger Immobilienexperten diskutiert.

Als weitere Ergebniskontrolle fand abschließend eine Berechnung der Büroflächenzahl nach der Kennziffermethode statt. Hierfür wird gemäß der bereits vorgestellten Methode mithilfe der Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, der Personalstandstatistik (zur Erfassung der Beamten) und des Mikrozensus (zur Erfassung der Selbstständigen) die Zahl der Bürobeschäftigten in Duisburg ermittelt und daraus der Büroflächenbestand abgeleitet.

#### **FAZIT**

Die Verfügbarkeit umfangreicher digitaler Daten ermöglicht inzwischen eine effektive Durchführung von Vollerhebungen und eröffnet so die Möglichkeit, fundierte Aussagen zum Gesamtbestand, zu seiner räumlichen Verteilung und der Qualität der Büroflächen zu machen. Dies ist nicht nur für die Akteure vor Ort sondern auch – vielleicht sogar in besonderem Maße – für Immobilienmarktakteure von außerhalb, die mit den Gegebenheiten und Besonderheiten dieses Immobilienmarktes nicht vertraut sind, von großem Interesse. Hierdurch haben kleinere und mittelgroße Städte die Möglichkeit überregionale Büromarktakteure und Investoren besser auf sich aufmerksam zu machen und das Investitionsrisiko am „unbekannten“ Standort besser einzuschätzen.

Die Ergebnisse der Büroflächenerhebung Duisburg werden am 06. Oktober 2009 auf dem Stand der Metropole Ruhr auf der ExpoReal in München exklusiv vorgestellt.

*Roland Busch, 1977, Dipl.-Ing., wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl Ökonomie des Planens und Bauens der Bergischen Universität Wuppertal und Projektleiter Büroflächenstudie Wuppertal und Büroflächenstudie Duisburg*

*Guido Spars, 1966, Prof. Dr. habil., Inhaber des Lehrstuhls Ökonomie des Planens und Bauens an der Bergischen Universität Wuppertal*

#### **LITERATUR**

BNP Paribas Real Estate (2009) Investment Market Report, Hamburg

Dobberstein, Monika (1997): Bürobeschäftigte. Entwicklung einer Methode zur Schätzung der Bürobeschäftigten im Rahmen von Büronachfrageprognosen; Dissertation, Dortmund

Flüshöh, C.; Stottrop, D. (2007): Büroflächenbestand – Grundlagen, Daten und Methoden, Band 42 der Reihe Schriften zur Immobilienökonomie, Köln

## Ökologische Investments, Teil I

von

**Thomas Werner**

### 1. Problemstellung

Globaler Umweltschutz ist längst kein kurzlebiges Trendthema mehr, sondern ein wesentlicher Bestandteil einer auf die Zukunft ausgerichteten wirtschaftlichen Planung. Der Verbrauch fossiler Energieträger und der Kohlendioxid ausstoß müssen in den nächsten Jahren und Jahrzehnten kontinuierlich gesenkt werden. Die steigende Konzentration von so genannten Treibhausgasen in der Atmosphäre, wie beispielsweise Kohlendioxid und Methan, ist die direkte Folge menschlicher Aktivitäten in Form der Abholzung von Wäldern, der Verbrennung fossiler Brennstoffe und der Landwirtschaft. Ökologische Produkte gewinnen in allen Lebensbereichen zunehmend an Bedeutung. Von artgerechter Tierhaltung über den umweltfreundlichen Anbau von Lebensmitteln bis hin zu ressourcenschonendem Energieverbrauch bei Immobilien ist das Thema allseits präsent. Energie bildet die Basis für Industrialisierung und Wohlstand. Die effiziente und umweltfreundliche Verwendung vorhandener Energiequellen ist eine der zentralen gesellschaftlichen Herausforderungen. Bei den notwendigen Handlungs- und Investitionsentscheidungen müssen jedoch in gleichem Maße ökonomische und ökologische Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

Ökologische Kapitalanlagen liegen im Trend. Allgemein betrachtet handelt es sich bei ökologischen Kapitalanlagen um Investitionen, durch die ein besonderer Nutzen für die Umwelt erbracht werden kann. Demzufolge umschließen diese neben Direktinvestitionen in umweltfreundliche Projekte auch Aktien und Fonds von ökologisch wirtschaftenden Unternehmen. In Deutschland reicht die Spannweite der ökologischen Engagements von der privaten Investition in eine Energieanlage bis zum Aufbau von international gestreuten, unterschiedliche Energieerzeugungsarten und -anlagen umfassenden Portfolios durch institutionelle Großanleger. Durch die Auffächerung der Objektpalette beziehungsweise die Entwicklung unterschiedlicher Anlageformen spricht der Bereich der ökologischen Investitionen erweiterte Kundenkreise an. Allerdings bleibt das Grundprodukt unabhängig vom gewählten Vertriebsbeziehungsweise Beteiligungskonzept dasselbe.

### 2. Erneuerbare Energien

Durch den Treibhauseffekt verursachte ungünstige Klimaveränderungen auf der Erde erfordern globale Gegenmaßnahmen. Es handelt sich hierbei insbesondere um Emissionssenkungen bei den so genannten Treibhausgasen, die unter anderem bei der Wärme- und Elektrizitätserzeugung, der Industrieproduktion und im Transportwesen entstehen. Zu den wirksamen Arten der Reduzierung von Schadstoffemissionen in der Energiewirtschaft zählen einerseits die Erhöhung des Wirkungsgrades bei der energetischen Umwandlung in Kohlekraftwerken und andererseits die rationelle Energienutzung auf Verbraucherseite. Energiequellen auf der Basis Erneuerbarer Energien spielen in der Energiebilanz bislang eine untergeordnete Rolle. Der Trend geht zur intensiveren Nutzung dieser Energien und sollte deshalb auch in den strategischen Zielen der Energiepolitik verankert werden.

Regenerative oder Erneuerbare Energien lassen sich als Energiepotenziale definieren, deren Nutzung ihren Vorrat nicht verringert, da sie sich ständig erneuern oder nachwachsen und in menschlichen Zeitdimensionen als unerschöpflich angesehen werden können. Die folgenden Energien werden als Erneuerbare Energien bezeichnet:

Wasserkraft

Windkraft

solare Strahlung

Umgebungswärme und oberflächennahe Erdwärme

geothermische Erdwärme

biogene Brennstoffe

Die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten erneuerbarer Energiequellen führen gegenwärtig zu einer starken Konkurrenz zwischen den unterschiedlichen Nutzungssystemen. Daher ist es für die Entscheidungsfindung notwendig, den gesamten Konversionspfad vom Anbau bis zur finalen Form der Energie energetisch und ökologisch zu betrachten, um die Ressourcen effizient und nachhaltig zu nutzen.

Projekte im Bereich der Erneuerbaren Energien haben häufig lange Vorlaufzeiten. Meist resultiert dies aus aufwendigen technischen Planungen, der Standort- und Rohstoffsicherung sowie umfangreichen Genehmigungsverfahren. Die Umsetzung aussichtsreicher Projekte erfordert jedoch oftmals ein zügiges Handeln und vor allem eine gesicherte Finanzierung. Dabei gibt es eine Vielzahl unterschiedlicher Möglichkeiten, in Projekte der Erneuerbaren Energien zu investieren.

### 3. Ökologische Investitionen

Der Ausbau und die Förderung von alternativen Energieträgern nehmen in der politischen Diskussion derzeit eine wichtige Rolle ein. Gesetzlich verordneter Klimaschutz begünstigt die wirtschaftliche Entwicklung Erneuerbarer Energien. In den vergangenen Jahren ist ein vollkommen neuer Markt entstanden. Die hohe Nachfrage nach „grüner“ Technik erweitert das Angebot enorm und lässt inzwischen einen investitionsfreundlichen Preiswettbewerb auf der Herstellerseite entstehen. Dieser nachhaltige Wandel schafft für Investoren innovative und langfristig attraktive Möglichkeiten zur Kapitalanlage. Unterschiedliche Beteiligungskonzepte ermöglichen direkte oder indirekte Investitionen in ausgewählte Projekte und Unternehmen im Bereich der Erneuerbaren Energien, um an dem wirtschaftlich interessanten Potenzial einer nachhaltigen Energieerzeugung teilzuhaben.

Eine nach ökologischen Prinzipien ausgerichtete Kapitalanlage integriert neben den gängigen ökonomischen beziehungsweise finanzwirtschaftlichen Determinanten – Rendite, Risiko und Liquidität – auch ökologische Aspekte in die Entscheidung. Damit liegt ökologischen Investments eine zusätzliche Orientierung an außerökonomischen Wertmaßstäben zugrunde. Da das Themenfeld der ökologischen Investments vergleichsweise neu ist, werden verschiedene Begriffe parallel verwendet. Hier gilt es, die verschiedenen Begriffe voneinander abzugrenzen und zu definieren. Unterschiedliche Entwicklungslinien haben in Deutschland und im angloamerikanischen Raum zu einer großen Begriffsvielfalt geführt. Ökologische Geldanlagen, grünes Geld oder grünes Investment, Ethik-Fonds, Sustainability-Index oder -Fonds, Umwelt-Fonds, nachhaltige Anlagen, Öko-Aktien, Umwelttechnologie-Fonds oder ethisch-ökologische Fonds sind nur einige der Bezeichnungen, die vor allem positive Assoziationen bei den Investoren wecken sollen.

Ökologische Investments		
Verwendete Begriffe	Produktbezeichnungen	Wortverbindungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachhaltigkeit</li> <li>- Gutartigkeit</li> <li>- Zukunftsfähigkeit</li> <li>- Grünes Geld</li> <li>- Verantwortung</li> <li>- Ökologie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachhaltige Investments</li> <li>- Sozial verantwortliche Investition</li> <li>- Ökologisch-ethisches Investment</li> <li>- Ökofonds</li> <li>- Umweltaktien</li> <li>- Umweltzertifikat</li> <li>- Umweltrente</li> <li>- Ökologische Geldanlage</li> <li>- Ethik-Fonds</li> <li>- Umwelt-Fonds</li> <li>- Öko-Aktien</li> <li>- Umwelttechnologie-Fonds</li> <li>- Öko-Pionier-Fonds</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Greenwashing</li> <li>- Corporate Citizenship</li> <li>- Socially responsible Investment</li> <li>- Social Investment</li> <li>- Sustainability-Index</li> <li>- Öko-Effizienz-Prinzip</li> <li>- Ökologische Unternehmenspolitik</li> <li>- Ökologisches Kapitalmarktsegment</li> </ul>

**Abb. 1: Begriffsabgrenzung ökologischer Investments**

In der Literatur zum Thema „Ökologische Geldanlagen“ gab es bisher zahlreiche Versuche, Typologien für Formen des Investments zu bilden, die allerdings zum großen Teil auf der Übernahme englischer Begriffe oder aber technischer Fachtermini beruhen, deren Bedeutung sich den deutschen Anlegern nicht ohne Weiteres erschließt. „Ökologisches Investment“ wird oftmals als Obergriff für Anlageprodukte verstanden, die eine Investition nach ökologischen Gesichtspunkten ermöglichen.

Ein Vorteil der ökologischen Geldanlage ist die beruhigende Gewissheit, dass das Investment den persönlichen Idealen des Anlegers entspricht. Mit einer ökologischen Geldanlage kann sich ein Anleger identifizieren und von anderen differenzieren. Für viele Anleger wird daher die „Sauberkeit“ der Geldanlage zunehmend zu einem zentralen Kriterium. Von einer ökologischen Geldanlage erwarten Anleger, dass sie die Umwelt in keiner Weise belastet. Beim Kauf von Aktien oder Direktbeteiligungen können sich Privatanleger ein gutes Bild davon machen, wohin ihre Ersparnisse fließen. Bei anderen Geldanlagen, wie Fonds oder Sparkonten, ist das schon schwieriger. Vielen Anlegern reicht es jedoch nicht aus, zu wissen, dass die Kapitalanlage ein umweltfreundliches Projekt finanziert. Zunehmend interessieren sich Anleger dafür, welchen Beitrag zur Verbesserung der Umwelt es tatsächlich leistet. Wie groß der Nutzen einer bestimmten Geldanlage für die Umwelt ist, lässt sich jedoch im Einzelfall nur schwer abschätzen.

### 4. Mittelverwendung: Ökologische Aspekte als wichtigstes Ziel

Als wesentliche Anlageziele privater, aber auch institutioneller Anleger werden in der Literatur Rentabilität, Sicherheit

und Liquidierbarkeit sowie teils auch die Verwaltbarkeit einer Kapitalanlage genannt. Diese Anlageziele sind von jedem Anleger individuell zu gewichten. Dabei werden die Kriterien in Abhängigkeit von Einkommen, Alter, Vermögen, Familienstand und persönlicher Risikobereitschaft gegenübergestellt und die passende Kapitalanlage herausgefiltert. Das bedeutet, dass aus den Anlegerpräferenzen Rentabilität, Sicherheit, Liquidität und Verwaltbarkeit ein Anlagekonzept mit einer anlegerspezifischen, in sich widerspruchsfreien Anleitung zur Kapitalanlage formuliert wird.

Ökologischen Kapitalanlagen liegt zusätzlich eine Orientierung an außerökonomischen Wertmaßstäben zugrunde. Sie erweitern die klassischen Anlagekriterien zur Beurteilung der Vorteilhaftigkeit von Kapitalanlagen um die Dimension nicht-finanzieller Eigenschaften. Der entscheidende Unterschied zu traditionellen Anlagen ist die Einbeziehung der Mittelverwendung als zentrales Anlageziel. Damit steht die Verwendung des eingesetzten Kapitals unter ökologischen Aspekten im Vordergrund. Diese Veränderung hat sich auf dem Markt der Kapitalanlagen bereits vollzogen. Bei einer Vielzahl von Anlegern ist die Erkenntnis gewachsen, dass auch bei einer Finanzanlage die Übernahme von sozialer, ethischer oder ökologischer Verantwortung einen wichtigen Aspekt haben kann. Damit steht nicht nur die reine finanzwirtschaftliche Wertschaffung beziehungsweise Wertvermehrung im Vordergrund, sondern auch die Verwendung des zu investierenden Kapitals unter sozialen oder ökologischen Gesichtspunkten. Letztlich hat dieser Wandel zur Entstehung und Weiterentwicklung von ökologischen Kapitalanlagen beigetragen. Das bedeutet, dass bei einer Anlageoption, die nicht die ökologischen Vorgaben erfüllt, keine Investition erfolgt, auch wenn die traditionellen Anlageziele erfüllt würden.

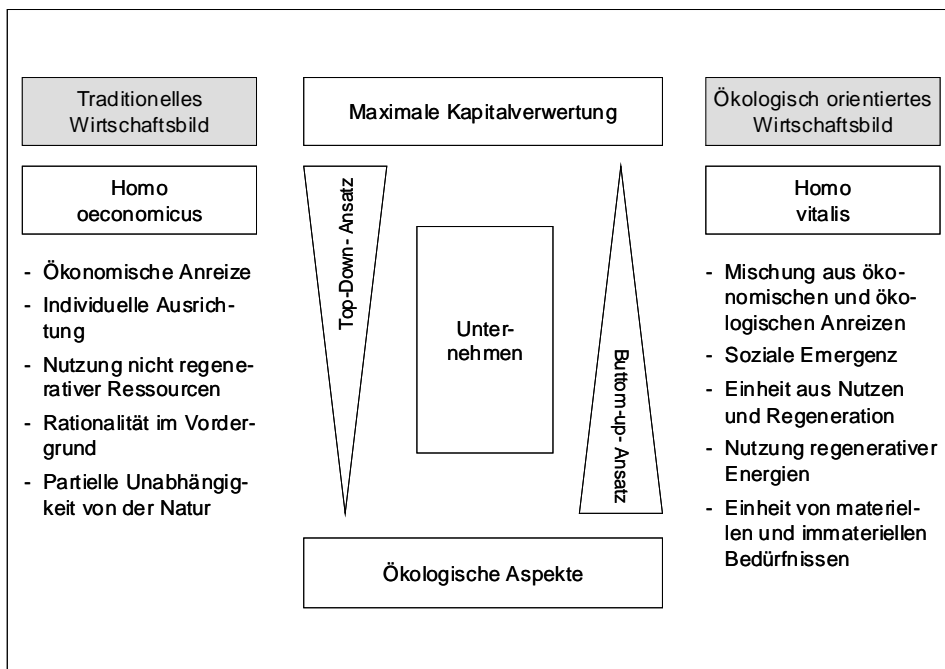


Abb. 2: Abgrenzung traditionelles und ökologisch orientiertes Wirtschaftsbild

Die Priorisierung des Ziels einer ökologischen Mittelverwendung kann durchaus zu einer Einschränkung bei der Realisierung der ökonomischen Ziele führen. Einem möglichen Verzicht auf Verzinsung des eingesetzten Kapitals steht ein ökologischer Nutzen und Mehrwert gegenüber. Eine Operationalisierung des Faktors Mittelverwendung erweist sich jedoch aufgrund von Abgrenzungsschwierigkeiten insbesondere bei der Auslegung des Begriffs „ökologisch“ als problematisch. Gerade der Anspruch an die Mittelverwendung stellt Produktanbieter regelmäßig vor Probleme. Die noch vorhandene Intransparenz der ökologischen Kapitalanlagen ist ein Defizit. Diese Intransparenz wird negativ wahrgenommen und führt zu einer mangelnden Glaubwürdigkeit ökologischer Anlagen. Begründet liegt dieser Mangel im eingeschränkten Informationsangebot, das Anlegern zur Verfügung steht. Daraus resultierend werden ökologische Produkte von einem nur kleinen Anlegerkreis in die Anlageentscheidung mit einbezogen.

## 5. Ökologische Kapitalanlageprodukte

Ist der Beschluss gefasst, Geld ökologisch anzulegen, gibt es verschiedene Möglichkeiten zur konkreten Entscheidungsfindung. Zum einen kann über Negativ- oder Ausschlusskriterien sichergestellt werden, dass Investitionen in als fragwürdig empfundene Bereiche, wie zum Beispiel Rüstung, Atomenergie oder Gentechnik, vermieden werden. Dabei werden Unternehmen bestimmter Branchen unabhängig von den Renditeerwartungen von einer Investition ausgeschlossen. Eine zweite Möglichkeit ist die Verwendung so genannter Positivkriterien. Dabei soll das Kapital gerade in solche Unternehmen fließen, die sich durch ein überdurchschnittliches ökologisches Engagement auszeichnen. Eine weitere Möglichkeit ist der so genannte "Best-in-class-Ansatz", bei dem branchenspezifisch diejenigen Unternehmen bevorzugt werden, die den ökologischen Kriterien weitestgehend gerecht werden.

Zu den ersten Produkten im Bereich des ökologischen Investments zählen Anleihen, aber auch Unternehmensbeteiligungen. Solche Direktbeteiligungen erfolgen in der Regel als Kommanditanteil oder als stille Beteiligung. Windkraftprojekte, Sonnen- und Wasserkraftwerke, Recyclinganlagen, Wiederaufforstungsprojekte, Umwelttechnologiefirmen oder Biobauernhöfe beschaffen sich auf diese Weise Eigenkapital. Diese Form des grünen Investments ist jedoch nur als langfristige Geldanlage und für risikofreudige Anleger geeignet.

Die ökologische Kapitalanlage bedingt insbesondere die Integration ökologischer Kriterien in Anlageentscheidungsprozesse. Welche Kriterien zur Definition einer ökologischen Kapitalanlage herangezogen werden, hängt davon ab, welchen Beitrag diese zur Erreichung ökologischer Ziele leisten können. Dabei kommt dem Wirkungspotenzial eine besondere Rolle zu. Das Vorhandensein einer zumindest theoretischen Möglichkeit, mit der Investition ökologische Ziele zu erreichen, ist eine wichtige Voraussetzung für die Definition einer ökologischen Anlage.

Ökologische Kapitalanlagen müssen sich, soweit sie eine echte Alternative zu traditionellen Anlagen sein wollen, deutlich von diesen unterscheiden. Die ökologischen Aspekte müssen jederzeit und dauerhaft nachweisbar sein. Hier wird eine innovative unternehmerische Synthese zwischen ökologischen und marktstrategischen Gesichtspunkten angestrebt. Der integrative Ansatz widerspricht somit keinesfalls geschäftlichen Erfolgen, sondern eröffnet im Gegenteil zukunftsreiche unternehmerische Chancen. Unternehmen müssen in Ökologie investieren, wenn sie langfristig ihr Verbleiben im Markt sicherstellen wollen. Damit kann die Nutzung von ökologischen Aspekten zur Optimierung von Marketing- und Verkaufsaktivitäten den Anleger nur kurze Zeit überzeugen. Ein schnelles beziehungsweise unkontrolliertes Wachstum des Produktangebotes würde allerdings viele Institute vor Schwierigkeiten stellen, die zuffließenden Mittel zeitnah in Unternehmen oder Projekte zu investieren, die den ethisch-ökologischen Vorgaben entsprechen.

Mit der Anlageklasse der ökologischen Investments eröffnet sich dem interessierten Anleger ein neues Investitionsgebiet. Jedoch nutzt eine Vielzahl von Anbietern diverse Ökosiegel, ohne tatsächlich eine ökologisch orientierte Investition vorzunehmen. Auf dem deutschen Markt für ökologische Kapitalanlagen gibt es bereits zahlreiche Angebote. Diese reichen von der Investition in Aktien von ökologisch wirtschaftenden Unternehmen über Anleihen zugunsten dieser Unternehmen, unternehmerische Beteiligungsangebote, Investmentfonds in vielen Ausprägungen, Lebensversicherungen hin zu Private Equity und Mikrofinanzierungseingagements.

In den nächsten Ausgaben werden verschiedene Ökologische Investments vorgestellt. Dabei werden ihre individuellen Konzeptionsmerkmale und typischen Chancen, aber auch Risiken aufgezeigt. Im Interesse aller redlichen Kapitalmarktteilnehmer wird dargelegt, dass die Verbindung von wirtschaftlichem Interesse und ökologischem Engagement möglich ist, aber nur die sorgfältige Auswahl von Produkten und deren Anbietern attraktive Renditen bei gleichzeitig überschaubaren Risiken erzielbar macht. Denn jedes Ökologische Investment ist auch eine Kapitalanlage, aber nicht jede Kapitalanlage ist auch ökologisch.

#### **Literaturempfehlung:**

Werner, Thomas: Ökologische Investments, Gabler Verlag 2009

#### **Impressum ZfiFP:**

**Herausbergremium:** Dr. Thomas Beyerle - Head of Global Research, Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Prof. Dr. Josef Dinauer - Hochschule München, Paul Jörg Feldhoff - Generalsekretär, Institut der deutschen Immobilienwirtschaft, Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS - Studiendekan Studienzentrum Finanzwirtschaft, Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart (DHBW) / Wissenschaftlicher Leiter, ADI Akademie der Immobilienwirtschaft, Dr. Ruprecht Hellauer - Managing Director, Lohnbach Investment Partners GmbH, Prof. Dr. Jens Kleine - Steinbeis-Hochschule Berlin, Prof. Dr. Karl-Georg Loritz - Universität Bayreuth, Dr. Mathias Müller - Präsident der IHK Frankfurt am Main, Werner Rohmert - Hrsg. Der Immobilienbrief / Immobilienspezialist von "Der Platow Brief", Dr. Guido Spars - Bergische Universität Wuppertal.

**Chefredaktion:** Marion Götz (V.i.S.d.P.);

**Wissenschaftliche Leitung:** Prof. Dr. Gondring FRICS, (DHBW/ADI)

**Verlag:** Research Medien AG, Lippstädter Straße 133, 33378 Rheda-Wiedenbrück, T.: 05242 - 901-250, E: info@rohmert.de, www.rohmert-medien.de

**Vorstand:** Werner Rohmert, **Aufsichtsrat:** Senator E. h. Volker Hardegen (Vorsitz), Univ. Prof. Dr. jur. habil. Karl-Georg Loritz, (Bayreuth), Petra Rohmert; HRB 6598 Amtsgericht Gütersloh, USt.-Idnr DE 217501781

*Namensbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt der Redaktion wieder. Das Copyright der Fachbeiträge liegt bei den Verfassern oder den genannten Institutionen und Unternehmen.*