

Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis (ZfiFP)

Ausgabe Nr. 41
vom 17.03.2023



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

wir freuen uns, Ihnen mit der 41sten Ausgabe der Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis (ZfiFP) einen Einblick zur Relevanz der Nachhaltigkeit in der Projektentwicklung geben zu können. Im Interview mit Projektentwicklern und Architekten wurde in dieser Ausgabe dem Einbezug von Nachhaltigkeit über die Projektentwicklung hinsichtlich „Status Quo“ und einem „Quo Vadis“ nachgegangen.

Stephan Pflumm, Geschäftsführer von PHOENIX Living GmbH, Elise Pischetsrieder, Architektin BDA und Geschäftsführerin bei weberbrunner berlin Gesellschaft von Architekten mbH und Matthias Both, Dipl.-Ing. (FH), Architekt und Geschäftsführer bei blocher partners erläutern den Umgang und die Implementierung von nachhaltigen Themen bei neu zu entwickelnden Projekten, die Grenzen der aktuell gedachten Projektinnovationen, aber auch die Möglichkeiten der Zielerreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2045.

„... oder, warum Projektentwicklungen eine wichtige Schlüsselrolle für den klimaneutralen Gebäudebestand in Deutschland bis 2045 einnehmen.“

Die Moderation und das kritische Nachfragen übernahm Prof.in. Dr. Anjulie Jäger, stellvertretende wissenschaftliche Leiterin der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft.

Viele Themen sind schon „State of the Art“, wie bspw. die Integration von BIM (Building Information Modelling) in Projektrealisierungen. Zur wirklichen Zielerreichung müssten die Themen aber innovativer und radikaler gedacht bzw. umgesetzt werden. Hier muss sich das Mindset mit neuen Lösungen, bspw. keine Tiefgarage im urbanen Gebiet, sowie alternativen Baumaterialien wie Lehm und andere weiterentwickeln. Spannend sind die Herausforderungen für die Projektentwicklung vor dem Hintergrund der aktuell rückläufigen Neubaurate im Wohnungsbau und den verschärften Anforderungen an ESG-konforme Gebäude.

„Ein nachhaltiges Gebäude, ein nachhaltiges Projekt hinterlässt einen besseren Ort, als wir ihn vorgefunden haben, als es das Projekt noch nicht gab.“, so Pischetsrieder.

Wir danken den Interviewpartnern für ihre nachhaltigen Einschätzungen und wünschen Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, spannenden und kurzweiligen Input.

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



Werner Rohmert
Herausgeber ZfiFP



Prof. Dr. rer. pol. Anjulie Jäger
Duale Hochschule Baden-Württemberg
ADI Akademie der Immobilienwirtschaft



Die Rolle der Nachhaltigkeit in der Projektentwicklung und ihre Umsetzung

... oder warum Projektentwicklungen eine wichtige Schlüsselrolle für den klimaneutralen Gebäudebestand in Deutschland bis 2045 einnehmen.

Im ADI-Talk der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft stellen wir ausgewählten Projektentwicklern und Architekten die Frage der Nachhaltigkeit in der Projektentwicklung. Welche Rolle spielt das Thema Nachhaltigkeit bzw. ESG gerade in der Projektentwicklung und wie kann dieses umgesetzt werden, bzw. inwieweit wird Nachhaltigkeit in Projekten bereits umgesetzt? Was versteht die Projektentwicklung unter Nachhaltigkeit, wo beginnt diese, wo wird diese eingeplant, bzw. wo endet die Betrachtung?

Zu Gast im "ADI-Studio" zum ADI-Talk sind Stephan Pflumm, Geschäftsführer von PHOENIX Living GmbH, Matthias Both, Geschäftsführer von blocher partners und Elise Pischetsrieder, Architektin BDA, Geschäftsführerin bei weberbrunner berlin Gesellschaft von Architekten mbH. Moderiert wird die Diskussion von Prof.in Dr. Anjulie Jäger, stellvertretende wissenschaftliche Leitung der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft.

Die Frage, wo Nachhaltigkeit in der Projektentwicklung beginnt, ist nicht einfach zu beantworten, so Pflumm. Nachhaltigkeit beginnt bereits mit der Grundstücksakquisition. Bei der Überlegung, für welche Nutzungen das Grundstück geeignet ist, sind Nachhaltigkeitskriterien wie z.B. Flexibilität der Grundrisse, Energieversorgung, Gebäudeausrichtung und die Außenanlagengestaltung wesentliche Planungsaspekte. Im Prinzip beginnt die Nachhaltigkeit in der Projektentwicklung bei der Nutzungskonzeption und endet mit der Auswahl der Materialien, die zum Bau verwendet werden. Projektentwicklung ist im Wesentlichen eine Managementaufgabe, die von vielen Partnern abhängig ist, die im Projekt beschäftigt sind oder eine Zuarbeit leisten.

Bei der Auswahl der Materialien wird zukünftig mehr Wert darauf gelegt, welche Auswirkungen diese auf die Umwelt haben. Welchen CO₂-Footprint bringt das Material mit, welche Auswirkungen auf die Raumluftqualität hat es und wie recyclingfähig ist es? Die Projektentwicklung sollte möglichst kurzfristig einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten. Stand heute stehen wir hier aber noch am Anfang. Themen wie BIM sind mittlerweile etabliert und werden von den Projektentwicklern von Beginn an eingebunden. Jedoch ist die Branche bei Themen wie regenerative Energieversorgung, Cradle2Cradle oder bei der Berücksichtigung von Rückbaukonzepten noch relativ am Anfang. Gründe hierfür sind neben wirtschaftlichen Faktoren auch die Verfügbarkeit von Know-How zu diesen Themen in der gesamten Wertschöpfungskette.

In den Blick zu nehmen ist zudem die Mobilität, daher ist die Standortfrage ein wichtiger Faktor, ergänzt Pischetsrieder. Wie ist die Erschließungsgunst des Grundstücks, des Objektes und wie kann die Erschließungsgunst bestmöglich in die Projektdefinition und in die Bestellung einbezogen werden, die dann daraus resultiert? In der Schweiz wird die Definition der Nachhaltigkeit in drei Bestandteile untergliedert: Mobilität, Betriebs- und Nutzungsenergie und Materialemissionen. Das dritte große Feld, die Mobilität, wird in Deutschland momentan eher weniger betrachtet. Die Standortdaten werden kaum automatisiert mit abgefragt und das obwohl in den Standortdaten der Schlüssel für Effizienz, die Ökonomie und somit der Nachhaltigkeit des Projekts liegt.

Das Bürogebäude von blocher partners ist bekanntlich ein sehr nachhaltiges Gebäude. Das 2011 fertig gestellte Projekt ist vielfach ausgezeichnet – u. a. als eines der fünf nachhaltigsten Gebäude der Welt - und hat auch DGNB-Platin erhalten. Nicht erst mit dieser Planung hat das Thema Nachhaltigkeit Einzug bei blocher partners gehalten. Umnutzungen und Revitalisierungen von Bestandsgebäuden gehören schon jeher zum Alltag und was mit der Firmengründung 1989 begonnen hat, wurde erfolgreich weitergeführt. „Gebäude der Zukunft müssen mutig genug sein, um Grenzen von Materialien oder Klimafragen immer wieder aufs Neue auf den Prüfstand zu stellen. Das ist Teil unserer Unternehmensphilosophie“, betont Both. So geht er u. a. davon aus, dass wir eines Tages nur noch Materialien mit einem vollständigen Stoffkreislauf einsetzen werden. Schon jetzt gebe es zudem Ansätze, deren Ziel es ist, Technik überflüssig zu machen.

Momentan subsumieren sich unter E (Environmental) eine Vielzahl an Dingen und es wird versucht, alles gleichzeitig abzuhandeln, so Pflumm. Das oberste Bestreben sollte die Erreichung des 1,5 Grad Klimaziels sein. Wir sollten uns auf die Maßnahmen konzentrieren, die den größten Einfluss darauf haben. Das sind in erster Linie die Erzeugung von Wärmeenergie, um gerade bei Neubauten auf fossile Energieträger zu verzichten und die Auswahl sowie Verbindung von Baumaterialien. Stahl und Zement wird nicht so schnell CO₂-neutral werden, dennoch sollten hier Ansätze gefunden werden, um den CO₂-Fußabdruck dieser Materialien vor allem in der Produktion zu senken oder diese zu substituieren.

Das Thema S (Social) sollte in einem Projekt bereits in der Leistungsphase 0 mit ausreichend Zeit aufgestellt werden, erklärt Both. Ein Kriterium hierbei ist bereits das Umfeld des zu platzierenden Projektes. „Den Handlungsraum der Planenden bestimmen letztlich ökonomische Interessen“, sagt Both. Er nennt als Beispiel Projekte in einem Umfeld niedriger Mietkonditionen, wo es schwieriger sei, die technische Infrastruktur einzubringen, die unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten eigentlich eingesetzt werden sollte, da diese kostenintensiver ist. Das hängt mit dem Sozialaspekt bezahlbarer Wohnraum zusammen und welchen Beitrag ein Gebäude für den öffentlichen Raum sowie für die gesellschaftliche Umgebung leistet. In Zukunft wird nach Boths Einschätzung die Interaktion von Gebäuden und Freiräumen an Bedeutung gewinnen. Genauso wirkt die Umgebung auf das Gebäude, sagt er. „Welche Nutzungsangebote gibt es in der Umgebung? Gibt es qualifizierte Freiräume mit Bäumen, gehen die Immobiliennutzer auch gerne vor das Gebäude als Teil der Stadt? Oder isoliert sich das Objekt? Berücksichtigt das Projekt die Bedürfnisse der Menschen innerhalb und außerhalb des Objekts?“ Weiterhin geht es bei „S“ auch um das Thema „Gesundes Wohnen“. Auch hier spielen Baumaterialien eine zentrale Rolle; es gibt Materialien, die als gesundheitsschädlich gelten. Hinzu kommen die gut regulierten Themen wie Arbeitsschutz und andere. Ein aus Sicht des Architekten kluges Projekt erfüllt die Themen der Nachhaltigkeit und der Nutzerperspektive, also die Bedürfnisse der Nachfrage. Im Endeffekt geht es um zufriedene Nutzer: Sie bleiben nur, wenn sie sich wohlfühlen, weil sie gesund wohnen/arbeiten können. All diese Faktoren erhöhen die Komplexität der Projektentwicklung und müssen im Budget berücksichtigt werden.

„Ein nachhaltiges Gebäude, ein nachhaltiges Projekt hinterlässt einen besseren Ort, als wir ihn vorgefunden haben, als es das Projekt noch nicht gab.“, so Pischetsrieder. Beispielsweise ist das Grundstück nach der Projektentwicklung weniger versiegelt und mehr begrünt als zuvor und bedingt dadurch ein besseres Mikroklima bzw. eine bessere Stadtdurchlüftung. Dasselbe passiert auf der Ebene des Klimas hinsichtlich des ökologischen Fußabdrucks, der Ressourcen und des Materials unter dem Bewusstsein: Wenn ich CO₂ verursache, muss ich eigentlich im gleichen Atemzug auch durch mein Vorhaben CO₂ einlagern können oder Kompensationen mitdenken. Und wenn ich Ressourcen verwende, muss ich sehen, dass es entweder regenerative Ressourcen sind, die nachwachsen, oder dass es Ressourcen sind, die ich eben als Sekundärbaustoffe oder Sekundärbauteile verwende, und die ich so einbaue, dass ich sie auch wiederverwenden kann.

Die Bauweise, wie wir sie in Deutschland die letzten 70 Jahre sehr häufig verwendet haben, ist eine massive Bauweise mit Stahlbeton und gemauerten Wänden, so Pischetsrieder. Es gibt viele Bereiche in unserem Bauen, wo das auch weiter notwendig bleibt, aber es stellt sich die Frage, wo wir sinnvoll substituieren könne. Hier ist Lehm ein sehr interessanter Baustoff, der ähnlich wie Holz baubiologisch sehr große Vorteile bietet. Der Mensch als Organismus braucht ebenfalls einen atmungsaktiven Raum, gewisse Luftfeuchte und Temperatur, für eine ausreichende Behaglichkeit und ein gesundes Raumklima. Die Ressource Lehm ist zudem auch lokal sehr gut verfügbar, wodurch aufwendige Transportwege reduziert werden können. Wir müssen wegkommen von dem reinen Einfamilienhaus und dem kleinmaßstäblichen Bau, wo der Lehm ursprünglich verankert war und dort bauen, wo viel Nachfrage ist: in den Städten, in der Verdichtung. Hier ist es sinnvoll zu bauen, weil wir geschlossene Grundstücke haben und durch die Novellierung der DIN das Material Lehm auch im urbanen Kontext einsetzen können. Mit diesen natürlichen und regionalen Baustoffen können wir viel bewirken, uns aus dem großen Problem lösen, die Ressourcenendlichkeit im Bauen überwinden, indem wir Lehm wieder in den Alltag zurückholen.

Im Kontrast zu den natürlichen Baumaterialien spielt Technik im Sinne von Smart-Home oder Smart-Building eine wachsende Bedeutung hinsichtlich der Effizienz, aber auch in Bezug auf Ressourceneinsatz und Energiebedarf. Hier stellt sich die Frage nach dem Maß für ein zukünftig resilientes Gebäude. Both zufolge muss sich die Entwicklung gerade von Smart-Home immer erst im Leben beweisen. Es gibt Dinge, die sich einfach durchsetzen, wie beispielsweise Alexa. Selbst Großeltern nutzen heute teilweise eher die Alexa als das Radio, rein aus Bequemlichkeit. So ähnlich ist es mit einem Haus. Es sollte immer auch darauf geachtet werden, dass es in der Anwendung nicht zu komplex wird, sondern leicht anwendbar bleibt. Es ist immer der Komfort, der uns Menschen zufrieden macht. Das Anspruchsverhalten hat sich verändert. Es bleibt spannend, was sich im Bereich Smart-Home durchsetzen wird, denn es gibt nichts Schlimmeres als eine TGA, die schlecht läuft.

Nach Pflumm gilt es neben dem zu betrachtenden Komfort den dafür erforderlichen Energiebedarf zu berücksichtigen. Licht beispielsweise lässt sich relativ leicht durch Präsenzmelder und durch Helligkeitssensoren steuern, ohne dass es den Einsatz des Nutzers bedarfs. Hier ergibt sich dann die Chance Energie einzusparen. Die Heizung ist ein weiteres eingängiges Beispiel. In Bürogebäuden beispielsweise benötigt man eigentlich keine Einzelraumregulierung. Hier müsste mit automatisierter Steuerung die Raumtemperatur nutzerunabhängig gesteuert werden. So können Kabel, Bedienelemente als auch Energie eingespart werden. Bedienfehler von Nutzern werden dadurch vermieden. Öffentliche Fenster im Bürogebäude dienen eher psychologischen Komfortbedürfnissen der Nutzer und sind nicht Bestandteil von Lüftungskonzepten.

Dennoch sollte nicht erwartet werden, dass ein Gebäude alles löst. Das Mitdenken der Nutzer ist nach Both weiterhin gefordert; allein das Wissen um den Energieverlust beim langen Öffnen der Fenster statt einer Stoßlüftung.

Weiter stellt sich die Frage, so Jäger, wie Produktdeklarationen der Baumaterialien, der Ausweis von CO₂-Emissionen bzw. der Gebäude-Ressourcenpass im Projektmanagement gehandhabt werden? In der Projektentwicklung fließen die Informationen über das Gebäude zusammen, wenn dieses dann in den Betrieb geht, dann stehen diese oft nicht mehr zur Verfügung.

Pischetsrieder erklärt, hier gibt es verschiedene Schlüsselbegriffe. Insbesondere an BIM kommt die Branche nicht mehr vorbei, oder an Themen, wie „BIM to FM“ und „BIM to Production“. Wohin führt uns also diese digitalisierte Planung, die wir ja inzwischen längst eingeführt haben - in manchen Projekten mehr als Datenmodelle, in anderen als koordinatives Modell. Wichtig an dieser Stelle ist es zu definieren, was am Ende überhaupt gebraucht wird, welche Daten benötigt werden und diese dann entsprechend einzupflegen. In der Projektentwicklung liegt ein Stückweit der Schlüssel zum Erfolg in all diesen Bereichen. Die Planung ist das Werkzeug, um miteinander zu sprechen, zu koordinieren und um letztendlich all die Bedürfnisse, die im Betrieb und in der Gebäudeverwaltung, der eigentlichen Lebensphase des Gebäudes, entstehen, auch festzuhalten. Ähnlich wie bei einer gut geführten Bibliothek macht es Spaß und es ist einfach Inhalte zu finden; wenn sie nicht gut geführt ist, wird sie unbrauchbar.

Auch Both vertritt die Meinung, dass BIM ein Riesenpotenzial birgt, um Kosten des Managements zu senken. An dieser Stelle macht das Smart-TGA-Thema Sinn. Dennoch bleibt abzuwarten, wie diese Dokumentationszugriffart auf Dauer funktioniert.

Nach Pflumm müssen wir uns bei diesem Thema bewusst machen, wo die Branche herkommt, und zwar aus einer PDF- und Excel-Welt. Das ist für viele schon die Digitalisierung der Dokumentation. An diesem Punkt steht die Immobilienwirtschaft im Grunde heute. Nicht selten findet man heute noch den schlechten Scan eines Faxes vom Produktdatenblatt vom Hersteller aus dem Jahre 2001, welches nun als PDF-Datenblatt angehängt wird. Wie kann hier der Transformationsprozess hin zu einem BIM-Modell gelingen, in welchem die Informationen objektbezogen eingepflegt sind - sei es eine Wand, ein Türgriff, die Leuchte oder die Lüftungsanlage? Die Schwierigkeit dabei ist, wer über die verschiedenen Leistungsphasen hinweg die erforderlichen Dokumente beschafft und in das BIM-Modell verantwortlich einpflegt.

Aus Sicht Pischetsrieder gehört dieser Dokumentationsaufwand zu einer guten abschließenden Planung, dieser lohnt sich aber nur dann, wenn die Daten im Weiteren auch verwendet werden. Aus diesem Grund bedarf es einer Bestellung mit einer Vereinbarung über Qualität und Erwartungen. Hier ist die Frage nach den Wissensbrüchen zwischen den beteiligten Partnern zu klären. In Deutschland wird Planung gern stufenweise beauftragt, wodurch grobe Wissensbrüche in den digitalen Modellen riskiert werden. In der Schweiz wird beispielsweise angestrebt, die Leistungsphasen 1-8 komplett zu beauftragen, hier gibt es bereits erste Aufträge in Form „papierloser Baustelle“. Vom Prinzip handelt es sich dabei um ein BIM-Haus auf dem Bildschirm, über welches die entsprechenden Personen vor Ort direkt auf das BIM-Modell zugreifen und z.B. die Bauleitung Fotos zum entsprechenden Sachverhalt hochladen kann, um so Mängel zu dokumentieren und die Verantwortlichen zur Beseitigung aufzufordern. Über den Vermerk mit entsprechendem Foto wird die Mängelbeseitigung abgenommen. Dieses Vorgehen würde auch in Deutschland erheblichen Mehraufwand in der Dokumentation, Koordination und Nachverfolgung ersparen.

Des Weiteren stellt sich die Frage, welche Folgen hat es, wenn die ESG-Kriterien in der Projektentwicklung nicht beachtet werden. Nach Pflumm kommt es darauf an, von welchem Standpunkt aus dieser Frage beantwortet wird. Aus Konsumentensicht (wobei Konsumenten private Personen, Kapitalanleger oder institutionelle Investoren sein können) hatte die Vernachlässigung von Nachhaltigkeitskriterien bis vor einem halben Jahr keine Konsequenz. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die ESG-Kriterien der institutionellen Investoren bis zu diesem Zeitpunkt erfüllt waren, wenn ein gewisser Energiehausstandard erfüllt wurde. Alles unter „Standard 70“ erfüllte bereits diese Kriterien. Zukünftig werden von Finanzierungsseite die Berücksichtigung von ESG-Kriterien in Planung und Bauausführung gefordert. Fehlen solche Nachweise, ist mit schlechteren Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Zum Thema Finanzierung und der zukünftigen Ausrichtung der Projekte ergänzt Pischetsrieder: Das „Qualitätssiegel – Nachhaltiges Gebäude“, das für die KfW-Förderung verbindlich geworden ist und zukünftig auch für Nicht-Wohngebäude verbindlich gilt, regelt, dass zu den CO₂-Emissionen nicht nur der Betrieb, sondern auch die Materialemissionen betrachtet werden müssen. Es werden Grenzwerte eingeführt, wieviel CO₂ pro Quadratmeter BGF maximal verursacht werden darf, wenn neu gebaut wird. Eine große Diskussion ist noch im Gange: Wie werden Bestandsliegenschaften diesbezüglich bewertet? Wie wird die Ertüchtigung von Bestand bilanziert? Kann alles, was der Bestand mitbringt, auf null gesetzt werden und es wird nur noch das bilanziert werden, was an energetischer Ertüchtigung hinzukommt? Diese Grundlage wäre

zentral, um Bestand und den Erhalt von Bausubstanz zu unterstützen. Klar ist zumindest vom Bundesbauministerium und BBSR vorgegeben und in der Nachhaltigkeitskonferenz im Juni 2022 vorgestellt, dass es jetzt ein Förderkriterium bis 2025 gibt, wonach Fördergelder nur bei Einhaltung der Benchmarks ausgezahlt und diese Vorgaben auch ins GEG als Grundanforderung einfließen werden. Das bedeutet, die Branche kann und darf sich darauf einstellen, dass Nachhaltigkeit bzw. Klimaschutz tatsächlich genehmigungsrelevante Grundanforderung im Planen und Bauen wird. Ob die Auseinandersetzung mit dem Klimaschutz über die ESG-Kriterien, über die Benchmarks oder über die Förderung beginnt, ist obsolet, da diese nicht mehr wegzudenken sind. Das zu Recht, weil das CO₂-Budget für das 1,5 Grad Ziel bereits 2027 erreicht sein wird - wesentlich früher, als in den pessimistischen Prognosen der Klimafolgenforschung. Es bleibt daher keine Zeit mehr, länger zu warten.

Eine Veränderung der Projektentwicklungskalkulation gibt es bisher noch nicht, so Pflumm. Aktuell kämpfen wir mit den Marktverwerfungen. Der Darlehnszinssatz für Baufinanzierungen hat sich in kurzer Zeit verdrei- oder vervierfacht. Das trifft die Projektentwickler gleich auf zwei Seiten. Zum einen auf der eigenen Kalkulationsseite, denn die Kapitalkosten sind dadurch gestiegen, und zum anderen auf der Seite der Kunden bei der Finanzierung des Ankaufs. Das bedeutet, dass die Renditeanforderung der Kunden eigentlich steigen muss und damit die erzielbaren Verkaufspreise für die Projektentwickler sinken. Bei gleichzeitig hohen oder sogar steigenden Baukosten ist es unter diesen Randbedingungen schwierig, wenn nicht sogar unmöglich, neue Projektentwicklungen durchzuführen.

Ein weiterer Punkt, so Both, ist die Frage, wie jemand zu einem Grundstück kommt? Im freien Markt würde i.d.R. der Meistbietende das Grundstück bekommen. Städte haben allerdings die Möglichkeit in einer Vergabesystematik gewisse Kriterien anzusetzen z.B. ein Mindestkriterium an den Energiestand. Ein weiteres Beispiel ist eine Konzeptvorgabe, in der Vorschläge gemacht werden und die Stadt wählt das Beste aus. Die Grundstückspreise sind stärker gestiegen als die Baukosten; wenn heute also Grundstücke verkauft werden, ist die Erwartung an die Leistungsfähigkeit hoch. Hier bewegen sich viele Developer in den letzten Jahren an der „Schmerzgrenze“, was eine Kaskade von Problemen auslöst! Wenn ich mich bereits an der Schmerzgrenze bewege, geht es nicht mehr um Qualität, sondern um Fläche, sagt Both. Die Luft für Kriterien, die eigentlich eine Rolle spielen sollten, wird im Zweifelsfall dadurch dünner. Hier fehlt ein Instrument für eine nachhaltige Projektausrichtung, z.B. eine bessere Besteuerung.

Pflumm ist der Überzeugung, dass Nachhaltigkeit nicht automatisch zu höheren Kosten führen darf. Die Kreislaufwirtschaft muss ihre ökonomische Leistungsfähigkeit entwickeln und darf damit nicht teurer sein als die Linearwirtschaft.

In diesem Kontext, ergänzt Both, sollte die Frage beantwortet werden, wie lange eine Immobilie im Business Case gerechnet wird. Ziel sollte es sein, dass ein Gebäude weit über hundert Jahre funktional stehen könnte.

Hier ist anzumerken, so Pflumm, dass sich die gesellschaftlichen Anforderungen im Zeitverlauf auch ändern. Beispielsweise kann ein Mehrfamilienhaus aus den 1960er-Jahren nicht so einfach auf die heutigen Anforderungen eines Mehrfamilienhauses umgebaut werden. Leichter ist es bspw. ein mehrgeschossigeres Bürogebäude in Wohnen umzuwandeln. Projekte müssen daher flexibel gestaltet werden, um künftige ggf. noch unbekannte Anforderungen nachträglich umsetzen zu können.

Nach Pischetsrieder ist es wichtig zu erkennen, dass sich Ökonomie und Ökologie nicht ausschließen, sondern Hand-in-Hand gehen. Es ist eben so, dass der nicht gebaute Quadratmeter der nachhaltigste und somit der günstigste ist, weil sozusagen Nutzungsmix und die Multikodierung hybride Funktionen etc. ansprechen und Monofunktionalität vermeiden. Eine Tiefgarage bzw. ein Untergeschoss ist sehr teuer im Bau und sehr problematisch im ökologischen Fußabdruck, hier werden bereits bis zu 40% an CO₂-Äquivalenten des ökologischen Fußabdrucks verursacht. Alles, was an Bauschichten vermieden werden kann, hilft ökonomisch und ist ökologisch sinnvoll, auch in Betrachtung der Lebenszykluskosten. Bei einer Kompaktfassade mit WDVS-System bspw. sind viel größere Recyclingmaßnahmen im Abriss erforderlich als bei additiven, trennbaren Konstruktionen. Werden Gebäude nach etwa 20 Jahren abgerissen, weil sie in Ihrer Konfiguration nicht mehr ausreichen, haben wir ökonomisch und ökologisch den größten Schaden verursacht. Ökonomie muss daher per se danach streben, ökologisch zukunftsfähig zu bauen.

Neben vielen guten Ideen und Potentialen, welche durch die Projektentwicklung im nachhaltigen Sinne gehoben werden können und auf der Basis, dass auch in Zukunft gewohnt werden muss, stellt sich nun die Frage, ob sich die Projektentwicklung auch in Zukunft lohnt und wie hart die Herausforderungen der Nachhaltigkeit unter den momentanen globalen Entwicklungen im kurzfristigen Ausblick sind.

Wie aktuell zu sehen ist, versucht ein Großteil der Branche erst einmal nichts zu unternehmen, wenn sich die Randbedingungen stark verändern, so Pflumm. Aktuell werden erst die Auswirkungen der Randbedingungen beobachtet, bevor neue Projekte in Angriff genommen werden. Projektentwicklung wird sich weiterhin lohnen, wenn die Rahmenbedingun-

gen auch über längere Zeiträume gut abschätzbar sind. Die Einstellung des Förderprogramms KfW 55 von heute auf morgen ist keine umsichtige Maßnahme für eine Branche, die 3-5 Jahre im Voraus planen muss.

Nach Both werden Projekte komplexer, weil häufig eine Mischung von bspw. Wohnen und Büro gewünscht ist. Gleichzeitig gewinnt die Sanierung und Umnutzung von Bestandgebäuden unter Berücksichtigung einer sinnvollen Ergänzung an Bedeutung. Dieses Adaptieren der Bestandssituation, um mit Blick auf die Zukunft einen besseren Ort zu erreichen, bietet ein großes Potenzial für Developer.

Wir sehen uns bereits heute mit einer veränderten Klimasituation konfrontiert, so Pischetsrieder. Auch in der Presse wird viel darüber berichtet, wie klimaresilient welche Städte aufgestellt sind. Das bedeutet, wir stehen nicht nur vor einem Waldumbau, sondern auch vor einem klimaangepassten Bauen. Das ist eine große Chance, eine Zeit großer Verunsicherung, großer Änderung, aber vielleicht auch ein Lichtblick für mehr nachhaltiges Bauen, das letztendlich nun für alle sichtbar nachvollziehbar und notwendig wird. Die Zusammenarbeit aller Beteiligten in diesem Prozess auf Augenhöhe und interdisziplinäres Verständnis „Best for Project“ ist das, was in die Zukunft führt. Für erfolgreiche Projekte benötigen wir mehr Wissen und Zusammenarbeit. Kluge Ideen sind gefragt. Wenn die Projektentwicklung schon für einen Großteil des Problems zuständig ist, dann kann diese auch für einen Großteil der Lösung zuständig sein.

Nach Pflumm ist ESG nicht nur ein Häkchen auf der Checkliste, sondern dient vor allem dem Gemeinwohl zur Sicherung der gemeinsamen Lebensgrundlage, der Einschränkung weiterer Klimaerwärmung. Egal ob der Begriff Nachhaltigkeit, ESG oder Taxonomie lautet, am Ende geht es darum, wie die Bau- und Immobilienwirtschaft ihren Beitrag zur Reduktion der Klimaerwärmung unter Berücksichtigung aller Dimensionen - Ökologie, Ökonomie und Soziales - leisten kann.



Stephan Pflumm

Geschäftsführer

PHOENIX Living GmbH, Stuttgart



Elise Pischetsrieder

Architektin BDA,

Geschäftsführerin bei weberbrunner berlin Gesellschaft von Architekten mbH Berlin,



Matthias Both Dipl.-Ing. (FH), Architekt
Geschäftsführer bei blocher partners

blocher partners
Herdweg 19
70174 Stuttgart



Prof. Dr. Anjolie Jäger

Stellvertretende wissenschaftliche Leitung der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft und
Professorin für Betriebswirtschaftslehre, insbesondere Innovationsmanagement und Nachhaltigkeit, Immobilienwirtschaft

Impressum Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis (ZfiFP):

Herausgebergremium: Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS - Studiendekan Studienzentrum Finanzwirtschaft, Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart (DHBW) / Wissenschaftlicher Leiter, ADI Akademie der Immobilienwirtschaft); Prof. Dr. Anjolie Jäger, Professorin für Betriebswirtschaftslehre am Studienzentrum Finanzwirtschaft, Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart (DHBW) / stellvertretende wissenschaftliche Leitung, ADI Akademie der Immobilienwirtschaft; Prof. Dr. Karl-Georg Loritz - Universität Bayreuth; Werner Rohmert - Hrsg. Der Immobilienbrief / Immobilienspezialist von "Der Platow Brief".

Chefredaktion: Marion Götza (V.i.S.d.P.)

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

Verlag: Research Medien AG, Nickelstr. 21, 38388 Rheda-Wiedenbrück, T.: 05242 - 901-250, info@rohmert.de, www.rohmert-medien.de

Vorstand: Werner Rohmert, **Aufsichtsrat:** Prof. Dr. Karl-Georg Loritz (Vorsitz).

HRB 6598 Amtsgericht Gütersloh, USt.-Idnr DE 238501781

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.