

**Vortrag von Dr. Volker Hauff
als Keynote Speaker der 3. ILM-Konferenz
am 29.11.2007**



Eingeleitet von Philip von Ditfurth, conject AG:

Meine Damen und Herren, der ganze Tag hat gezeigt, welche Bedeutung inzwischen Nachhaltigkeit auch für die Immobilienwirtschaft hat, auch im Immobilien Lebenszyklus Management. Und das zeigt, dass es Grund genug war, dies zum Thema und zum **Leitmotto** dieser Konferenz zu machen.

Nach Prof. Biedenkopf und Prof. Töpfer in den letzten Jahren ist es uns auch in diesem Jahr gelungen, mit Herrn Dr. Hauff einen prominenten Vertreter mit hervorragendem inhaltlichem Bezug als Keynote Speaker für diese Konferenz zu gewinnen. Herr Dr. Hauff hatte zahlreiche politische Ämter inne, war u. a. Bundesminister für Forschung und Technologie und direkt im Anschluss Bundesminister für Verkehr. Er ist Mitglied der Geschäftsführung von Bearing Point. Er kann als Politiker auf eine sehr lange

Erfahrung in der Entwicklung und Umsetzung des Nachhaltigkeitsprinzips zurückblicken. Seit über 20 Jahren ist er Mitglied in der Brundtland-Kommission, der World Commission on Environment and Development, und er war bereits auf dem UN-Weltgipfel 1992, als sich alle Staaten zur Entwicklung nationaler Nachhaltigkeitsstrategien verpflichtet haben. Insofern kann man mit Recht sagen, dass sich das Thema Nachhaltigkeit wie ein roter Faden durch sein Leben zieht.

Seit September 2001 ist Herr Dr. Hauff Vorsitzender des **Rates für Nachhaltige Entwicklung** der deutschen Bundesregierung. Hier berät er die deutsche Bundesregierung in ihrer Nachhaltigkeitspolitik. Er und seine Ratskollegen erarbeiten Vorschläge zur nationalen Nachhaltigkeitsstrategie sowie zu konkreten Umsetzungsprojekten. Die Zielsetzung dieses Rates ist es, wörtlich: Eine ausgewogene und gerechte Balance zwischen den Bedürfnissen der heutigen Generation und der Lebensperspektive zukünftiger Generationen zu finden. Ich finde, man kann dieses Ziel unverändert auch für das Thema Immobilien Lebenszyklus Management übernehmen. Ich denke auch, es ist richtig, zu sagen, dass Herr Dr. Hauff das Thema Nachhaltigkeit zu einem zentralen Punkt seines Lebenswerkes gemacht hat. Nicht nur er ist der felsenfesten Überzeugung, dass die Nachhaltigkeit das beherrschende Thema dieses Jahrhunderts sein wird. In seiner Arbeit ist ihm der Dialog mit den unterschiedlichsten Disziplinen besonders wichtig. Er sagt, es gibt kein einfaches Rezept für eine nachhaltige Entwicklung. Der Streit über den richtigen Weg ist unvermeidlich. Die Aussage zeigt, wie kontrovers hier oft die Ansichten sein können im Bereich Nachhaltigkeit. Meine sehr verehrten Damen und Herren, bitte begrüßen Sie mit mir Herrn Dr. Hauff.

Dr. Volker Hauff:

Danke schön. Meine sehr verehrten Damen und Herren, sehr geehrter Herr von Ditfurth, vielen Dank für die freundliche Begrüßung, die Sie vorgenommen haben. Ich freue mich sehr, dass ich jetzt zu Ihnen sprechen darf. Heute Morgen, zu Beginn dieses wichtigen Tages, hat Herr Freiherr von Strachwitz ja gesagt, ich würde den Dialog zusammenfassen und einen Ausblick geben. Das ist ein toller Anspruch. Dem werde ich mit Sicherheit nicht gerecht werden können. Aber ich werde das tun vor dem Hintergrund eines **Spruchwortes**, das ich sehr schön finde und das aus **China** stammt. Es sagt: Jede Sache hat drei Seiten. Die erste Seite ist meine Sicht der Dinge, die zweite Seite ist deine Sicht der Dinge, und die dritte Seite ist das, was wir beide miteinander übersehen haben. Und mit dieser Bescheidenheit will ich mich gerne an die Arbeit machen.



Es ist auch für mich ziemliches Neuland. Das habe ich noch nie erlebt, dass ich einen Tag lang zuhören darf und dann am Abend etwas sagen soll über das, was ich aus diesem Tag mitgenommen habe. Aber genau das hat mich auch gereizt, und deswegen habe ich das sehr gerne angenommen.

Für mich ist das Wichtigste, wenn ich das als Erstes sagen darf, die Stimmung an diesem Tag. Es ist eine **Aufbruchstimmung**, die da zu spüren ist: Dass man sich mit den Herausforderungen wirklich auseinandersetzt. Herausforderungen, die aus dem Inneren der Branche kommen, aus ihrer eigenen Entwicklung, aus ihrer Ausdifferenzierung, aus ihrer Professionalisierung, aus ihrer Spezialisierung, und mit den Dingen, die von außen auf die Branche zukommen, insbesondere die Klimapolitik. Sie haben sich entschlossen, an dieser Konferenz teilzunehmen. Sie tragen oder übernehmen in Ihren Organisationen Verantwortung dafür. Sie zeigen durch Ihre Teilnahme, dass Sie zu denen gehören, die das auch mitgestalten wollen. Und insofern stehen Sie wirklich an der Spitze der Entwicklung, insofern war der Tag schon eine Begegnung mit vielen, vielen interessanten Menschen.

In der letzten Woche haben in einem gemeinsamen Report Vertreter der größten und wichtigsten Unternehmen Großbritanniens erklärt, ihre CO₂-Emissionen drastisch senken zu wollen. Und sie haben auch gesagt wo, jedenfalls wo sie beginnen wollen. Nämlich bei ihren eigenen Bürogebäuden und bei den Firmenwagen. Und in diesem **Report der Confederation of British Industry**, der CBI, vergleichbar in etwa unserem BDI, dem Bundesverband der Deutschen Industrie, verkünden die Firmenchefs u. a. von British Airways, von Tesco, von British Telecom, von Shell, von Ford und anderen, alles – wörtlich: alles – zu tun, um den Klimawandel in den Griff zu bekommen. Und sie nennen dazu auch ein konkretes Ziel: Sie versprechen, mit neuen Produkten und neuen Services bis zum Jahr 2020 die Emission an CO₂ aus ihren Unternehmen zu halbieren. Ich stelle dieses Beispiel an den Anfang, weil ich glaube, dass es typisch ist für eine Entwicklung, bei der nicht mehr in erster Linie, nicht mehr ausschließlich danach gefragt wird – und das hat am heutigen Tag auch oft eine Rolle gespielt): Was wird da eigentlich politisch entschieden, was für Vorgaben gibt es da? Sondern dass Menschen, dass

Unternehmer, dass Konsumenten, Produzenten, Wissenschaftler, dass die fragen, was für einen Beitrag können wir eigentlich leisten zur Lösung des Problems. Dass man nicht wartet, dass irgendjemand sonst sagt, wie die Lösung aussehen soll, sondern dass man sich selbst darum kümmert, dass man sich engagiert.

Und auch bei uns gibt es ja vielfältige Entwicklungen, die ganz beeindruckend sind. Wir hatten vorgestern im Rahmen der Jahrestagung des Rates für Nachhaltige Entwicklung eine Diskussion mit Vertretern der Bildzeitung, die eine große CO₂-Kampagne in der Bundesrepublik gestartet haben. Und da hat man gespürt: Das hat da enorme Aggressionen ausgelöst. Mein Eindruck ist, da kommt im Augenblick vieles ein bisschen durcheinander, und es gibt eine Reihe von Menschen, die haben Angst davor, dass sie ihre Feindbilder verlieren. Weil es plötzlich neue Rollen und neue Verantwortlichkeiten gibt, weil sich Menschen um Dinge kümmern, die mit Zukunft zu tun haben, von denen es nicht erwartet war. Und diese neuen Rollen und Verantwortlichkeiten, die werden auch zu neuen Bündnissen führen. Da ist sehr, sehr viel in Bewegung. Wenn ich die Financial Times, einer der Partner dieser Veranstaltung, vom heutigen Tage aufschlage und darin einen ausführlichen Artikel lese, dass die Firma Google sich engagiert, und zwar in nennenswertem Umfang, im Bereich erneuerbarer Energien, dann zeigt das, dass das Problem mittlerweile in der Mitte der Gesellschaft angekommen ist und dass es auch tatsächlich zu einem Business Case geworden ist.

Lassen Sie mich drei wesentliche Botschaften nennen, die ich aus dieser Konferenz mitnehme:

Erstens: Das Thema Klimawandel ist in der Tat angekommen. Das geht nicht mehr weg. Diese Formulierung von Frank Spandl ist richtig. Das ist der Mainstream. Und mit dem Klimawandel, aber nicht nur damit, ich sehe das durchaus beispielhaft für viele andere Dinge, mit dem Klimawandel ist die Nachhaltigkeit zum Business Case geworden. Und es geht noch viel weiter, diese Entwicklung der Klimapolitik. Ich möchte niemanden erschrecken, aber ich möchte Sie gerne konfrontieren mit einer Aussage, die die Bundeskanzlerin, wie gesagt, auf unserer Jahreskonferenz nochmals wiederholt hat: Wir werden die Emissionsbelastungen in der Zukunft nicht mehr Land pro Land festlegen können, sondern das wird sich daran zu orientieren haben, wie viele Menschen dort leben. Das heißt, es gibt so was wie eine Pro-Kopf-Berechnung. Und dann kommt man zu ganz neuen Bündnissen, zu ganz neuen Zusammenhängen, aber auch zu einer Ehrlichkeit, wo wir sagen, die Chinesen sollen erst mal anfangen. Sondern das heißt, dass dann die CO₂-Emissionen, die zurzeit bei elf Tonnen pro Kopf der Bevölkerung liegen, auf zwei runter müssen. In China sind es ja noch lange nicht zwei, in Amerika liegen sie bei über 20 Tonnen. Das ist etwas, mit dem man sich auseinandersetzen muss. Aber das ist nicht abhängig von irgendwelchen Einschätzungen, sondern das ist abhängig von der Frage, ob das, was die internationalen Wissenschaftler bei der UN, die IPCC, vorgelegt hat, ob das wirklich belastungsfähig ist. Und das ist mindestens insofern belastungsfähig, als weit, weit über 90 % der Wissenschaftler der Welt dazu Ja gesagt haben. Das ist ein Ja. Auf der Grundlage unserer Forschungsarbeiten ist es zutreffend. Noch einmal: Die Zahl ist ein Stück Ermunterung. Ihnen als diejenigen, die die Avantgarde bilden, die sich damit auseinandersetzen, die an der Spitze stehen der Entwicklung, darin nicht nachzulassen und zu verzagen, sondern zu erkennen: Sie sind auf dem richtigen Weg. Gehen Sie den konsequent weiter, der wird zum Erfolg führen, wenn man ihn mit großer Umsicht, mit viel Intelligenz begeht.

Das Zweite: Die Immobilienwirtschaft macht einen Strukturwandel durch. Das ist vielfach beschrieben worden. Der Fokus auf Kernkompetenzen, die Ausgliederung

der Immobilienbereiche, der Umbau der Geschäftsprozesse. Eine ganz neue Immobilienbranche entsteht. Auch dafür gab es heute eine ganze Vielzahl von Beispielen. Und es ist ein gewaltiger Umbau, der da im Gange ist, und der ist keinesfalls abgeschlossen, sondern eher am Anfang. Da wird es ganz neue Erwartungen geben, die aus der Branche heraus formuliert werden und die auch tatsächlich dann dazu führen, dass man sich neu aufstellt, neu organisiert, die Prozesse neu durchdenkt und eben nicht nur so weitermacht, wie es in der Vergangenheit üblich war.

Und das Dritte: Die Stadt selber ist in der Veränderung. Das alte Bild der Zonierung, wie es heute formuliert wurde, in Arbeit, Freizeit und Wohnen, das geht zu Ende. Das heißt, um es klar und deutlich zu sagen, die Charta von Athen ist tot. Wir haben keine neue bis jetzt, aber sie ist tot. Es gibt eine Suche danach, wie die Stadt der Zukunft eigentlich aussehen soll, und sie wird maßgeblich, jedenfalls in unseren Breitengraden, auch dadurch geprägt sein, wie der demografische Wandel auf die Stadtentwicklung Einfluss hat.

Ich möchte mich nun mit den drei Themen im Folgenden etwas näher beschäftigen, also beginnend mit der Klimaveränderung.

Das Jahr 2007 war ganz sicher das **Jahr der Klimakrise**. Und dazu gehört eben nicht nur der Nobelpreis an Al Gore, sondern eben auch an das IPCC, das **Intergovernmental Panel on Climate Change der Vereinten Nationen**. Die haben das ja zu gleichen Teilen bekommen. Und das ist auch so ein Beispiel, wo Wissenschaftler sich zusammengeschlossen, in einem Forum gebündelt und eine Plattform bekommen haben bei den Vereinten Nationen, um aus ihrer Sicht und ihrer Verantwortung heraus zu sagen: Was ist eigentlich zu dem ganzen Thema zu sagen? Ist es zutreffend, und wie ist es eigentlich einzuschätzen? Was man gelegentlich auch noch hört: Nun ja, in der Geschichte der Menschheit gab es, wie wir wissen, irgendwann Zeiten, da wurde es ein bisschen wärmer, und da wurde es ein bisschen kälter. Und das ist jetzt halt auch wieder so: Was soll eigentlich die ganze Aufregung? Diese Art von Diskussion ist jetzt zu Ende. Daran hat das IPCC einen wesentlichen Anteil. Gelegentlich hat man den Eindruck, wenn man zuhört, dass die Menschen meinen, wir seien sozusagen schon in der Phase der Lösung der Probleme. Davon kann keine Rede sein. Die Emissionen steigen in allen Regionen und auf allen Kontinenten der Welt nach wie vor. Es ist keineswegs so, dass wir wirklich Reduktionen erreichen würden. Gerade die letzten zwei Jahre sind keineswegs verheißungsvoll. Verheißungsvoll war, das gehört in den Kontext, der **Bericht von Sir Nicholas Stern in UK**, der im Auftrag der britischen Regierung der Frage nachgegangen ist - als Ökonom, ganz strikt ökonomisch, alles andere weglassend: Wie ist es eigentlich zu beurteilen, was da passiert? Er kommt zu einem überraschenden Ergebnis in einem umfangreichen Bericht. Der sagt: Wenn wir jetzt handeln und Maßnahmen ergreifen, um so in etwa das akzeptierte Ziel zu erreichen: Zwei Grad Celsius Anstieg sind noch vertretbar - Wenn man die Maßnahmen jetzt ergreift, dann wird man viel Geld in die Hand nehmen müssen. Das ist richtig. Er schätzt: Bis zu einem Prozent des Bruttosozialprodukts. Nur, er kommt weiter zu dem Ergebnis: Wenn man nichts macht, dann können die Folgen in ökonomischen Größenordnungen von bis zu fünf Prozent des Bruttosozialprodukts gehen. Das ist eine der Botschaften, die viele beeindruckt haben, zu sagen: Ja, wir müssen uns auf den Weg begeben. Warum eigentlich haben sich die großen amerikanischen Firmen zusammengeschlossen, von General Electric bis Caterpillar, und haben gesagt: Unsere Regierung, die versteht das Problem nicht. Die tut da nichts. Das müssen wir selber in die Hand nehmen. Und sie haben die Climate Action Partnership-Initiative gegründet: Wir werden dafür sorgen, dass die CO₂-Reduktionen vorankommen! Das ist etwas, das ist nicht ganz auf unserem Bildschirm, wenn wir

über Amerika nachdenken, aber es ist eine wichtige Entwicklung, die man auch sehen muss.

Bei uns die McKinsey-Studie, die heute schon erwähnt wurde und insofern interessant ist, als nicht gesagt wurde, sozusagen top down, macht dies, macht jenes, und das rechnet sich aus, sondern eine Bottom-up-Überlegung war: Was rechnet sich eigentlich in schierem ökonomischen Größenordnungen, wenn wir uns mit dem Klimawandel auseinandersetzen? McKinsey kommt immerhin zu dem Ergebnis, dass bis zu 30 % CO₂-Reduktionen mit den heute bestehenden Technologien wirtschaftlich gehoben werden können. In den zwei Plenumsvorträgen wurden in der Tat die Grundsteine gelegt für das, was da eigentlich jetzt zu tun ist für die Immobilienbranche. Bei der Klimabelastung liegen die Gebäude noch vor dem Verkehrssektor und der Industrie. So sagten Spandl und Radmacher: 80 % der Energie fallen in der Nutzungsphase von Gebäuden an. **Grüne Immobilien** werden falsch eingeschätzt: Ihre Kosten werden überschätzt, ihr Nutzen wird unterschätzt. Das liegt alles auf genau der gleichen Linie, auf der auch Stern argumentiert hat. Man muss noch hinzufügen: Das Problem wird etwas schwieriger, da die Privathaushalte in der Bundesrepublik für mehr CO₂-Emissionen verantwortlich sind als die Gesamtheit der deutschen Industrie. Das ist bisher in wenigen Köpfen drin. Aber es ist eine Realität. Das heißt: Wenn wir über CO₂-Reduktion reden, dann werden wir nicht nur über die Produzenten unseres Wirtschaftssystems reden müssen, sondern wir müssen reden auch ganz wesentlich über die Konsumenten und wie wir die dazu bringen, dass sie ihr Verhalten entsprechend verändern. Ich begrüße es sehr, dass in der Wirtschaft, jedenfalls von wichtigen Vertretern, mittlerweile erklärt wurde, die Nachhaltigkeit sei eine Lizenz zur Zukunftsfähigkeit. Die Aufgeschlossenheit der Wirtschaft zeigt sich im übrigen auch an der wachsenden Zahl an **Nachhaltigkeitsberichten**, die von Unternehmen, nicht nur von den großen, erstellt wurden, die teilweise sehr, sehr eindrucksvoll sind. Wir nehmen jedes Jahr zusammen mit einem wissenschaftlichen Institut, das die Arbeit macht, ein Ranking dieser Nachhaltigkeitsberichte vor. Die Auszeichnung war in der letzten Woche. Auf Platz 1 ist die Firma Otto gelandet und auf Platz 2 RWE. Ich kann den Veranstaltern dieser Konferenz nur gratulieren: Beide Unternehmen sind auf dieser Konferenz vertreten: Die Firma Otto mit der Tochter ECE und RWE mit RWE Energy. Das ist ein schönes Beispiel dafür, dass Sie tatsächlich an der Spitze stehen und diejenigen eingeladen haben, die sich am ernsthaftesten mit den Themen auseinandersetzen. Ich hatte vor kurzem eine Diskussion mit dem Vorstandsvorsitzenden von HOCHTIEF, Herrn Lütkestratkötter, und er hat einen Satz gesagt, der blieb bis hier hängen: Nachhaltigkeit gehört zu unserem täglichen Geschäft, und wir wollen dabei eine Vorreiterrolle übernehmen.

Wenn man der Frage nachgeht, was für die Nachhaltigkeit wichtig ist, um was es da geht, so hat man bei Immobilien früher gesagt: „Lage, Lage, Lage“. Genauso wird man heute ganz sicher sagen, was wichtig für die nachhaltige Entwicklung ist: **„Energie, Energie, Energie“**. Das ist das zentrale Thema, um das es auch geht und das im Augenblick am meisten Kopfzerbrechen bereitet. Ich glaube, man muss kein Prophet sein, und schon gar nicht, um schwarz zu malen, sondern schlichter Realist, um zu sagen, die Zeit der billigen Energie ist endgültig vorbei. Völlig unabhängig davon, was in der Welt passiert. Auch unabhängig davon, wie die Konjunkturzyklen sind. Das mag da ein bisschen nach oben oder unten gehen, noch extremer oder ein bisschen gedämpfter. Selbst wenn morgen in China ein Problem entstehen würde, etwa im Zusammenhang mit den dortigen Immobilien, all das wird nichts daran ändern, dass die Zeit der billigen Energie vorbei ist und dass wir uns alle darauf einzustellen haben. Die Wirtschaft tut es in vielfältiger Weise. Sie tut es international. Denken Sie an die Arbeit des World Business Council for Sustainable Development. Das ist schon ein Who is Who der internationalen

Wirtschaft, das da versammelt ist. Und was die zu dem Thema gesagt haben, die ganzen Aussagen in Ihrer Branche selbst zu **Green Building**: LEED, Leadership in Energy and Environmental Design, in den USA, aber auch bei uns: die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen oder, etwas breiter aufgestellt, die Organisation econsense, hervorgegangen aus den Reihen des BDI, des Bundesverbandes der Deutschen Industrie, wo die großen Unternehmen der deutschen Industrie versammelt sind, um sich mit Nachhaltigkeit zu beschäftigen.

Ich finde es auch sehr interessant, ein bisschen reinzuhören und reinzugucken, was im Bereich der Finanzwirtschaft passiert. Da gibt es einen Dow Jones-Index for Sustainability, der im Übrigen im Durchschnitt besser performt als der Dow Jones-Index. Es gibt da eine ganze Reihe von **Nachhaltigkeitsfonds**. Ich hatte darüber mal eine längere Diskussion mit Herrn von Rosen vom Deutschen Aktieninstitut in Frankfurt. In den letzten vier Jahren ist das Volumen der Fonds, die sich an der Nachhaltigkeit orientieren, im Durchschnitt pro Jahr um 80 % gestiegen. Wir haben mittlerweile etwa 200 solche Fonds in der Bundesrepublik. In den Vereinigten Staaten von Amerika ist die Entwicklung noch sehr viel weiter fortgeschritten, da geht es sehr viel weiter. Ich will einen einzigen Fonds nennen, der dort arbeitet. Er ist in einem der Referate auch bereits erwähnt worden: Das Carbon

Disclosure Project. Das ist ein Zusammenschluss von 315 institutionellen Anlegern mit einem Anlagevolumen von 42 Billionen US-Dollar. Durch dieses Projekt werden Unternehmen, einschließlich Immobilienunternehmen, danach bewertet, welche Auswirkungen ihre Tätigkeit auf den Klimawandel hat. Sie sprechen danach Empfehlungen aus. Das heißt, ein Anlageverfahren, wo man nicht nur so auf die klassischen, traditionellen Analysten vertraut, sondern bei dem die institutionellen Anleger ihre eigene Organisationsform geschaffen haben, um systematisch Informationen zu sammeln, wie die Unternehmen sich im Hinblick auf ihre Verantwortlichkeit gegenüber dem Klimawandel verhalten.

Und auch in der **Wissenschaft** tut sich unglaublich viel. Ein Vertreter, der auf einem Stiftungslehrstuhl sitzt, der mit diesen Themen zu tun hat, war auf der Konferenz auch vertreten: Herr Rotermund. Aber auch in vielen anderen Bereichen ist es hochinteressant, was sich im Bereich der Wissenschaft tut. Es gibt Studiengänge, viele Dinge. Ich war vor kurzem bei der ETH in Zürich. Die haben ein eigenes Zentrum gegründet – also nicht nur eigene Studiengänge, das ist schon ein alter Hut für die –, ein eigenes Zentrum gegründet, an dem die Universität zusammen mit der Wirtschaft ein Center for Sustainability Development entwickelt hat. Das heißt, all das zeigt, dass die Nachhaltigkeit wirklich angekommen ist in den großen Institutionen dieser Gesellschaft. Es ist nicht mehr ein Randthema, das da behandelt wird.

Und Sie, Herr von Ditfurth, haben freundlicherweise darauf hingewiesen, dass ich der Meinung bin: Ja, das ist ein Thema, das wird uns die nächsten Jahrzehnte in Atem halten! Ich bin fest überzeugt, selbst wenn ich die normale Lebenserwartung oder vielleicht sogar ein bisschen mehr erreiche, das Thema wird seinen Höhepunkt erst erreichen, wenn ich tot bin. Das ist das große Thema dieses Jahrhunderts, weil es die Möglichkeit bietet, Orientierung zu schaffen bei der **Gestaltung der Globalisierung**. Es ist eine inhaltliche Positionierung, ein Kompass, der Sie in die Lage versetzt, wie wir eigentlich, meines Erachtens mit positiven Grundton, an das Phänomen der Globalisierung herangehen und wie wir es gestalten. Mit ganz neuen Verantwortlichkeiten. Die alte Trennung, die alte Rollenverteilung: Hier ist die Wirtschaft und dort ist die Politik. Und die Politik sollte sich gefälligst zurückhalten mit dem, was sie da alles zusätzlich fordert. Der Wirtschaft geht es

darum, Geld zu machen, die Funktion von Business ist Business zu machen und nichts anderes. Das hat sich etwas verändert.

Deswegen möchte ich Sie gerne einladen, zu einem ganz kurzen, kleinen **historischen Exkurs**: Wo kommt der Begriff eigentlich her? Viele wissen mittlerweile, dass er in Deutschland aus der Forstwirtschaft kommt, wo man sagt: Leute, holzt nicht mehr Bäume ab, als nachwachsen. Ganz gute Definition. Das war im 17. Jahrhundert der Fall. Nur: Das ist die halbe Wahrheit. Die ganze Wahrheit ist: Das hat nicht nur bei uns stattgefunden, sondern es gab durchaus Entwicklungen in anderen Ländern vergleichbarer Art, und das hatte damit zu tun, dass es die Zeit der beginnenden Industrialisierung war. Man hatte entdeckt, wie man Eisenerz weiterverarbeiten kann. Und dazu brauchte man viel Energie. Und der einzige Energieträger, der dafür zur Verfügung stand, war Holz. Deswegen wurde in Sachsen soviel Holz eingeschlagen. Es gab genau die gleiche Entwicklung in Frankreich. Dort hat Colbert eine Denkschrift gemacht für Ludwig XIV. und darauf hingewiesen: Mit den Wäldern kann das nicht so weitergehen, da muss was passieren. In UK gab es eine Royal Commission zu diesem Problem. Sie hatten alle genau das gleiche Problem. Das Problem ist nur verschwunden, weil man kurze Zeit danach entdeckt hat, wenn man Löcher in die Erde bohrt, dann kann man da nicht nur Erz finden, sondern dann findet man da gelegentlich auch Kohle. Und nachdem man die Kohle gefunden hatte, fehlte eigentlich nur noch die Eisenbahn, um sozusagen die zwei Dinge zueinander zu bringen. Und dann hat sich das aufgelöst, haben wir gesagt: Jetzt sind wir alle Sorgen los. Nachhaltigkeit ist ein Krisenbegriff für lineares Denken, wenn es zu weit getrieben wird. Und wir haben dann in den Jahren darauf diese Lessons learned nicht wirklich mitgenommen, sondern wir haben weiter darauf vertraut, linear zu denken.

Ich bin Herrn Radmacher sehr dankbar, dass er heute in seinem Eröffnungsreferat gesagt hat: „Wir ändern unser Business-Modell. In der Vergangenheit war es unser Business zu sagen, dass wir so viel Energie wie irgend möglich verkaufen. Und jetzt? Wir machen uns Gedanken, wie man mit der Energie vernünftig umgeht. Und unser Business-Modell guckt nicht nur die Angebotsseite an, sondern auch die Nachfrageseite. Wir kümmern uns darum, was in dem Immobilienbereich passiert. Dabei hat sich Erhebliches verändert, und an dem wird man auch festhalten müssen.“ Ich bin Herrn Radmacher auch sehr dankbar, dass er mit einer Illusion aufgeräumt hat, von der man jetzt wieder hört: „Wenn wir da so einige Probleme haben, dann können wir doch nachwachsende Rohstoffe dazu benutzen, um Energie herzustellen - Bioenergie!“. Ich weiß nicht, ob es Ihnen aufgefallen ist: Das war im Grunde der Abgesang für Bioenergie, was da heute Morgen erfolgt ist von Herrn Radmacher, der darauf hingewiesen hat, wenn man ein einziges modernes Braunkohlkraftwerk ersetzen wollte durch Rapsproduktion, dann bräuchte man die Fläche eines Drittels von Nordrhein-Westfalen. Das ist eine Illusion! Das wäre wieder die Fortsetzung des linearen Denkens. Und deswegen brauchen wir einen ganz neuen Ansatz, um damit wirklich fertig zu werden. Um das umzusetzen in eine Politik, die dann wirklich dazu führt, dass wir nachhaltig auch Erfolge erreichen.

Wir haben **drei Stufen der Klimapolitik**: Wir in Deutschland bewegen uns im Augenblick in der ersten Stufe, die heißt **Reduzierung**.

Die zweite Stufe heißt „**Low Carbon Economy**“. Und ich kann überhaupt nicht die Arroganz und Überheblichkeit nachvollziehen, mit der gelegentlich bei uns hierzulande über China geredet wird. Auch der Hinweis, dass die Chinesen jede Woche ein Kohlekraftwerk in Gang setzen, ist nur eine Hälfte der Wahrheit. Ich spreche darüber sehr, sehr oft und intensiv mit Klaus Töpfer, meinem Stellvertreter im Rat für Nachhaltigkeit, der im Augenblick wieder in **China** ist, der die chinesische Regierung

ja sehr berät. Er sagt: China wird vermutlich in diesem Jahr die Reduktionsziele, zu denen es sich verpflichtet hat, erreichen. Kein Mensch redet bei uns darüber, wieviele fürchterliche kleine Dreckschleudern die stilllegen, die noch in Betrieb sind, und die sie ersetzen durch, ich sage mal, einigermaßen moderne Kohlekraftwerke. Aber was wäre der Schweiß der Edlen wert, wenn man nicht nur arrogant darüber reden, sondern sagen würde: Was für eine Technologie brauchen die eigentlich, wenn sie ihr Energieproblem lösen wollen? Das war der Grund, warum der Rat für Nachhaltigkeit dafür plädiert hat, die **Kohletechnologie** entscheidend voranzubringen. Denn wir brauchen die Kohle für die nächsten 20-30 Jahre auf jeden Fall noch. Und deswegen ist moderne Kohletechnologie – ich rede nur von Abscheidung von CO₂, nicht von dem ganzen Rest – ein Weg, der gegangen werden muss, wenn die Kohle weltweit akzeptiert werden soll. Das ist keine Technologie, die wir in erster Linie für uns zuhause brauchen, sondern das ist etwas, das wir brauchen, wenn wir das Weltenergiesystem einigermaßen in Übereinstimmung mit einer nachhaltigen Entwicklung halten wollen. Als Brückentechnologie, nach meiner Einschätzung 20-30 Jahre. Also das ist das Zweite dann, die Low Carbon Economy.

Die dritte Stufe ist, ich komme auf das Beispiel nachher nochmals zurück, die „**Carbon Neutral Economy**“, die kohlenstoffneutrale Wirtschaftsentwicklung. Da gibt es einzelne Unternehmen, die so was vornehmen. Auch heute habe ich wieder so ein Beispiel gehört. Aber es gibt ein einziges Land der Welt, das sich das zum Ziel gesetzt hat - wohl wissend, dass das ganz langfristig ist. Dieses Land ist Neuseeland. Die Neuseeländer haben gesagt: „Wir wollen das erste Land sein, das eine nachhaltige Entwicklung in seinem eigenen Land verwirklicht. In allen verschiedenen Bereichen der Politik, auch im Hinblick auf den Klimaschutz. Und das heißt, dass es unser Ziel sein muss, eine **kohlenstoffneutrale Wirtschaft** zu entwickeln.“ Und damit bin ich bei unserer Bundeskanzlerin. Ich hatte sie vorher schon erwähnt. Ich muss Ihnen ehrlich sagen, ich bewundere die Frau zutiefst, dass sie die Kraft gehabt hat, eine so langfristige Vision zu äußern, dass die Kohlenstoffemissionen, die Schadstoffemissionen am Kopf der Bevölkerung gemessen werden sollen. Denn jeder kann sagen: „Das ist ja vollkommen unrealistisch.“ Und in unserer schnelllebigen Zeit, die von Talkshows lebt und die bei jedem Problem danach schreit: „Wie sieht denn die Lösung für die nächsten 24 Tage aus“ Wer da keine Lösung präsentieren kann, der ist schon weg vom Fenster. Und sie sagt etwas, von dem sie mit Sicherheit selbst auch weiß: Das ist in einer Legislaturperiode gar nicht zu verwirklichen, auch nicht in zwei, auch nicht in drei. Selbst wenn sie drei Mal wiedergewählt werden würde - es wäre in der Zeit unmöglich, das weltweit zu verwirklichen. Und trotzdem tut sie es. Ich finde, dafür den Mut zu haben, so eine langfristige Vision zu entwickeln, dafür gebührt ihr wirklich Dank und Anerkennung. Denn richtig ist, was ich auch heute gehört habe: Erfolg lebt von Visionen. So ist einer der Grundsätze bei ECE. Und so etwas schafft auch wirklich Vertrauen, wenn man dann wirklich dazu kommt.

Vielleicht eine kleine Geschichte in dem Kontext: Auf dem G8-Gipfel in Heiligendamm war auch ein Repräsentant Indiens da. Der hat unserer Bundeskanzlerin gesagt: Ach, wissen Sie, Frau Merkel, Angela, unsere Emissionen werden nie höher sein als eure pro Kopf. Und die Bundeskanzlerin hat gesagt: Wir werden niemals, niemals, von welchem Regime auch immer, zu dem Klimawandel eine Zustimmung bekommen, die weltweit trägt, wenn wir uns nicht auf diese Position stellen: Jeder Mensch hat das gleiche Recht! Vor über 200 Jahren ist in der amerikanischen Revolution der Grundsatz verwirklicht worden: One man one vote. Also, gelinde gesagt, bei uns hat es über 100 Jahre gebraucht, bevor wir kapiert haben, dass das ein richtiges Prinzip ist, als Demokratie dann bei uns eingeführt und verankert wurde. Es ist ein richtiges Prinzip. Und wir werden irgendwann erkennen, dass es auch ein richtiges Prinzip ist, wenn wir über Schadstoffemissionen reden, dass wir das

wirklich an den Menschen messen müssen. Deswegen ist es wichtig, dass man sich dranmacht, was zu tun.

Ich persönlich bin sehr, sehr froh über dieses Konzept, ein Konzept übrigens, über das ich zusammen mit Kurt Biedenkopf -damals waren wir gemeinsam im Bundestag- versucht habe, Bündnisse zu schließen. Das ist uns damals nicht gelungen. Wir haben beide argumentiert, es wäre vernünftig und richtig, die Emissionen nicht an Standards festzulegen, sondern zu sagen, dafür gibt es einen gewissen Preis. Man muss die Emissionen messen, und für den Preis dafür, mit dem man dann auch handeln kann, kann man solche Dinge machen. Es hat genau, 20 Jahre gebraucht, bevor das Wirklichkeit wurde. Ich halte den **Emissionshandel**, bei allen handwerklichen Mängeln, die man mit Recht kritisieren kann, für eines der genialsten Instrumente in der Bekämpfung des Klimawandels. Er legt einen Preis fest, er schätzt einen Rahmen, und der wird dann marktwirtschaftlich abgearbeitet. Das heißt, die ganze Sache bekommt eine Dynamik. Und nicht der Staat setzt irgendwelche Standards, über die dann jeder darüber nachdenkt: warum? Ich kann nicht argumentieren: Ich muss aber eine Ausnahme haben. Für mich gilt das nicht. Oder: Wie kann ich das umgehen mit irgendwelchen Maßnahmen? So. Und jetzt, im Emissionshandel, das werden die kommenden Jahre zeigen, da entsteht plötzlich eine Dynamik, von der man entdeckt, dass man mit CO₂-Reduktionen, wenn man sie intelligent macht, Geld verdienen kann. Deswegen gehöre ich nicht zu denjenigen, die diesen Emissionshandel kritisieren, sondern ich gehöre zu denjenigen, die meinen, wir sollten uns eine ähnliche Diskussion leisten – und das hat dann ganz direkt mit Ihrer Branche zu tun –, wir sollten uns eine ähnliche Diskussion leisten wie in UK, wo man darüber nachdenkt, den Emissionshandel auch für Privathaushalte einzuführen. Denken Sie nur mal an die Zahl: Die Emissionen der Privathaushalte sind größer als die Gesamtheit der Industrieemissionen. Da gibt es viele, viele schwierige Fragen zu beantworten. Nur: Vor 5-6 Jahren hat man ja auch noch gesagt, dass der Emissionshandel auch bei der Industrie nicht klappen kann. Das ist mittlerweile überwunden. Und wir sollten in die Richtung, finde ich, nachdenken. Das ist es wert, dass man das tut und sich dabei auch wirklich öffnet.

Leider Gottes ist es so, dass die **öffentliche Hand** keine wirkliche Führungsaufgabe übernimmt, wenn man daran denkt, wie die mit ihren eigenen Immobilien umgehen. Heute der Vortrag über Hessen war wieder ein eindrucksvolles Beispiel. Auch in der Art, wie die öffentliche Beschaffung organisiert ist, sind wir weit davon entfernt. Oder aber: Es werden zwar ehrgeizige Ziele definiert, aber es wird nicht gesagt, mit welchen Maßnahmen sie auch tatsächlich erreicht werden kann. Es gibt da viele Worte, aber gerade im Immobilienbereich der öffentlichen Hand bleibt von einer Lebenszykluskosten-Betrachtung geschweige denn von einem Lebenszyklus Management nicht viel übrig. Denken Sie nur an die öffentliche Diskussion über das Schloss in Berlin. Ausschließlich über Baukosten, kein anderes Wort. Die Nutzungen sind sogar fast beliebig. Mal kommen da irgendwelche Wissenschaftsorganisationen rein, mal irgendwelche Museen. Kein Mensch diskutiert darüber, was das eigentlich mit Blick auf die Lebenszykluskosten heißt. Das wird allerdings auch nicht angemahnt, weder von den politisch Verantwortlichen, noch von der Journalistik, noch von der öffentlichen Meinung. So weit zum Klima.

Nun zu den Veränderungen, die aus der Branche selbst kommen, die inneren Veränderungen. Ich möchte beginnen mit einer These von Hans-Peter Braun aus seinem neuen **Buch „Facility Management“**. Er schreibt: „Die Bau- und Immobilienwirtschaft durchlebt derzeit den stärksten Wandel ihrer Geschichte: Immobilienvermögen werden in spezialisierten Immobilienunternehmen gebündelt. Immobilienbezogene Abläufe werden in einem umfangreichen **Business Process Reengineering** radikal verbessert.

Ermöglicht werden diese Prozessoptimierungen durch ILM-Software.“ Und er argumentiert weiter: „Der Wandel der Bau- und Immobilienwirtschaft speist sich aus zwei weiteren Quellen, die um das Jahr 2000 einsetzten. Erstens: Die organisatorischen Veränderungen im Immobilienvermögen werden in spezialisierten eigenen Unternehmen gebündelt, und die operativen Konsequenzen, immobilienbezogene Abläufe, werden in einem umfangreichen Business Process Reengineering radikal verbessert.“ Das sind ja starke Worte. Ich möchte jetzt einfach folgender Frage nachgehen: Wenn man diese These nimmt und spiegelt sie gegen die Referate und Diskussionen unserer Konferenz - Zu welchen Ergebnissen kommt man dann eigentlich? Stützen sie die These? Entsprechen sie ihr? Oder differenzieren sie die These sogar? Ich finde, das Ergebnis ist recht eindrucksvoll. Ich nehme mal als erstes das Referat von Susanne Freye von der ECE, die sich ja ganz spezialisiert hat und Marktführer auf dem Gebiet der Shopping Center geworden ist. Sie liefert ein sehr klares Beispiel dafür, was es bedeutet, wenn man in der Spezialisierung weiter fortschreitet. Was es dann auch an Professionalisierung bedeutet. Was die Datenräume, was die Standardprogramme angeht und vieles andere mehr. Besonders beeindruckt hat mich an diesem Vortrag, dass das dann nicht nur mit Business Process Reengineering zu tun hat, sondern wie man dort auch versucht hat, aus dem eigenen Unternehmen eine lernende Organisation zu machen, Rückkopplungsprozesse einzurichten, eben nicht mehr linear, sondern eher in Kreisläufen zu denken. Das heißt, Erfahrungen des einen Projektes sofort in andere Projekte mit zu übernehmen. Auch beim Klimaschutz ist dieses Unternehmen ja durchaus beispielhaft. Ich verdanke diesen Hinweis der Presse. Ihr Geschäftsführer, Jens-Ulrich Maier, hat das Beispiel kürzlich eingeführt: Der Energiebedarf bei einem Hamburger Einkaufszentrum ließ sich unter wirtschaftlichen Bedingungen um 20 % reduzieren. Damit wäre eine Einsparung von 900.000 kWh pro Jahr erreicht. Das entspricht in etwa 610 Tonnen Kohlendioxid, dem CO₂-Ausstoß von etwa 200 Vier-Personen-Haushalten. Das kann sich doch sehen lassen, was für Erfolge man da erreichen kann.

Oder der Vortrag von Gerhard Niesslein, einem Unternehmen, das ein klassisches Beispiel für das ist, was als Entwicklung von Hans-Peter Braun beschrieben wurde: Ausgliederung der DeTeImmobilien und Spezialisierung mit neuen Schwerpunkten, insbesondere im **Property Management**. Auch den Hinweis, dass sich das auch nur machen lässt, wenn entsprechende Qualifikationen da sind, wenn Menschen da sind, die das dann tatsächlich auch übernehmen können. Aber eine Entwicklung, die in deutlichem Umfang die These bestätigt.

Erkan Güney beschäftigt sich mit dem letzten Element in der Kette: Was passiert eigentlich, wenn eine Immobilie nicht mehr genutzt werden soll? Er kommt zu dem Ergebnis. Nur wer den Lebenszyklus jeder einzelnen Immobilie kontinuierlich analysiert, kann **Exit-Strategien** rechtzeitig vorbereiten und Handlungsspielräume vergrößern. Nun mag das noch in den Kinderschuhen stecken, aber das ist etwas, was wirklich neu ist und was sozusagen dazugehört, wenn man die Gesamtkette der Immobilien betrachtet.

Noch stärker aus der Managementebene kam die Forderung von Jan Wunschel, bei Immobilientransaktionen saubere Due Diligence-Prozesse durchzuführen. Das heißt, die modernen Instrumente, die wir im Bereich der Privatwirtschaft entwickelt haben, eben nicht nur für die klassische ökonomische Transaktion einzusetzen, sondern sie auch in Bereichen einzusetzen, die eher mit Nachhaltigkeit zu tun haben. Und dabei auch moderne High-Tech-Technologie zu verwenden, das heißt, so was wie eine **virtuelle Due Diligence** durchführen zu können und darauf zu drängen, dass es eben keine Medienbrüche bei den Informationen gibt, die zur Verfügung gestellt wurden. Ich habe eingangs schon von Herrn Rotermund gesprochen, der diesen Lehrstuhl für

Immobilien Lebenszyklus Management innehat und der sich damit beschäftigt die Investitionsrechnung auf eine neue Grundlage zu stellen. Dazu sind natürlich zuverlässige Prognosen der zukünftigen Kosten erforderlich. Aber erstaunlich ist, und ich finde, er rüttelt damit wach, dass er zu dem Ergebnis kommt, dass kaum verlässliche Kennzahlen über den Betrieb von Immobilien vorliegen. Das wird man sicher differenzieren müssen, aber offensichtlich gibt es da, was Datenerfordernisse angeht, noch etwas, was weiterentwickelt werden muss. Denn wenn wir die Daten nicht haben, wie wollen wir denn dann, sei es nun freiwillig oder nicht, Qualitätsstandards entwickeln? Oder gar, wenn man diesen Grundgedanken von Radmacher noch mal aufgreift, das Steuersystem umstellen? Wie will er denn da das Steuersystem, neue Modelle der Steuerung einführen, wenn man über die Betriebskosten mit nicht wirklich verlässlichen, belastbaren, klaren Daten zur Verfügung hat? Strukturwandel in Ihrer Branche hat auch mit diesem Thema zu tun.

Die zweite These, die ich spiegeln möchte gegen die Referate, betrifft das **Klima**. Das ist das **Megathema unserer Zeit**. Es geht darum, dieses Zeichen zu erkennen, richtig zu deuten und daraus Konsequenzen zu ziehen. Das Klimaschutzforum, also die Session 2, war sicherlich das Herzstück im Hinblick auf dieses Thema - mit den Vorträgen von Richard Weller, Michael Bauer und Manfred Norbert Fisch. Also: Das Informationsdefizit bei der Sanierung im Wesentlichen in der öffentlichen Hand bei Weller. Die Green Building ist mehr als geringer Energieeinsatz bei Bauer. Oder die Kooperation, die notwendige, zu entwickelnde, zu verstärkende Kooperation zwischen Planer, Entwickler, Betreiber und Nutzer. Und damit kommen wir auch zu dem Thema, dass die Immobilienfonds das Thema Green Building und den Energieausweis aufnehmen. Ich teile diese Einschätzung und habe das auch unsere Bundesregierung wissen lassen. Ich finde den Energieausweis einen notwendigen Schritt, aber einen, der, gemessen an dem, was eigentlich möglich gewesen wäre, eher durch Verzögerung geprägt ist. Da brauchen wir sehr viel mehr, wenn wir da wirklich vorankommen wollen. Denn um da wirklich voranzukommen, muss man bereits jetzt gezielt und strategisch sich mit diesen Themen beschäftigen. Michael Bauer, der eine Green Building-Bewertung ins Gespräch bringt, die dann nicht nur die Energieeffizienz, sondern tatsächlich den ganzheitlichen Ansatz thematisiert, der weist damit genau in die richtige Richtung.

Es gibt ja **internationale Labels**, die auch in verschiedenen Referaten angesprochen wurden. Ich will eines herausgreifen, den Green Star aus Neuseeland. Zum World Economic Forum in Davos gibt es immer eine Studie, die traditionell von Yale und Columbia durchgeführt wird, bei der sie die einzelnen Länder in eine Reihenfolge bringen im Hinblick auf die Umweltfreundlichkeit. Da nahm beim letzten Meeting letztes Jahr, 2006, in Davos Neuseeland den Platz 1 ein, Deutschland übrigens den Platz 22, und die USA den Platz 28. In Neuseeland tut sich wirklich was. Deswegen haben wir die Premierministerin von Neuseeland vor zwei Tagen als Gast auf unserer Konferenz gehabt. Und sie hat in eindrucksvoller Weise beschrieben, wie man in Neuseeland mit diesem Problem umgeht und Nachhaltigkeit wirklich im ganz umfassenden Sinn versteht. Auch was das Bildungssystem angeht. In Neuseeland sind beispielsweise alle Agrarsubventionen abgeschafft worden. Wenn man weiß, dass dieses Land in seinem Export zu 50 % von Agrarexporten lebt, dann kann man sich ganz leicht vorstellen, was das eigentlich bedeutet hat an Konflikten, die da ausgetragen werden mussten. Alle Agrarsubventionen abgeschafft. Sie haben in der Energiepolitik heute ein klares Ziel bis 2025: 90 % mit regenerativen Energiequellen. Sie sind im Augenblick bei 63 %. Also das sind wirklich Zahlen, die überzeugend sind.

Ähnliches gilt für das **Bewertungssystem Green Star**, das der Green Building Council in Neuseeland entwickelt hat. Mit diesem Label wird eben nicht nur die laufende

Wirtschaftlichkeit erfasst. Das ist natürlich ein Marketinginstrument. Aber wenn es das nur wäre, dann wird es nicht funktionieren. Es muss mehr sein. Es muss auch eine inhaltliche Orientierung geben. Und deshalb hat man in Neuseeland beschlossen, dass man neben der Wirtschaftlichkeit auch die Nachhaltigkeit berücksichtigt. Frau Clark hat über das Engagement ihres Business Counselors erzählt, also der Handelskammern in Neuseeland, dass diese mit ihre stärksten Verbündeten in der Umgestaltung ihrer Wirtschaft sind. Das ist schon eindrucksvoll. Wenn sie wissen, dass sie nachweisen müssen, dass ein Apfel aus Neuseeland auch in der Energiebilanz günstiger abschneidet als ein Apfel aus Südtirol, wenn er in Deutschland gekauft wird. Und das können die mittlerweile. Das können die mittlerweile und weisen das nach. Das zeigt Ihnen, nicht nur bei uns, sondern an der genau entgegengesetzten Stelle der Welt, genau auf der anderen Seite des Globus, setzt man sich mit diesem Thema sehr, sehr präzise und genau auseinander.

Der Hinweis sowohl von Rademacher wie von Weller, dass Benchmarks nötig sind, ist sicherlich richtig. Genauso richtig ist der Hinweis, dass es einen Sanierungsstau gibt in öffentlichen Immobilien und dass der einer wirklichen CO₂-Minderung im Wege steht. Deswegen muss man dazu kommen, die CO₂-Reduktion auch hier mit wirtschaftlichen Instrumenten voranzutreiben, möglicherweise auch mit einem entsprechenden Emissionshandel. Ich weiß, dass es dazu Vorbehalte gibt. Die kann ich auch nachvollziehen. Denn es gibt eine gewisse Gefahr, wie gesagt. Ich war kürzlich in der Schweiz und war da ganz überrascht, als sie sagten: Das mit dem Emissionshandel ist eine sehr gute Idee. Wir beteiligen uns dann an den Reduktionen, und zwar machen wir das in der Form, dass wir Emissionen kaufen und auf diese Weise uns frei zeichnen von der Entwicklung. Das ist natürlich eine Geschichte, da muss man ein bisschen aufpassen, dass da nichts Falsches läuft.

Aber noch mal zur **Rolle der öffentlichen Hand**: Die Bundesregierung selbst tut sich unendlich schwer. Seit Jahren bedrängen wir sie, dass sie mehr im Bereich ihrer Immobilien tun muss, insbesondere mit dem Instrument des Energie-Contracting. Und dann heißt es – ich zitiere mal aus einer Stellungnahme neuesten Datums: „In der Bauwirtschaft, die nachhaltiges Bauen auch als Wettbewerbsvorteil zunehmend erkennt, besteht insbesondere die Forderung nach einer mit abgestimmten Methoden und Berechnungsgrundlagen bundesweit einheitlichen Gebührenzertifizierung, um mit einem geschützten Qualitätszeichen, Label, vergleichbar der Stiftung Warentest auch international mit deutscher Spitzentechnologie und Innovation werben zu können.“ Wunderbar! Wunderbar. Nur: Es hat ziemlich wenig mit der Wirklichkeit zu tun. Oder aus der gleichen Stellungnahme ein anderer Text: „Bei Planung, Ausführung, Unterhalt und Betrieb der Gebäude werden Energiesparpotenziale konsequent genutzt im Bereich des Bundes, um Betriebskosten dauerhaft zu senken und die Selbstverpflichtung der Bundesregierung zur Reduzierung der CO₂-Emissionen zu erfüllen.“ Nur: Mittlerweile gibt es den Bericht des Bundesrechnungshofs, der heute Morgen auch schon angesprochen wurde. Der spricht eine ganz andere Sprache: Dass die Bundesregierung ganz überwiegend nicht beurteilen kann – wörtlich – ob die Gebäude in ihrem Vermögensbereich wirtschaftlich geplant und betrieben werden. Es gibt keine verlässlichen Kostenunterlagen. Sie sind nicht vollständig und nicht ordnungsgemäß, noch nicht mal mit Relativierungen, sondern so hart formuliert. Ein Vergleich der geplanten mit den nach Inbetriebnahme tatsächlich entstandenen Baunutzungskosten war aufgrund unvollständiger Daten nur in wenigen Fällen möglich. Und in den Fällen, in denen die ausgewiesenen Baunutzungskosten überprüft wurden, waren sie um 30 % niedriger angesetzt als die tatsächlichen Kosten. All das sind Beispiele, die zeigen, dass es viele schöne Worte sind, aber dass es nicht darum geht, dass es wirklich tatkräftig angegriffen wird. Das ist eines der Themen, das mich sehr intensiv umtreibt im Zusammenhang insbesondere mit Immobilien im Bereich der öffentlichen Hand. Dass dort die

entsprechenden Managementstrukturen, die erforderlich wären, all das, was Sie heute skizziert haben, müsste die öffentliche Hand entweder einkaufen, in Anspruch nehmen als Dienstleistung oder aber selbst entwickeln. Eine eigene Kompetenz zur inhaltlichen Beurteilung von entsprechenden Angeboten wird sie so oder so entwickeln müssen, und davon ist sie im Augenblick meilenweit entfernt. Das Management der öffentlichen Dinge, wie ich es nenne, das ist sehr unterentwickelt und keineswegs in einem Zustand, der befriedigend ist. Das gilt auch für die öffentliche Beschaffung. Auch dort finden Nachhaltigkeitsgesichtspunkte viel zu wenig Bedeutung. Und auch, das gilt dann für die öffentliche Hand, aber auch im Bereich der Privatwirtschaft, in der Session 3 ist mit Recht darauf hingewiesen worden, dass es entweder keine oder nur ganz wenige Architektenwettbewerbe gibt, bei denen die Lebenszykluskosten Teil der Ausschreibung sind. Das ist eine Entwicklung, an der wird man ganz sicherlich arbeiten müssen und es noch weiter vorantreiben müssen.

Der dritte Punkt: Die Trennung von Arbeit, Wohnen und Freizeit, die wird sich ganz sicherlich nicht fortsetzen. Dazu kommt der demografische Wandel in unseren Städten und Gemeinden. Da gibt es ein Wachsen und Schrumpfen, generell ein Schrumpfen. Aber in diesem Schrumpfungsprozess gibt es einige, die gleichzeitig wachsen. Das Riesenproblem der Infrastruktur, wie mit der eigentlich umgegangen wird und wie die unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu beurteilen ist bei einer schrumpfenden Gesellschaft, und die Alterung der Gesellschaft. Das heißt, wir haben die Notwendigkeit, über die Zukunft unserer Städte neu nachzudenken, nach der Charta von Athen. Und es wäre an der Zeit, dass man den Versuch macht, noch einmal neu die geistigen Grundlagen dafür, wie unsere **Städte in der Zukunft** eigentlich aussehen sollen, in Angriff zu nehmen. Richtig ist auf jeden Fall, was Herr Nicholas Stern in seinem Report gesagt hat: Wer Energie sparen will, der muss in den Städten anfangen. Wir haben versucht, dieses Thema voranzubringen, haben mehrere Dialogveranstaltungen dazu durchgeführt unter der Überschrift: Wie viele Quadratmeter braucht der Mensch zum Wohnen? Uns interessiert vor allem das Thema Flächeninanspruchnahme, die nach wie vor sehr unbefriedigend ist. Und wir haben auch festgestellt, dass die Generationskosten sehr, sehr systematisch unterschätzt werden. Die Stadt, das ist ein ganz großes Zukunftsthema. Das hat dann eben nicht nur mit Energie und Klima zu tun. Das hat was zu tun mit der Frage der Ästhetik im öffentlichen Raum. Das hat was mit Lebensstil zu tun. Und es hat was mit dem Zusammenhalt der Menschen zu tun. Sind es eigentlich Orte, wo die Parallelgesellschaften sich dann voll ausentwickeln können, oder haben wir in unseren Städten die Kraft zur Integration?

Meine sehr verehrten Damen und Herren, lassen Sie mich zum Schluss kommen. Noch mal zur Erinnerung an den Anfang die **drei wichtigsten Themen:**

Der Klimawandel wird uns in Atem halten. Der Wandel Ihrer Branche wird anhalten, er wird noch viele Überraschungen bringen. Der Stadt gehört die Zukunft, aber wir müssen sie neu erfinden.

Diese Konferenz war aus meiner Sicht geprägt durch Aufbruch. Ja, wir stellen uns den Aufgaben, wir setzen uns mit ihnen auseinander, teilweise zu einer gewissen Ernüchterung, insbesondere was die Datenlage angeht, was den Umgang mit Labels angeht, um zwei Beispiele zu nennen, und sie ist auch geprägt davon, dass viele aus Ihren Unternehmen berichtet haben, was Sie dort heute bereits tun. Das ist meine Bitte, mein Rat an Sie, wenn Sie über die Zukunft nachdenken: Fahren Sie auf dem Weg fort und warten Sie nicht, bis andere die Probleme lösen, sondern machen Sie sich selbst daran, Ihren Beitrag zu einer möglichen Lösung des Problems zu leisten. Und zwar

völlig freiwillig in Verantwortung davon, und damit die Zeichen der Zeit auch neu zu deuten. **Ich glaube, die Nachhaltigkeit, die könnte ein global wirksames Markenzeichen für die Immobilienwirtschaft sein:** Wenn wir uns neu aufstellen. Wenn wir tatsächlich tatkräftig an der Lösung der Probleme arbeiten und die notwendigen Institutionen zum Beispiel auch ein ganz anderes Label als diesen Energieausweis schaffen. Und dann lautet die Devise so, wie sie lauten muss: Mit Nachhaltigkeit Geld verdienen und nachhaltig Geld verdienen. Das muss die Devise sein. Denn wirtschaftlich muss das auf jeden Fall sein.

Ich stehe sehr unter dem Eindruck einer Diskussion mit Finanzdienstleistern, die sich sehr engagieren bei dem Thema, teilweise mit Projekten im zweistelligen Millionenbereich, und die dann am Ende, als ich sie gefragt habe, jetzt müsst ihr mir noch erklären, warum ihr das überhaupt macht, das versaut doch nur eure Vierteljahresbilanzen, eine klare Antwort gegeben haben: Es hat zwei Gründe: Erstens verlangt es der Markt. Unsere Kunden schätzen es, wenn wir uns auf dem Gebiet engagieren. Und zweitens, noch viel wichtiger: Der Druck kommt aus den Personalabteilungen. Wirklich gute Leute, die wollen, dass ein Unternehmen modern und erfolgreich geführt wird, dass es Gewinn macht, natürlich, aber dass es auch seine Verantwortung innerhalb der Gesellschaft wahrnimmt, bei der Suche um eine Nachhaltigkeit. Das haben Sie hier mit dieser Konferenz geleistet. Allen, die da mitgewirkt haben, insbesondere Conject, die das organisiert haben, gebührt ein großer Respekt. Das ist ein schönes Beispiel dafür, wie man hier in eigener Verantwortung die Dinge vorantreiben kann. Klaus Töpfer hat am Ende der letzten Konferenz mit Bezug auf Kurt Biedenkopf gesagt: Wenn so eine Konferenz ein Mal stattfindet, dann ist es ein Zufall. Wenn sie zwei Mal stattfindet, ist es Statistik. Und wenn sie drei Mal stattfindet, dann ist es eine Tradition. Und damit ist diese Konferenz zur Tradition geworden.

Ich freue mich sehr, dass ich dazu einen kleinen Beitrag am Ende leisten konnte. Ich möchte mich nicht nur bei Ihnen bedanken, sondern ich möchte mich verabschieden von Ihnen mit einem Satz eines großen Denkers aus dem letzten Jahrhundert, Jean Jaurais, der im Hinblick auf die Tradition einmal gesagt hat: „Tradition ist nicht, die Asche zu bewundern, sondern das Feuer am Leben zu erhalten.“

In diesem Sinne herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

