LIST Gruppe

Kurzvorstellung
Die LIST Gruppe ist eine Unternehmensgruppe, die bundesweit Immobilien entwickelt, plant und baut. Das Produkt-Spektrum reicht von Logistik- und Produktionshallen über Handelsobjekte bis hin zu Wohn- und Sozialimmobilien. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf Aspekten der Nachhaltigkeit. CO_2-Bilanzen, Gebäuderessourcenpässe oder Klima-Risiko-Analysen bietet die LIST Gruppe ihren Auftraggebern schon heute an und begleitet sie ab Leistungsphase 0.

USPs des Unternehmens
Die LIST Gruppe besticht durch ihre Flexibilität und eine schnelle und direkte Kommunikation sowohl zu internen als auch externen Ansprechpartnern. Seinen Auftraggebern bietet das Unternehmen ein breites Portfolio und kann alle Leistungen von der Immobilienentwicklung über die Planung, nachhaltige Optimierung und den Schlüsselfertigbau sowohl im Bestand als auch für Neubauten abdecken.

Track Record
Die LIST Gruppe blickt auf eine mehr als hundertjährige Unternehmensgeschichte zurück, die vor allem in den vergangenen zwei Dekaden durch starkes Wachstum geprägt war. Dank der inzwischen mehr als 600 Mitarbeiter:innen konnte eine Vielzahl an Projekten erfolgreich abgeschlossen werden. Derzeit erwirtschaftet die Gruppe eine Betriebsleistung von über 350 Mio. Euro.

Jürgen Utz

Quo Vadis Immobilienwirtschaft?

Wie wir in 5 Jahren über Immobilien denken und diese heute planen.

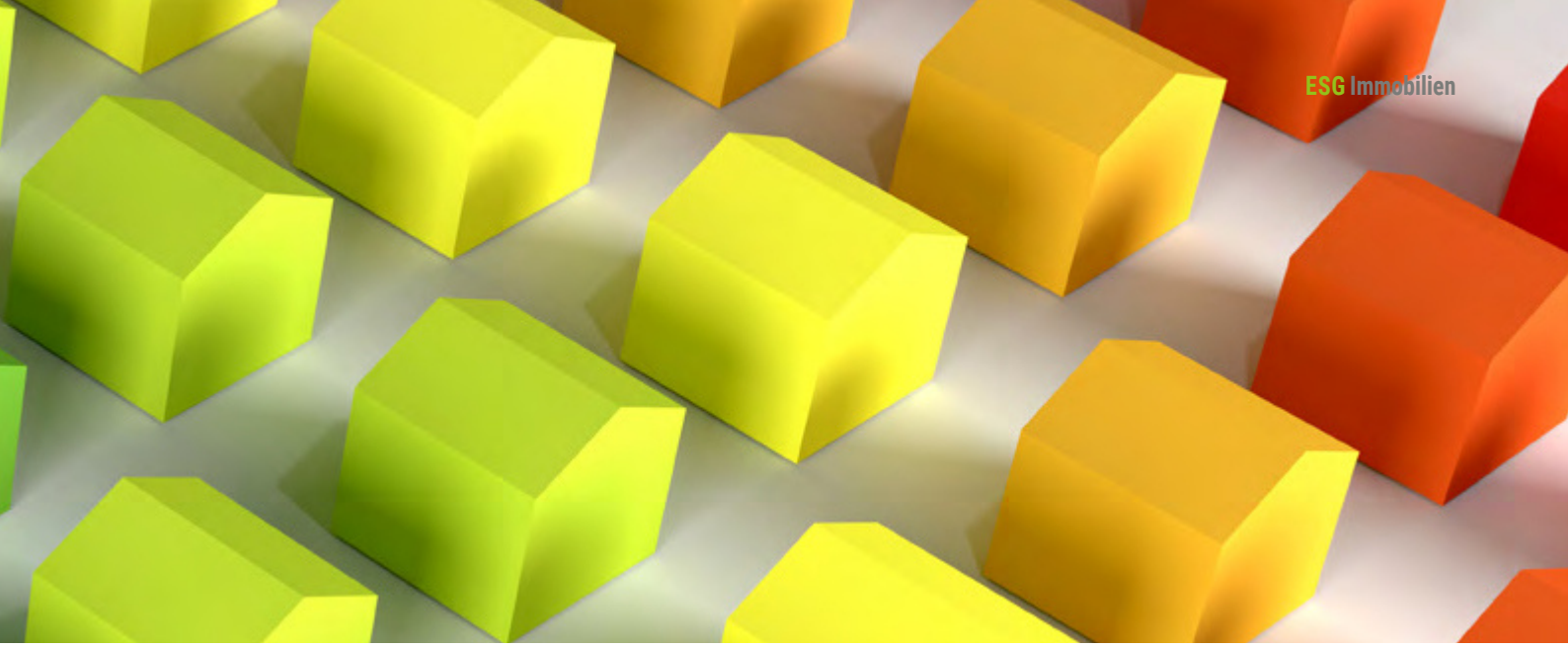
Die Immobilienbranche steht vor tiefgreifenden Veränderungen. Die Art und Weise, wie Immobilien entwickelt, gebaut und betrieben werden, wird sich in Zukunft maßgeblich vom heute vorherrschenden Standard unterscheiden müssen, um dauerhaft funktionale Gebäude zu errichten. Die Richtung ist klar: Mehr Klimaschutz, mehr Nachhaltigkeit! Damit rücken einige Fragen nun in den Fokus. Ein erster Blick in die nahe Zukunft zeigt, mit welchen Themen wir uns perspektivisch intensiv befassen werden (müssen).

Die Entwicklung einer Immobilie ist eine langfristige Angelegenheit, nicht selten vergehen – insbesondere bei komplexen Projekten – mehrere Jahre von der ersten Idee bis hin zur schlüsselfertigen Umsetzung. Ein Zeitraum von fünf Jahren ist daher mit Blick auf eine Immobilie ein vergleichsweise kurzer Zeitraum, zeigt jedoch, dass wir uns schon heute mit den zukünftigen Anforderungen an Gebäuden befassen müssen. Schließlich ist es in niemandes Interesse, dass heute entwickelte Immobilien – gemessen an Nachhaltigkeitskriterien und den schon absehbaren Folgen des Klimawandels – in wenigen Jahren schon deutlich an Wert verlieren.

These 1

Die Standortwahl wird vor dem Hintergrund von Klimawandelrisiken viel sensibler und bewusster stattfinden

Mit Blick auf die Standortfrage sehen wir uns mit einer echten Herausforderung konfrontiert: Es gibt keine Erfahrungswerte zum Umgang mit den anstehenden Veränderungen. Die Dynamik des Klimawandels, von mehr Hitzeperioden und



Wasserknappheit bis hin zu mehr Starkregen, ist unserem täglichen Handeln noch fremd. Obwohl die sich abzeichnenden Risiken schon gut verstanden sind und langlebige Immobilien besonders betroffen sein werden. Darum ist es wichtig, die vorhandenen Klimadaten in leicht anwendbare und verständliche Modelle für Planer zu übersetzen. Diese Modelle werden zunehmend besser werden, da ihre Verbreitung und Nutzung steigen und notwendig werden wird. Außerdem steigt die Bereitschaft, in Daten und deren Nutzung in der Planung zu investieren. Gleichzeitig können wir den Klimawandel und seine Auswirkungen nicht mit hundertprozentiger Sicherheit voraussagen. Dennoch kann der Verlauf und das Ausmaß des Klimawandels abhängig von unseren Maßnahmen zum Klimaschutz nach wie vor beeinflusst werden. In Zukunft werden Standortentscheidungen zunehmend auf Basis einer Klima-Risiko-Analyse getroffen werden. Schlussendlich wird es aber immer Standorte geben, bei denen sich die Entscheidung dafür oder dagegen daraus ergibt, wie viel Risiko ein Investor bereit ist einzugehen.

Festzuhalten bleibt, dass es noch wichtiger wird, über die klassischen Dimensionen von „Lage" wie Erreichbarkeit, die Anbindung an Nahversorger oder den ÖPNV hinauszublicken und auch Umweltaspekte wie Bodenversiegelung, Begrünung oder Effekte aus und auf das Mikroklima zu betrachten. Ebenfalls relevant wird die Frage sein, was Kommunen und andere in Hinblick auf das Mikroklima-Management sowie den Katastrophenschutz überhaupt noch erlauben. Dabei wird sich – als indirekte Folge der Zunahme von Hitzeereignissen – das Thema Wasser als ein Schlüsselthema herauskristallisieren. Die Niederschlagsverteilung und daran anknüpfend der Umgang mit der Ressource Wasser wird elementar wichtig werden, da wir bereits heute Herausforderungen in diesem Bereich erkennen, die vor 10 Jahren noch für viele unvorstellbar waren. Hier muss sich die Immobilienbranche nun verstärkt um den Austausch mit anderen Disziplinen bemühen und über das Grundstück hinausblicken.

These 2

Transparenz bei der Zirkularität wird zum wichtigen Qualitätsmerkmal

Der Aspekt der Zirkularität wird zukünftig ein wesentlicher Teil der Immobilienbewertung sein. Angesichts steigender Risiken bei Rohstoffverfügbarkeit und resultierende Preisvolatilitäten ist dies unvermeidbar und wirkt sich auch schon auf aktuelle Projekte aus. Und wenn wir für 2050 klimaneutral bauen wollen, müssen wir Immobilien heute als Rohstofflager entwickeln, um die eingesetzten Materialien in Zukunft ohne erneute Emissionen nutzen zu können. Dies zieht auch Konsequenzen für die Lieferkette nach sich. Die Hersteller von Baustoffen müssen ihre Geschäftsmodelle und Produktionsprozesse anpassen und Produkte vor diesen neuen Herausforderungen neu denken und designen. Denn 2050 sollte es keine Emissionen aus der Produktion (cradle-to-gate) neuer Materialien geben, was wiederum Gebäude als Wertstofflager für Hersteller attraktiv macht. Hierfür setzen die aktuel-

len Entwicklungen der EU-Taxonomie und der Bundesregierung schon heute Anreize. Der zirkuläre Einbau von dafür geeigneten Materialien gewinnt somit an Bedeutung. Das gilt ebenso für dessen Dokumentation und die notwendige Deklaration, damit der Einbau als nachhaltig gelten darf. Wer in fünf Jahren hier nicht liefern kann, wird bei seiner Immobilie mit Abschlägen rechnen müssen. Zumal bis dahin der Reifegrad schon heute vorhandener digitaler Hilfsmittel dies deutlich vereinfachen wird.

These 3

Biodiversität wird eine Kernanforderung und Suffizienz dadurch in den Mittelpunkt rücken. Damit wird das Bauen im Bestand zusätzlich massiv an Bedeutung gewinnen.

Neben den bekannten Themen gibt es eines, das sich fast im Verborgenen entwickelt und als eine weitere Ebene in der Planung zwingend eingefordert werden wird: Biodiversität. Sobald im politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bewusstsein klar wird, wie massiv unsere klassischen Bautätigkeiten die Umwelt und vor allem die Biodiversität schädigen, wird auch die Immobilienbranche unter enormen Druck geraten. Die Zeiten, in denen immer wieder neue Flächen versiegelt und bebaut werden, sind absehbar vorbei. Es wird andere Wege brauchen, den Bedarf an Nutzungen zu stillen, für die es neue Kreativität braucht. Damit rückt das Bauen im Bestand noch stärker in den Fokus, wird weit über Sanierung hinausgehen und als Leistung die Branche perspektivisch dominieren. Hierin liegt jedoch auch eine gewaltige Chance. Wir müssen lernen, Bestände intelligenter zu nutzen, Flächen umzuwidmen und beispielsweise Büros zu Wohnraum umbauen. Die Basis dafür ist ein anderer Umgang mit Ressourcen und Änderungen bei unseren Vorstellungen von Komfort, Dichte, Privatheit und damit verbundenem Flächenbedarf pro Kopf. Die Frage nach Suffizienz stellt sich verstärkt, es geht nicht mehr allein um Effizienz. Und dies hört nicht bei der Fläche auf. Auch die Auswahl der Materialien macht einen Unterschied. Es geht um weniger, dafür langlebigere Produkte deren Primärrohstoffe ohne negativen Einfluss für die Umwelt gewonnen wurden und die so prozessiert wurden, dass sie einfach zu verarbeiten und komplett wiederzuverwerten sind. Eine Schonung von Naturräumen durch ausbleibende neue Eingriffe, weder durch Bautätigkeit noch durch Rohstoffgewinnung, ist zentral für den Schutz der noch vorhandenen Biodiversität. Wo ein Neubau noch stattfindet, wird er klar nachweisen müssen, wie Maßnahmen zur Biodiversitätssicherung in einer echten Strategie gebündelt wurden. Aktuell oft proklamierte Maßnahmen wie ein Insektenhotel werden dabei nur ein Element von vielen sein, die im Verbund wirken.

Der dadurch indirekt generierte Fokus auf das Bauen im Bestand wird gleichzeitig zu einer Renditeverschiebung innerhalb der Immobilienbranche führen, da klassische Kalkulationsmodelle zukünftig nicht mehr wie bisher funktionieren werden. In der Folge wird es für Investoren und Fonds zunehmend attraktiver, ihre Aktivitäten vermehrt auf nachhaltige Immobilien insbesondere in Form von Bestandsanierung und Umbau auszurichten. Die Wahrscheinlichkeit steigt zusehends, dass der klassische Neubau zu einer nur noch bedingt zeitgemäßen Nische werden wird, da mit dem Bauen im Bestand die Nachhaltigkeit in vielerlei Hinsicht effizient realisiert werden kann. Parallel wird die Erhöhung der Sanierungsrate durch Förderprogramme der EU, des Bundes und der Länder diese Entwicklung zusätzlich vorantreiben.

These 4

Wir werden auch in fünf Jahren beim Bauen und im Gebäudebetrieb Emissionen ausstoßen – darauf müssen wir uns einstellen.

Machen wir uns dennoch keine Illusionen: Auch in fünf Jahren wird die Baubranche noch Emissionen ausstoßen. Das Elektrifizieren von Baustellen und der optimierte Einsatz von Ressourcen beim Bau und im Betrieb werden die Treibhausgas-Bilanz zwar verbessern, dennoch wird deren Ausstoß in dieser kurzen Zeit nicht auf null zu bringen sein. Wir werden uns also damit auseinandersetzen müssen, wie wir CO_2 der Atmosphäre entziehen und binden, um die negativen Folgen des Klimawandels in Grenzen zu halten. Durch die Nutzung von biobasierten Primärrohstoffen könnten bestimmte Baumaterialien als temporärer CO_2-Speicher fungieren. Allerdings in dem

begrenzten Maße, wie die Natur die Rohmaterialien liefern kann, ohne Schaden zu nehmen. Proklamierte CO_2-Neutralität in der Baubranche wird also eher eine Frage der gewählten Systemgrenze und des betrachteten Zeitraums bei der Berechnung, als faktische Realität sein. In begrenztem Maße werden uns auch schon neue Technologien zur Rückholung von CO_2 (Carbon-Capture-Storage) zur Verfügung stehen. Deren Anwendung bzw. Service wird hohe Kosten verursachen und es ist noch unklar, wer dafür bezahlen wird. Wenn es nach dem Verursacherprinzip geht, dann wird die Immobilienbranche entsprechend in die Pflicht genommen werden: Da der Gebäudesektor das CO_2 in die Atmosphäre gebracht hat und weiter bringt, muss er es auch wieder rausholen. Wer nun genau der Verursacher jeweils ist, gerade mit Blick auf die Betriebsphase, wird noch zu einigen hitzigen Diskussionen führen. Es wird deshalb auch offengelegt werden müssen, wie sich die Emissionen eines Gebäudes zusammensetzen und ob es wirklich CO_2 neutral ist. Hier ist die CO_2-Bilanz als ein Teil einer Gebäudeökobilanzierung ein enorm hilfreiches Instrument. Da für den Umgang mit den vorläufig unvermeidbaren Emissionen die technischen Lösungen aber nicht schnell genug skaliert werden können, sind die sogenannten Nature-based-Solutions von zentraler Bedeutung – sie werden der Schlüssel sein. Politik und Markt werden verstärkt echte CO_2-Neutralität bei Geschäftstätigkeiten fordern, weil alles andere eben den Klimawandel schlussendlich beschleunigt. Für Unternehmen heißt das, ihre CO_2-ausstoßenden Aktivitäten zum Beispiel durch den Schutz und die Renaturierung von Mooren, ökologisch fundierten Waldprojekten oder Carbon-Farming auszugleichen. Dabei sollte man ein genaues Auge darauf haben, was wirklich einen Beitrag leistet und wo eventuell nur intelligentes Greenwashing angeboten wird. Die Bewahrung und Wiederherstellung funktionaler Naturräume wird ein Wirtschaftszweig mit enger Verflechtung in unsere Branche sein. Hier geht es nicht um freiwillige Kompensation, sondern eine notwendige Überkompensation durch den Schutz und den Aufbau von CO_2-Senken. Net Zero reicht in Zukunft nicht mehr. Schon jetzt ist dieser Trend erkennbar, da sowohl der Markt, als auch die Gesetzgebung hier wirtschaftliche Anreize schaffen und sich der Markt an Anbietern für die notwendigen Lösungen langsam etabliert.

Die Zeit zu Handeln ist jetzt

Bei aller Zukunftsmusik: Die Zeit darauf zu warten, dass die perfekten Lösungen verfügbar sind, ist vorbei. Wir müssen beherzt die vorhandenen Möglichkeiten nutzen, um die zukünftigen Risiken zu minimieren. Oder etwas einfach gesagt: Ohne Klimaschutz ist jeder Wohlstand futsch. In diesem Zusammenhang können digitale Lösungen ein mächtiges Werkzeug sein, sie sind aber keine zwingende Voraussetzung für mehr Nachhaltigkeit. Schon jetzt müssen Weichen auch in Vorständen und Unternehmensstrategien gestellt, fachübergreifende Expertise aufgebaut und planerische Lösungen entwickelt werden, damit wir den Investoren und Bauherren ihre Möglichkeiten im Sinne des nachhaltigen Bauens aufzeigen können. Und wir müssen diese greifbar und verständlich machen. Gemeinsam werden wir neue Wege suchen, um uns dem Optimum immer weiter anzunähern. Gebäudeökobilanzierungen helfen uns dabei, Optimierungspotenziale aufzudecken, Gebäuderessourcenpässe lassen Rückschlüsse auf die Zirkularität einer Immobilie zu, Klima-Risiko-Analysen ermöglichen eine differenzierte Standortbewertung. Und die Biodiversität denken wir breit und immer im Verbund mit dem Thema Wasser. So können wir gemeinsam die Zukunft der Branche gestalten. ■

DER AUTOR

Jürgen Utz

Der studierte Biologe und Architekt Jürgen Utz befasst sich seit fast 15 Jahren mit Themen rund um Nachhaltigkeit und Klimawandel. Damit verfügt er über fachübergreifende Expertise zu nachhaltigen Themen. Diese bringt er als Leiter Nachhaltigkeitsentwicklung bei der LIST Gruppe ein, um das Immobiliengeschäft neu zu denken. Vor seiner Tätigkeit bei LIST baute er die DGNB Akademie als Leiter erfolgreich weiter aus, die Fort- und Weiterbildungen zu allen Themen der Nachhaltigkeit im Bau- und Immobilienbereich bietet.

LIST AG
NINO-Allee 16, 48529 Nordhorn, Deutschland
T: +49 5921 8840-948, juergen.utz@list-ag.de