

PB3C News (36. KW)

XVIII. Jahrgang, Erscheinungstag: 04.09.2023

KOMMENTAR

Biodiversität: Kapital langfristig schützen



Jürgen Utz

List AG

Wer dauerhaft werthaltige Immobilien schaffen und erhalten will, kommt am Thema Biodiversität nicht mehr vorbei. Ein Kommentar von ESG-Experte Jürgen Utz, Leiter Nachhaltigkeit bei der LIST AG.

Unterschätzte Gefahr: Nach Klimawandel und mangelnder Klimaanpassung benennt das World Economic Forum in seinem „The Global Risks Report 2023“ den Verlust der Biodiversität als viertgrößtes Risiko für die Weltwirtschaft über die nächsten zehn Jahre. Direkt nach (1) Scheitern von Klimaschutz, (2) Scheitern bei der Klimaanpassung und (3) Extremwetter und Naturkatastrophen als Folgen. Der Klimawandel und der Verlust an Biodiversität sind aufs Engste miteinander verbunden, denn intakte Ökosysteme stabilisieren das Klima – ein zu schneller Wandel setzt aber viele Tier- und Pflanzenarten zunehmend unter Druck.

In den vergangenen Jahrzehnten hat sich der Rückgang der biologischen Vielfalt dramatisch beschleunigt, was hauptsächlich auf Aktivitäten des Menschen zurückzuführen ist. Dem WWF zufolge sind ein Viertel der Säugetierarten, jede achte Vogelart und 40

Prozent der Amphibienarten bedroht. Viele Tier- und Pflanzenarten drohen unwiederbringlich von der Erde zu verschwinden, komplette Ökosysteme stehen vor riesigen Umwälzungen.

Mit dem Verlust der Biodiversität drohen zentrale Vorgänge innerhalb unserer Ökosysteme verloren zu gehen, die für den Erhalt unserer aller Lebensgrundlagen wesentlich sind. Die Folge sind dramatische Veränderungen, beispielsweise hinsichtlich der CO₂-Speicherung, Wasser- und Luftfilterung, Bestäubung durch Insekten und auch der privaten Erholung jedes Einzelnen in der Natur.

Um die biologische Vielfalt (Biodiversität) zu erhalten, muss der Lebensraumverlust infolge von Klimawandel, fehlenden Schutzmaßnahmen, industrieller Landwirtschaft, Schadstoffeintrag, Ausbeutung von Ressourcen und ungesteuerter Flächenversiegelung durch Baumaßnahmen aufgehalten werden. Es geht somit wie beim Klimaschutz darum, dass jedes einzelne Unternehmen, jede Branche ihren Beitrag leistet. Auch die Bau- und Immobilienwirtschaft ist jetzt gefragt und hat auf fast alle Treiber des Biodiversitätsverlusts direkt oder indirekt Einfluss.

Bestandsanalysen und Artenschutzgutachten vor Baubeginn

Zu Beginn eines jeden Bauvorhabens sollte daher die Frage stehen: Können wir uns diese Immobilie ökologisch leisten und – wenn ja – was für Anforderungen muss sie erfüllen? Egal wo gebaut wird, sollten dann Bestandsanalysen und Artenschutzgutachten für Flora und Fauna die Grundlage für die weiteren Schritte bilden. Baumaßnahmen sollten von vornherein so geplant werden, dass in der Bauphase möglichst wenig Flächen genutzt werden und die schlussendliche Flächenversiegelung möglichst gering gehalten wird. Wo Neuentwicklung stattfindet, sollten wir echte Habitate entwickeln, sowie im Bestand die Chance zur Erweiterung und Vernetzung bestehender Biotopstrukturen nutzen. Zu den konkreten Maßnahmen gehören beispielsweise:

- Berücksichtigung lokaler Biotopstrukturen
- Entwicklung eines übergeordneten Konzepts, welches Fauna und Flora auf dem Grundstück sowie am Gebäude berücksichtigt
- Anforderungen ausgewählter Spezies einbeziehen in Form von Verweil-, Schutz-, Paarungs- und Nisträumen
- Sicherung eines ganzjährigen Nahrungsangebots durch eine passende Pflanzenwahl
- Neophyten vermeiden, stattdessen ausschließlich heimische Arten
- Vogelschlag vermeiden
- Einsatz torffreier Materialien

- Nachhaltige Pflegekonzepte etablieren
- Vermeidung von Werkstoffen mit Bioziden, besonders im Außenbereich
- Beleuchtung in Spektrum, Ausrichtung und Leuchtdauer anpassen
- Wasserinfrastruktur passend mitentwickeln
- Zugang für Nutzer und interessierte Öffentlichkeit ermöglichen

Dabei ist es natürlich essenziell, besonders eine Ressource ausreichend zu berücksichtigen: das Wasser. Das Grundwasser gezielt zu schützen, Regenwasser in die Böden einsickern zu lassen, wo möglich Grauwasser zu nutzen und den gesamten Wasserverbrauch zu reduzieren ist unabdingbar, um die umfassenden Konzepte zum Schutze der Biodiversität umsetzen zu können und einen gesunden Lebensraum für Flora und Fauna sicherzustellen.

Nachhaltigkeitsexperten von Beginn an einschalten

Für den Neubau bewertet die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB) im aktuellen DGNB System Version 2023 sechs Kriterien der ökologischen Qualität, darunter auch die Biodiversität am Standort (EVN2.4) und Trinkwasserbedarf und Abwasseraufkommen (EVN2.2). Diese Kriterien bieten bereits gute Orientierungspunkte für die anschließende Ausarbeitung der weiteren Konzepte.

Beim Neubau sollten diese beiden DGNB-Kriterien bei jeder Nachhaltigkeitsstrategie mit ambitionierten Zielen als gesetzt gelten, wodurch sie bereits ab der Planungsphase integriert und an die individuellen lokalen Standortbedingungen und Gegebenheiten angepasst werden. Dazu sollten Experten eingebunden werden, um mit Gebäude und Umfeld für heimische Arten geeignete Lebensräume zu schaffen und durch korrekte Pflege zu erhalten. Andernfalls können Fehler entstehen, von der Verdrängung bereits angesiedelter Arten bis hin zur Verbreitung von Neophyten.

Mit einem auf die lokalen Möglichkeiten abgestimmten Konzept werden, neben der höheren Biodiversität, viele positive Effekte erreicht, darunter ein besseres Mikroklima und damit Aufenthaltsqualität, verringerte Kühl- und Heizlasten, ein effizienteres Regenwassermanagement, das auch bei Starkregen schützt, geringere Abwassergebühren und es besteht der Zugang zu Fördermitteln. Auch im Bestand sind viele Maßnahmen möglich, zuweilen eben mit kleinen Modifikationen.

Was dabei nicht vergessen werden darf: Eine perfekte Ausgestaltung einer Neuentwicklung oder Sanierung unter den Anforderungen der Biodiversität kann lokal von großem Nutzen sein. Aber global trotzdem einen Verlust an Biodiversität herbeiführen, weil die Gewinnung der Rohstoffe, Herstellung der Materialien, die CO₂e-Emissionen von Bau und Betrieb

sowie weitere Treiber eben genauso zu betrachten sind. Diese indirekten Effekte sind nicht zu vernachlässigen. Die Lieferketten, THG-Emissionen, Schadstoffe und Zirkularität liegen nicht außerhalb der Betrachtungsgrenze.

Berichtspflicht hinsichtlich der Biodiversität

Biodiversitätsziele werden nun auch ausdrücklich in einschlägigen Verordnungen und Richtlinien verankert. In der EU-Taxonomie ist es ein eigenständiges Umweltziel und muss im Bau- und Immobiliensektor als DNSH-Regel, also dem Nachweis keiner negativen Beeinträchtigung infolge der wirtschaftlichen Aktivität, schon von Anfang an berücksichtigt werden. Als Schutzziel, zu dem man einen wesentlichen Beitrag leistet, ist Biodiversität für unseren Sektor laut den aktuellen EU-Veröffentlichungen nicht anwendbar. Darüber hinaus muss dieser Aspekt aber auch im Rahmen der EU Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) in Verbindung mit den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) von Unternehmen in ihrer Nachhaltigkeitsberichterstattung berücksichtigt werden. Normativ sind also die Leitplanken gesetzt. Spätestens damit ist Biodiversität nicht mehr nur für die öffentliche Wirkung, sondern auch zunehmend für die Immobilienbewertung und die ESG-Due-Diligence im Rahmen einer Transaktion von Bedeutung. Wer dauerhaft werthaltige Immobilien schaffen und erhalten will, kommt an Biodiversität nicht mehr vorbei.

Noch wirft dieses Thema in der Immobilienwirtschaft viele Fragezeichen auf. Weil es aber wichtig ist und wir keine Zeit verlieren wollen, muss die Immobilienbranche vorangehen. Jetzt kommt es auf den konstruktiven Dialog zwischen Branchenexpert:innen, Biolog:innen und Naturschützer:innen an, um Erkenntnisse auszutauschen und sich miteinander zu vernetzen. Um Aufklärung zu leisten, das Thema Biodiversität in seiner Bandbreite auf möglichst viele Schultern zu verteilen und so den sicheren Boden für unsere gemeinsame Zukunft zu bewahren.

Dieser Artikel erschien online am 30.08.2023 online auf [immobilienmanager.de](https://www.immobilienmanager.de).

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion [Jan Döhler](#) und [Kai Gutacker](#).

Volume 15: „Highheels und Hochhäuser“ – der Podcast mit Larissa Lapschies und Sonja Rösch



Rica Pröpper, Cromwell Property Group
Larissa Lapschies, Immobilienjunioren
Sonja Rösch, PB3C

Es ist erstaunlich, wie wenig das Thema Employer Branding in Teilen der Immobilienbranche verstanden und gelebt wird. Wer erfahren möchte, wie man es richtig macht und was in unserer Branche in Sachen Mitarbeiterführung, Recruiting und Unternehmenskultur besser umgesetzt werden könnte, sollte sich unbedingt mit Rica Pröpper unterhalten. Das haben unsere Moderatorinnen Larissa und Sonja kürzlich für unsere aktuelle Podcast-Ausgabe gemacht und dabei wichtige Erkenntnisse gesammelt.

Rica Pröpper ist seit ein paar Monaten Bereichsleiterin HR und Marketing bei Cube Real Estate in Leverkusen und arbeitet dort auch mit durchaus ungewöhnlichen Ansätzen, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gerecht zu werden und die eigene Unternehmenskultur weiterzuentwickeln.

Sie beschäftigt sich dabei mit wichtigen Fragen: Wie können insbesondere Frauen in unterschiedlichen Lebensphasen für das Unternehmen gewonnen werden und was hat das mit Chancengleichheit zu tun? Wie können die Gen Z auf der einen Seite und ältere Mitarbeiter auf der anderen möglichst harmonisch zusammenarbeiten? Und: Was hat das alles mit der eigenen Culture zu tun? Antworten auf diese und weitere Fragen finden Sie in der aktuellen Folge von „[Highheels und Hochhäuser](#)“.

Automotive und Banken ja, Immobilienwirtschaft nein



Stefan Spilker

FOX REAL ESTATE

Automotive und Banken ja, Immobilienwirtschaft nein !? Die Politik ignoriert eine systemrelevante Branche. Als die Autobauer-Nation Deutschland 2009 von der Krise getroffen wurde, war die Regierung sofort zur Stelle. Es wurden Bürgschaften und Kredite bereitgestellt, um Opel zu stützen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Mit NewWork dem Wandel begegnen



Simone Moser

OFB Projektentwicklung GmbH

Starker Impuls zum Thema NewWork von Dr. Florian Stadlbauer – shape.re – im Rahmen unseres internen Townhall-Meetings. Hier meine wichtigsten Erkenntnisse: Wir alle spüren, dass die digitale Welt Veränderungen mit sich bringt – und das mit einer beeindruckenden Geschwindigkeit. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Eco Estate: Unsere neue strategische Partnerschaft ist da!



Dr. Pamela Hoerr
pbb invest

Ich bin begeistert, eine Neuigkeit vorzustellen, die mir besonders am Herzen liegt. Im Zuge unserer pbb invest-Vision für ein nachhaltiges Morgen haben die pbb und Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH eine spannende strategische Partnerschaft gegründet. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Facts versus vibes: Der Traum vom Eigenheim ist nicht ausgeträumt



Dr. Georg Reul
Paribus Gruppe

Müssen wir uns wieder Sorgen machen? Sind Eigenheime jetzt wegen steigender Zinsen für die jüngere Generation tatsächlich unerschwinglich geworden? Man kann sich Untersuchungen ansehen, die die Wohnimmobilienpreise mit dem durchschnittlichen Nettoeinkommen vergleichen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Rolex kauft Bucherer – ein positives Signal nicht nur für das Luxussegment



Dr. Philipp Hoog

BBE

Die Übernahme des Schweizer Traditionsjuweliers Bucherer AG mit über 100 internationalen Stores durch die Uhrenmarke Rolex ist ein Paukenschlag im Luxussegment, der in seinem Ausmaß selbst Handelsexperten überrascht hat. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Herausforderungen in der Bauwirtschaft: Was die aktuellen Zahlen für die Branche bedeuten



Michael Peter

P&P Group | Rivus Capital

Wir dürfen nicht zusehen, wie die Bauwirtschaft sukzessive zurückgedrängt wird. Inmitten der aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen, die Deutschland durch die zuletzt hohe Inflation und steigende Zinsen durchläuft, stehen wir an einem kritischen Punkt. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Ein herzliches Willkommen an die neuen Mitglieder unserer Geschäftsführung!



Wealthcap

Heute ist der erste offizielle Tag unseres neuen Top-Managements:
Ingo Hartlief (FRICS) ist ab heute Vorsitzender der Geschäftsführung und Johannes Seidl MRICS Geschäftsführer. Frank Clemens bleibt in seiner bisherigen Rolle als weiterer Geschäftsführer aktiv und rundet das Führungstrio ab. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

PB3C News:

Verantwortlich: Holger Friedrichs. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der PB3C News der Woche: PB3C GmbH, Tauentzienstraße 16, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchedokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter www.pb3c.com oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.