



## Amerika baut nachhaltig

Was die deutsche Bau- und Immobilienwirtschaft zu verschlafen droht

02 / 2011

von Dr. Ulrich Kriese

Über die Immobilienkrise in den USA wurde viel berichtet und geschrieben. Bilder vom zersiedelten Amerika, von schier endlosen Einfamilienhaus-Vororten und einfach zusammen gezimmerten Bauten hat praktisch jeder vor Augen. Doch was nur wenigen bekannt ist und worüber kaum berichtet wird: In den USA gibt es seit einigen Jahren eine noch zaghafte, aber allmählich erstarkende Gegenbewegung, von denen wir in Deutschland einiges lernen können. Dort setzt nämlich eine ganze Reihe von Organisationen und Investoren gezielt auf nachhaltige Innen- und Bestandsentwicklung, auf anspruchsvollen Städtebau, auf eine sozial ausgeglichene Bewohnerstruktur und Quartierentwicklung, auch auf ökologisches, energieeffizientes Bauen. Dabei zeigt sich, dass Immobilien, die in sozialer wie ökologischer Hinsicht nachhaltig sind, sich auch betriebswirtschaftlich rechnen. Einzelne Immobilienfirmen und Immobilienfonds in den USA leiten gar ihr Selbstverständnis und ihre Unternehmensstrategie im Wesentlichen aus der Nachhaltigkeitsherausforderung ab – in der deutschen Immobilienszene eine noch absurde Vorstellung. Im Weiteren stellen wir eine kleine Auswahl an US-Nachhaltigkeitsinvestoren vor, von denen sich hiesige Unternehmen ein gutes Stück abschneiden könnten.

Vielerorts in den USA werden kaum noch Gebäude ohne ein Nachhaltigkeitszertifikat gebaut – sei es weil es Vorschrift geworden ist, sei es weil es den Genehmigungsprozess beschleunigt, sei es weil viele Kredit ge-

bende Institute inzwischen darauf bestehen. Dabei spielt die Standortfrage, etwa die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die Nähe zu Läden und Versorgungseinrichtungen oder der Schutz unverbauter Landschaft oder von Agrarland stets eine wichtige Rolle. In Nachhaltigkeit zu investieren, heißt für viele Nachhaltigkeitsinvestoren auch dort zu investieren, wo es konventionell agierende Investoren niemals wagen würden, beispielsweise in Problemquartieren.

Auch die Verbände übergreifende Kooperation spielt in den USA eine wichtige Rolle. So erarbeiten beispielsweise der US Green Building Council (USGBC), der in den USA führende Zertifizierungsverband für nachhaltiges Bauen, der Natural Resources Defense Council (NRDC), ein in Zielen und Bedeutung dem NABU ähnlicher nationaler Umweltverband, und der Congress for New Urbanism (CNU), eine Organisation, die einen menschengerechten Städtebau nach dem Vorbild der europäischen Stadt propagiert, gemeinsam Richtlinien für nachhaltige Quartiere. Man möchte das nachhaltige Bauen gemeinsam voranbringen und begegnet sich auf Augenhöhe statt gegeneinander zu arbeiten. Kein Verband vermag allein für sich die Definitionsmacht über das „nachhaltige Bauen“ zu beanspruchen.

The fund that delivers a triple bottom line.

COMPETITIVE RETURNS. REVITALIZED COMMUNITIES. SUSTAINABLE ENVIRONMENTS.

New Boston is looking for new deals and great partners. We bring development expertise, experience and capacity to the table along with a \$200 million checkbook, ready for investment. Let's do some deals and do well by doing good. For more information on how we can improve your bottom line, call us or visit [www.usa-fund.com](http://www.usa-fund.com).

URBAN STRATEGY AMERICA FUND  
A New Boston Real Estate Fund  
60 State Street, Suite 1500, Boston MA 02109 P: 617-723-7760 F: 617-227-4727 [www.usa-fund.com](http://www.usa-fund.com)

**Werbeplakat "Der (Immobilien-)Fonds der Nachhaltigkeit bringt" (Triple Bottom Line ist ein gängiger Ausdruck für die drei Säulen der Nachhaltigkeit Umwelt, Gesellschaft/ soziale Gerechtigkeit, Wirtschaftlichkeit).**

**Quelle: Mit freundlicher Genehmigung von New Boston Fund Inc., Boston, MA**

In Deutschland dagegen rühmt man sich der im Grunde ja recht hohen Baustandards (die zweifellos durchweg höher sind als in den USA), und entsprechend dreht sich die Diskussion um das nachhaltige Bauen hierzulande innerhalb der Bau- und Immobilienwirtschaft und der von ihr dominierten Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB), hauptsächlich um technische Größen und leicht quantifizierbare Eigenschaften eines Gebäudes. Ob aber ein Gebäude an einem bestimmten Standort überhaupt Sinn macht oder wie es sich auf die Umgebung auswirkt, wie es sich in das Quartier einfügt, wie es mit dem Artenschutz vereinbar ist, wie Bürger auf anspruchsvolle Weise in die Planung einbezogen werden – für solche Fragen interessiert sich die DGNB kaum bis gar nicht. Laut DGNB-Bewertungsrichtlinien kann beispielsweise ein auf der Grünen Wiese errichtetes Gebäude theoretisch sogar den höchsten "Nachhaltigkeits"-Standard erreichen. Sollte sich die DGNB mit einer messtechnisch zwar ausgefeilten aber inhaltlich fragwürdigen Nachhaltigkeitsbewertung von Immobilieninvestments

hierzulande durchsetzen, läuft die deutsche Bau- und Immobilienwirtschaft Gefahr den internationalen Trend zu einem in jeder Hinsicht nachhaltigen Bauen zu verschlafen.

### **Nachfolgend Beispiele von US-Nachhaltigkeitsinvestoren:**

#### **1. New Boston Fund, Boston, USA:**

Ein Immobilienfondsanbieter, der mit seinem Urban Strategy America Fund einen Fonds mit dem Anspruch nachhaltiger Quartierentwicklung unterhält, in der Regel in Form von Investitionen in bereits bestehende, aber vernachlässigte Stadtviertel.

Link: <http://www.usa-fund.com>

#### **2. Full Spectrum of NY, New York City, USA:**

Hauptsächlich im Großraum New York tätiges Unternehmen, das ähnlich dem vorigen Anbieter auf gemischt genutzte, nachhaltige Bauten setzt. In manchen Fällen werden in ein und demselben Gebäude sowohl Luxuswohnungen als auch Sozialwohnungen angeboten.

Link: <http://fullspectrumny.com/>

#### **3. Gerding Edlen, Portland, USA**

In den USA eines der größten und ehrgeizigsten Unternehmen auf dem Gebiet des nachhaltigen Bauens mit Tätigkeitsschwerpunkt Westküste. Entwickelt inzwischen auch ganze Stadtteile und strebt durchweg eine hohe Nachhaltigkeitszertifizierung seiner Gebäude an.

Link: <http://www.gerdingedlen.com/>

#### **4. Enterprise Green Communities, USA:**

Gemeinnützige Organisation, die ihre Aufgabe u.a. darin sieht, wirtschaftlich Benachteiligten das Wohnen in nachhaltig gebauten und sanierten Gebäuden zu ermöglichen. Innerhalb von fünf Jahren wurden rund 700 Mio. US-Dollar in 16.000 Häuser und Wohnungen investiert. Enterprise Green Communities arbeitet eng mit dem Natural Resources Defense Council (NRDC) zusammen und hat eigene Kriterien und Richtlinien zum nachhaltigen Bauen entwickelt. Ein Beispiel für eine im regionalen Rahmen aktive, nach den Kriterien von Enterprise Green Communities arbeitende, ge-

meinnützige Stiftung ist die California Community Foundation, Los Angeles, USA, mit ihrem Community Foundation Land Trust.

Link: <http://www.greencommunitiesonline.org>

Link: <http://www.calfund.org>

#### 5. Harbor Properties, Seattle, USA:

Ausschließlich in der Stadt Seattle agierendes Unternehmen, welches hauptsächlich gemischt genutzte, nachhaltige Bauten auf Innenstadt- und innenstadtnahe Brachen errichtet.

Link: <http://www.harborproperties.com/>



#### Homepage des Immobilienprojekts "Alcyone"

Quelle: Mit freundlicher Genehmigung von Harbor Properties und Vulcan Inc., Seattle, WA

#### 6. Noisette Company, North Charleston, South Carolina, USA:

Dieses in besonderer Weise vom Inhaber, John Knott, geprägte Unternehmen engagiert sich seit einigen Jahren in der Revitalisierung und Umnutzung eines mehr als 12 Hektar großen ehemaligen Militärgeländes. Die zahlreichen aus einem übergeordneten Masterplan abgeleiteten Einzelvorhaben streben jeweils nach ökologischer und sozialer Exzellenz. Hervorzuheben ist die recht umfassende Einbindung der Bürgerschaft im Zuge der Rückeroberung und Neudefinition des bis vor wenigen Jahren öffentlich nicht zugänglichen Territoriums.

Link: <http://www.noisettesc.com/>

#### 7. Cherokee Fund, Raleigh, North Carolina, USA:

Ursprünglich aus der Altlastensanierung kommend, zählt dieses in den USA, Kanada und Europa tätige Unternehmen zu einer interessanten Gruppe von Firmen, deren Selbstverständnis sich in besonderer Weise am Schutz der freien Landschaft orientiert.

Link: <http://www.cherokeefund.com/>

#### 8. Struever Bros. Eccles & Rouse, Baltimore, USA:

Ein Immobilienentwickler mit dem Schwerpunkt Sanierung, Umnutzung und Erneuerung von Hafengebieten, Industriebrachen und anderen vernachlässigten Stadtteilen. Ziel der Entwicklung sind gemischt genutzte, kulturell lebendige und vielfältige Quartiere. Angestrebt wird durchweg eine hohe Nachhaltigkeitszertifizierung der Gebäude.

Link: <http://www.sber.com/>

#### 9. Melaver, Savannah, Georgia, USA:

Ein im Südosten der USA verankertes, mehrfach ausgezeichnetes Familienunternehmen. Formuliert den Anspruch, in besonderer Weise auf die lokale Eigenart einer Liegenschaft und Nachbarschaft einzugehen. Wahrscheinlich kein Zufall, dass der Firmeninhaber, Dennis Blackburne, einen Schweizer Hintergrund hat.

Link: <http://www.melaver.com/>

#### 10. TIAA-CREF, New York City, USA:

Hinter diesem Kürzel verbirgt sich eine der größten, in den Sektoren Medizin, Forschung und Kultur tätigen US-Pensionskassen. Die Immobilienanlagestrategie orientiert sich ausdrücklich am Leitbild der nachhaltigen Entwicklung, und zwar sowohl in ökologischer als auch sozialer Hinsicht. Umnutzungs- und Sanierungsvorhaben sind ebenso Bestandteil des Portfolios wie sozial durchmischte Wohnprojekte.

Link: <http://www.tiaa-cref.org/>

## **Literatur**

Kriese, Ulrich (2009) Business and Marketing Strategies in Responsible Property Investment, in: Journal of Property Investment & Finance 27, S. 447–469. (<http://www.emeraldinsight.com/journals.htm?articleid=1806297&show=pdf>)

Eine Kopie des Aufsatzes ist auch direkt beim Autor erhältlich.

Kriese, Ulrich (2008) Investorenlogik und nachhaltiges Immobilieninvestment – ein Widerspruch? in: G. Schmitt und K. Selle (Hrsg.) Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt. Dorothea Rohn, Dortmund, S. 325-341.

Pivo, G. und UNEP FI Property Working Group (2008) Responsible property investing: what the leaders are doing, in: Journal of Property Investment & Finance 26, S. 562-76.

Pivo, G. und McNamara, P. (2005) Responsible property investing, International Real Estate Review 8, S. 128-43.

## **Weiterführende Links:**

<http://www.responsibleproperty.net>

<http://www.greenbuildingfc.com>

<http://www.usgbc.org>

<http://www.nrdc.org>

## **Kontakt**

**Dr. Ulrich Kriese**

Siedlungspolitischer Sprecher des NABU

[ulrich.kriese@nabu.de](mailto:ulrich.kriese@nabu.de)

**Impressum:** NABU-Bundesverband, Charitéstraße 3, 10117 Berlin, [www.NABU.de](http://www.NABU.de)., Fotos: Fotolia/Increa, Fotolia/Leiftryn, Fotolia/M. Hahn, 01/2010