

## Soziale Verantwortung der Immobilienwirtschaft im Umfeld von Energie und Energieeffizienz

von Kurt E. Becker

Die Vorsilbe „Öko“ der Begriffe „Ökologie“ und „Ökonomie“ lässt sich etymologisch auf das griechische Wort „oikos“ zurückführen. Dieser etymologischen Spur kurz zu folgen, macht deswegen Sinn, weil dadurch substantiell Inhaltliches deutlich gemacht werden kann. „Oikos“ heißt nämlich Haus respektive Herdfeuer und steht als Synonym gleichzeitig für eine ganz bestimmte Form des Wirtschaftens<sup>1</sup>. Was heißt dies konkret für unsere Fragestellung nach der sozialen Verantwortung der Immobilienwirtschaft im Umfeld von Energie und Energieeffizienz? Präziser: Hat die Immobilienwirtschaft überhaupt eine soziale Verantwortung im Umfeld von Energie und Energieeffizienz?

### 1. Der Oikos

Der Oikos im idealtypisierenden Sinne Max Webers<sup>2</sup> ist eine Wirtschaftsform, deren letztes Leitmotiv nicht kapitalistischer Gelderwerb sondern organisierte Naturaldeckung des Bedarfs ist. Das „oikos“--Prinzip, Weber zufolge, ist Vermögensnutzung und nicht Kapitalverwertung: „Der ‚oikos‘ bedeutet seinem entscheidenden Wesen nach: Organisierte Bedarfsdeckung, mögen ihm zu diesem Zwecke auch erwerbswirtschaftliche Einzelbetriebe angegliedert sein.“ Tausch im oikos dient gelegentlich der Abstoßung von Überschüssen und der Ergänzung des durch das eigene Wirtschaften nicht Erzeugbaren. Wesentlich: Der Tausch ist die Ausnahme und gehört nicht zum regelmäßigen Geschäftsbetrieb des oikos dazu. Deswegen bedurfte es im oikos auch keiner Kapital- bzw. Geldwirtschaft im uns heute geläufigen Sinn des Wortes. Tauschwert und Produktwert erzeugter „Waren“ im oikos waren quasi identisch, ein geldwerter Vergleich zwischen beiden wäre den Betreibern des oikos als unsinnig erschienen. Mit dieser Marginalisierung des Geldes steht der oikos im Übrigen in einer Tradition des Wirtschaftsverständnisses, die in der Philosophiegeschichte des Abendlandes bis zu Sokrates, Platon und Aristoteles zurückreicht. Berühmt in diesem Zusammenhang Max Webers fiktive Wette in seinem Vortrag „Wissenschaft als Beruf“, dass fast jeder nationalökonomische Fachkollege eine andere Antwort bereithalten würde auf die Frage: „Wie macht das Geld es, dass man dafür etwas – bald viel, bald wenig – kaufen kann?“<sup>3</sup> Ganz zweifellos: Geld und dessen Wert ist eine der akzeptierten Irrationalitäten zivilisierten Lebens und deswegen auch nicht gegründet auf ein konsensuales Verständnis sondern – psychologisch gesprochen – auf Konflikt.

Für den oikos charakteristisch, in „modernen“ Begriffen formuliert, ist der schonende Umgang mit Ressourcen, die Produktion von Gütern nur für den Eigenbedarf, die Grundversorgung der im oikos tätig Beschäftigten sowie deren Angehörigen und – damit in toto verbunden – das Knappheitsmanagement von Ressourcen im Besonderen und von Wirtschaftsgütern im Allgemeinen. Verkürzt ließe sich festhalten: Die Ökonomie des oikos war – dem ursprünglichen Sinn und Verständnis nach – rein ökologisch. Der Gemeinschaftsgedanke der Hausgemeinschaft war auch im ökonomischen Zweckverbund der Hauswirtschaft noch lebendig, eine Art ethisches Bindeglied zwischen den Mitgliedern des oikos-Systems. Auf dessen Ethos rekurriert auch die Charta von ENRESO 2020 (Energy – Real Estate – Economy – Society), eine Denkwerkstatt, die sich aus

---

<sup>1</sup> Der Begriff „Immobilien-Ökonomie“ im Sinne der Etymologie des Begriffs „oikos“ ist insofern tautologisch.

<sup>2</sup> Vergl.: Max Weber, *Wirtschaft und Gesellschaft*, S. 230ff

<sup>3</sup> Max Weber, *Gesammelte Schriften zur Wissenschaftslehre*, S.594

immobilienwirtschaftlicher, städtebaulicher und energetischer Sicht mit den Konsequenzen nicht zuletzt der Energiewende für Wirtschaft und Gesellschaft auseinandersetzt: „Angesichts des globalen Krisenszenarios müssen Ökologie und Ökonomie zu ihrer ursprünglichen Einheit zurückgeführt werden, die im griechischen ‚oikos‘, dem Herdfeuer, seinen Wortstamm hat und beide Begriffe vereint.“<sup>4</sup> Ganz im Sinne dieser ENRESO-Diktion klammern wir die realen historischen Hintergründe der spezifischen Herrschafts- und Wirtschaftsform und aller damit verbundenen Implikationen idealtypisierend aus, um damit eine bestimmte „Idee des Wirtschaftens“ zu verdeutlichen. Natürlich ist der oikos im hier geschilderten Sinn eine idealtypische Fiktion. Deren Komponenten freilich können jedoch gerade vor dem Hintergrund unserer akuten Wirklichkeit Anlass zur Auseinandersetzung geben und zum Nachdenken dienen. Festzuhalten bleibt auf jeden Fall die Erkenntnis, dass das Wirtschaftssystem des oikos im Sinne eines Idealtypus der Ökologie eher verwandt ist als der marktwirtschaftlichen und kapitalistisch orientierten Ökonomie, die notwendig auf Wachstum, Bedarfserzeugung und Massenproduktion setzen muss, um überhaupt überlebensfähig zu sein.

Welche Schlussfolgerungen lassen sich daraus für unsere Fragestellung ziehen?

## 2. Verantwortungsethische Maximen im Zusammenhang mit der Energiewende

In seinem berühmten Vortrag „Politik als Beruf“<sup>5</sup> vor Studenten an der Universität München im Winter 1918/19 betont Max Weber: „Wir müssen uns klarmachen, dass alles ethisch orientierte Handeln unter *zwei* voneinander grundverschiedenen, unaustragbar gegensätzlichen Maximen stehen kann: Es kann ‚gesinnungsethisch‘ oder ‚verantwortungsethisch‘ orientiert sein.“<sup>6</sup> Und weiter: „Nicht dass Gesinnungsethik mit Verantwortungslosigkeit und Verantwortungsethik mit Gesinnungslosigkeit identisch wäre. Davon ist natürlich keine Rede. Aber es ist ein abgrundtiefer Gegensatz, ob man unter der gesinnungsethischen Maxime handelt – religiös geredet: ‚Der Christ tut recht und stellt den Erfolg Gott anheim‘ – oder unter der verantwortungsethischen: dass man für die (voraussehbaren) *Folgen* seines Handelns aufzukommen hat.“<sup>7</sup>

Die Energiewende in Deutschland basiert ganz eindeutig auf einer politischen Entscheidung mit langfristigen Folgen: Unsere ökonomische und ökologische, aber auch unsere soziale Zukunft wird von dieser Entscheidung in maßgeblicher Art und Weise bestimmt. Insofern ist die Frage, ob es sich dabei um eine Entscheidung auf gesinnungs- oder verantwortungsethischer Grundlage handelt, nicht nur akademischer Natur. Letztlich geht es um die Frage, innerhalb welchen ethischen Koordinatensystems die Politik unsere Zukunft gestaltet. Erst auf Grundlage eines solchen Diskurses lässt sich auch sinnvoll über eine mögliche Verantwortung der Immobilienwirtschaft reflektieren. Denn notwendig wäre deren Verantwortung Bestandteil eines vieldimensionalen ethischen Konzepts.

Zunächst zu den Fakten. Die derzeitige Energiewende ist quasi die Renaissance einer Energiewende, denn der Ausstieg aus der Atomenergie und der sonstigen energetischen Großtechnologie war bereits beschlossene Sache der rot-grünen Regierungskoalition, die Entscheidung wurde jedoch durch Schwarz-Gelb zunächst kassiert und erst durch die Ereignisse in Fukushima erneut Thema der

---

<sup>4</sup> Siehe ENRESO-Charta vom 31. Oktober 2008, [www.enreso2020.de](http://www.enreso2020.de)

<sup>5</sup> Vgl: Max Weber, Gesammelte Politische Schriften, Seite 505ff.

<sup>6</sup> ebenda S.551

<sup>7</sup> ebenda S. 551f

politischen Diskussion – mit einer einsamen Entscheidung der Kanzlerin in der Konsequenz. All dies ist bekannt und quasi deutsche Gegenwartsgeschichte – Ende offen. Es darf jedoch alles in allem vermutet werden, dass die Energiewende deutscher Befindlichkeit generell entgegenkommt und die Kanzlerentscheidung sich auf das Fundament einer breiten Mehrheit in der Bevölkerung stützen darf. Der Wind des Zeitgeistes in Deutschland weht ökologisch. Und die meinungsbildenden Fähnriche in dieser Republik lassen ihre Fähnchen in diesem Wind flattern – und dies parteiübergreifend. Inwieweit und ob dieser Meinungsbildungsprozess im Blick auf politisches Handeln jedoch tatsächlich ethisch motiviert ist, muss freilich kritisch hinterfragt werden. Etwa unter Hinweis auf Max Webers lapidare Formel: „Wer Politik treibt, erstrebt Macht...“<sup>8</sup> Nicht zuletzt auch in diesem Machtkontext muss die Entscheidung zur Energiewende in Deutschland gelesen und verstanden werden. Ethische Implikationen im Sinne etwa eines Hans Jonas spielten bei dieser Entscheidung sicherlich ebenfalls eine Rolle, aber eine eher marginale. Trotz allen verantwortungs- und gesinnungsethischen Kokettierens der Politik und ihrer Repräsentanten in dieser Frage. Erinnern wir uns doch nur der ersten Sätze des Vorworts von Hans Jonas zu seinem zu Recht epochemachenden Buch „Das Prinzip Verantwortung“: „Der endgültig entfesselte Prometheus, dem die Wissenschaft nie gekannte Kräfte und die Wirtschaft den rastlosen Antrieb gibt, ruft nach einer Ethik, die durch freiwillige Zügel seine Macht davor zurückhält, dem Menschen zum Unheil zu werden. Dass die Verheißung der modernen Technik in Drohung umgeschlagen ist, oder diese sich mit jener unlösbar verbunden hat, bildet die Ausgangsthese des Buches. Sie geht über die Feststellung physischer Bedrohung hinaus. Die dem Menschenglück zgedachte Unterwerfung der Natur hat im Übermaß ihres Erfolges, der sich nun auch auf die Natur des Menschen selbst erstreckt, zur größten Herausforderung geführt, die je dem menschlichen Sein aus eigenem Tun erwachsen ist.“<sup>9</sup> Diese vieldimensionierte Bedrohung ist wesentlich verbunden mit zwei Namen: Tschernobyl und Fukushima. Und es war der Gau von Fukushima, der in Deutschland bei der Beantwortung der Frage „Was soll ich tun?“, eine der drei essentiellen Fragen aus dem Kanon der Philosophie, nicht nur zur Energiewende geführt hat, sondern wesentliche Komponenten des Jonas-Diktums *volens nolens* operationalisiert: Wir haben die Zügel zur Beschränkung prometheischer Macht zumindest in Energiefragen definiert und mehr als dies, es hat den Anschein, als hätten wir zumindest in Deutschland die Dimensionen der damit verbundenen Herausforderung erkannt und einen realisierbaren, wenn auch kostenintensiven Weg alternativer Energieversorgung, wie es scheint, kompromisslos beschritten. Die Frage der damit verbundenen Kosten hat zweifellos auch mit Geld respektive dessen Wert oder dessen Verfügbarkeit zu tun. Aber diese Frage darf sich nicht allein zum Beispiel auf die akuten und notwendigen Investitionen in Infrastrukturmaßnahmen beschränken. Ebenfalls überdacht werden müssen Folgekosten, wie sie etwa bei einem Festhalten an der Atomenergie bei der Entsorgung von Atommüll entstehen bzw. hätten entstehen können. Im Übrigen sind ja auch genau diese Kosten der Atommüll-Entsorgung der bisherigen Atomwirtschaft noch nie endgültig kalkuliert worden, ganz zu schweigen von der Frage nach den technologischen Sicherheitsaspekten der Müll-Endlagerung. Es ist ja genau diese Endlagerungs-Problematik von Atommüll, die Generationen und Abergenerationen nach uns über Jahrtausende hinweg belasten wird und eindrucksvoll die Nachhaltigkeit der Verantwortung, die wir Menschen im Jetzt für alle absehbare und unabsehbare Zukunft übernehmen müssen, manifestiert. Dieses spezielle Thema kann nicht allein in Geldwert und Kosten bemessen werden, auch nicht durch

---

<sup>8</sup> ebenda S. 507

<sup>9</sup> Hans Jonas, *Das Prinzip Verantwortung*, S.7

Einbezug von vorhersehbaren Risiken von Technologienutzung und Produktverwendung, es hat eine verantwortungsethische Dimension, die die Kategorisierung „nachhaltig“ verdient.<sup>10</sup>

Vor dem Hintergrund dieses Szenarios kennzeichnet „Überforderung“ in einem umfassenden Sinn des Wortes die Situation des Individuums in der fortgeschrittenen Industrie- und Zivilisationsgesellschaft unserer Tage. In der wirtschaftswissenschaftlichen Debatte gibt es zur Beschreibung dieses Phänomens den Begriff „Konsumerismus“. Der Konsumerismus ist aber nichts anderes als eine Fundamentalkritik nicht zuletzt an der „flexiblen“ Ethik unserer Marktwirtschaft. Denn mit den Forderungen des Konsumerismus ist die soziale Verantwortung aller(!) Wirtschaftsakteure angesprochen. So beruhen etwa alle Belastungen der Umwelt und der damit einhergehende Klimawandel auf einer Unterentwicklung des Umweltbewusstseins in der Vergangenheit hierzulande, in unseren Breiten also, und es beruht de facto nach wie vor auf einer Unterentwicklung dieses Umweltbewusstseins der Menschen in den Schwellen- bzw. Entwicklungsländern bis hinein in die Gegenwart und in eine nicht vorhersehbare Zukunft. Zumindest hierzulande sind „Umweltbewusstsein“ und „Nachhaltigkeit“ zu „Werten an sich“ geworden, wie nicht zuletzt die Energiewende zeigt. Und wenn wir als Ziel allen Wirtschaftens die Befriedigung menschlicher Bedürfnisse identifizieren, so müssen wir uns fragen, wie dieses Ziel im Kanon ethischer Verhaltens- und Handlungsmaximen nicht zuletzt unter energetischen Gesichtspunkten praktisch operationalisiert werden kann. In diesem Zusammenhang von nicht zu unterschätzender politischer und medialer Bedeutung mit symbolträchtiger Vorbildfunktion – der „PROM des Jahres“<sup>11</sup>. In diesem Wettbewerb um Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und sozialer Integration bei Immobilien werden bescheidene Rudimente der Zügelung prometheischer Kräfte im Jonasschen Sinne deutlich. Nicht von ungefähr steht der Begriff „PROM“ als Kurzform für „Prometheus“, dabei in der Preis-Konzeption auch Jonassche Ethik-Maximen in den Blick rückend, wenn auch nicht *expressis verbis*.

In der Energiefrage führt in Deutschland auf jeden Fall kein Weg an wortmächtiger und lautstarker Reklamation ethischer Positionen vorbei. Insofern ist die Auslobung eines Preises, allgemein formuliert, für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, durchaus auch politisch dimensioniert mit entsprechender Signalwirkung in einschlägige Gremien. In diesem Zusammenhang nicht vernachlässigt werden darf die Rolle der Medien. Hier sind vornehmlich immobilienwirtschaftliche Fachpublikationen gefragt, wie zum Beispiel der „Immobilienmanager“, der als Medienpartner beim PROM-Wettbewerb fungiert. Mit den immobilienwirtschaftlichen Fachpublikationen wird zum Beispiel beim „PROM des Jahres“ und bei „ENRESO 2020“ sehr bewusst eine relevante Teilöffentlichkeit angesprochen, die Vertreter der Immobilienwirtschaft eben, die für Fragen energetischer Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sensibilisiert werden müssen. Denn letztlich sind es genau die Verantwortlichen in der Immobilienwirtschaft, die an vorderster Front die energetische Kultur unserer Städte in den Fokus ihrer Aufmerksamkeit rücken müssen, damit wir nicht alle irgendwann „auf die Anklagebank der Geschichte“<sup>12</sup> verwiesen werden. Denn immerhin wird der größte Teil der Energie in der zivilisierten Welt in Immobilien gebraucht und verbraucht. Der zivilisierte Mensch möchte es eben reguliert warm oder kalt und nicht zuletzt hell haben, gar nicht

---

<sup>10</sup> Vgl. dazu und für die folgenden Überlegungen: Kurt E. Becker, Bildungsgut „Energie“. Gesamtheitliche Überlegungen zu einem komplexen Thema, in Markus Mönig (Hrsg.), „Energie – Bildungsinhalt und Bildungsziel“, S. 58ff

<sup>11</sup> Vgl.: [www.prom-des-jahres.de](http://www.prom-des-jahres.de)

<sup>12</sup> Alexander Mitscherlich, Die Unwirtlichkeit unserer Städte, S. 49

erst zu schreiben etwa von der lebenserhaltenden Funktion des Kochens und des aus einem Hygienebedürfnis resultierenden Waschens von Wäsche. All dies sind Selbstverständlichkeiten, die aus unserem zivilisierten Leben nicht wegzudenken sind, weil sie unserer Idee von einer zivilisierten Welt entsprechen. Deswegen ist Alexander Mitscherlich uneingeschränkt zuzustimmen, wenn er formuliert: „Die Vorstellungen, die wir von der Welt haben, die Wertsysteme, denen wir Ewigkeitswert zusprechen, während unser faktisches ihnen dauernd widerspricht – das alles hinkt dem rapiden Tempo der Umweltveränderung nach, die die alte Sozialverwurzelung auflöst. Diese Konsequenzen sind unausweichlich. So sicher es ist, dass sie eine verpflichtende Lebensordnung für die Gesellschaft der großen Siedlungsräume finden müssen, so sicher ist es, dass wir das nicht durch Verleugnung der Realität ... erreichen werden, sondern nur durch eine Steigerung unseres Bewusstseins.“<sup>13</sup>

Damit „Energie“, deren Erzeugung, Vermittlung und Management als zivilisations- und letztlich quasi wohlfahrtsbedingende Größe in unser Bewusstsein rücken kann, bedarf es eines steten Bohrens sehr harter Bretter an vielen Fronten. Die Selbstverständlichkeit, mit der wir zum Beispiel Stromschalter betätigen, Licht ein- und ausschalten, auf die Fernbedienungen in unserer zivilisierten Komfort-Zone drücken, muss einem bewussten und sich bewusst machenden Verhalten weichen, das sich der energetischen Grenzen vergewissert hat. Dieses Bohren sehr harter Bretter beginnt folglich beim einzelnen Verbraucher, der sich den Wert von Energie vor Augen führen und maßhalten lernen muss – ganz im Sinne einer jener vier Kardinaltugenden, die uns von Sokrates und seinen Nachfolgern ins kollektive Gewissen getextet wurden. Querbeet durch alle Schichten dieser Gesellschaft und generationenübergreifend muss eine Steigerung unseres Bewusstseins in dieser Frage erfolgen, weil die Sicherung energetischer Versorgung auf alle Zukunft gleichbedeutend ist einer Sicherung nicht zuletzt unserer sozialen Ordnung in dieser Gesellschaft. Letztlich brauchen wir eine Art neuen Gesellschaftsvertrag, der die Energiefrage über Generationen hinweg verbindlich regelt. Voraussetzung dafür ist eine Veränderung des Blickwinkels und der Perspektive. Der Selbstverständlichkeitscharakter der Energienutzung ist obsolet geworden, die „lediglich“ ökonomische Dimension greift zu kurz. Energie ist ein Thema, das den homo oeconomicus überfordert und notwendig den homo politicus auf den Plan rufen muss, der das gesamte Bild unseres Gemeinwesens in den Blick nimmt – ganz im Sinne des an der antiken polis festgemachten Politikverständnisses eines Lewis Mumford, dem nur zugestimmt werden kann, wenn er formuliert: „Daher ist für die Weiterentwicklung der Stadt in unserer Zeit eine der wichtigsten Voraussetzungen, dass wir die wesentlichen Verrichtungen und Werte zurückgewinnen, die erstmals in den antiken Städten, vornehmlich in Griechenland, verkörpert waren. Unser kompliziertes Ritual der Mechanisierung kann die menschliche Zwiesprache, das Drama, den lebendigen Kreis von Kameraden und Gefährten und die Gesellschaft von Freunden nicht ersetzen. Diese sind es, die Wachstum und Fortpflanzung der menschlichen Kultur gewährleisten, und ohne sie wird das ganze kunstvolle Gebäude sinnlos, ja zum Feind der eigentlichen Ziele des Lebens.“<sup>14</sup>

Die eigentlichen Ziele des Lebens, die Mumford reklamiert, gilt es bei der Energiefrage genauso in den Blick zu nehmen wie die noch allgemeinere Frage von Mihailo Marković: „Was bedeutet es, ein

---

<sup>13</sup> ebenda S. 153

<sup>14</sup> Lewis Mumford, Die Stadt. Geschichte und Ausblick, S. 666

wahrhaft menschliches Leben zu leben?“<sup>15</sup> Wenn wir nicht den Pfarrer auf den Plan rufen wollen, wird es bei der Beantwortung dieser Frage schwierig. Denn umfassendes, umgreifendes Denken ist ja heutzutage nicht mehr en vogue oder wird zum Spielball von Fundamentalisten jedweder Provenienz. Genau dieses Amalgam von Ignoranz, Idiotie und Autismus gilt es zu durchbrechen – durch den demokratischen, partizipativen Diskurs. Denn nur der Diskurs vermag jene systemische Erschütterung auszulösen, die wir gerade in Fragen der Energie dringend benötigen. Wie jedes System basiert auch das an der Energie festgemachte auf Axiomen, ist nach außen hermetisch und nach innen totalitär. Mit der Totalität einher geht der Anspruch totaler Kontrolle. Damit verbunden: Der totale Anspruch an das Individuum. Wer sich diesem Anspruch beugt, geht im System auf, verliert seine ihm spezifische eigene Identität und gewinnt eine systemische Identität – verbunden im Einzelfall durchaus mit einem Gefühl bequemer Behaglichkeit. Spätestens seit Fukushima jedoch hat sich hierzulande in Energiefragen Unbehaglichkeit breitgemacht. Wir sind aus der Komfortzone unserer alten Energiewelt „herausgefallen“ und suchen nach Orientierung. Die aber finden wir nur, wenn wir das System kritisch hinterfragen, unser eigenes energetisches Selbst, eine Metaphysik des Energetischen identifizieren. Die Fähigkeit dieses System – zunächst – gedanklich zu überwinden, ist im Zeitalter der Partizipation eine Jedefrau-/Jedermann-Aufgabe. Ein schwieriges Unterfangen, das nicht von heute auf morgen einer Lösung zugeführt werden kann und deswegen auf Generationen angelegt sein muss und Aufklärungs-, Erziehungs- und Bildungsarbeit zur Grundlage haben muss.<sup>16</sup> Die damit verbundenen grundlegenden Fragen jedoch sind akuter Natur und brauchen Antworten und damit Verantwortende im Hier und Jetzt. Die Wirtschaft im Allgemeinen und die Immobilienwirtschaft im Besonderen haben sich diesbezüglich Maximen unter dem Label „Corporate Social Responsibility“ verordnet.

---

<sup>15</sup> Mihailo Marković, Möglichkeiten einer radikalen Humanisierung der Industriekultur, in derselbe, Dialektik der Praxis, S. 80

<sup>16</sup> Nicht von ungefähr wurde deswegen die „Bildungsinitiative Energie“ ins Leben gerufen, die es sich zur Aufgabe gemacht, das Thema „Energie“ als Bildungsinhalt und Bildungsziel in der deutschen Schullandschaft zu verankern. ([www.bildungsinitiative-energie.de](http://www.bildungsinitiative-energie.de))