Nachhaltige Gebäude gefragt

Bei Investments in Immobilien gewinnt das Thema Nachhaltigkeit an Bedeutung. Ökologisch saubere Häuser sind gut für die Rendite.

Susanne Bergius
Berlin

Gebäude verschlingen 50 Prozent der Kapitalinvestitionen und verursachen 40 Prozent der Treibhausgase. Deshalb ist der Bau nachhaltiger Gebäude eine große Herausforderung für Unternehmen wie Privatpersonen. Diese Erkenntnis bringt spätestens jetzt alle betroffenen Branchen und Berufszweige auf Trab, auch weil bei vernünftigem Bauen mehr Rentabilität winkt.

Positive Auswirkungen auf die Profitabilität bestärken Unternehmen darin, Maßnahmen zur Nachhaltigkeit zu ergreifen – auch in der Wirtschaftskrise. Das ergaben Umfragen des weltweiten Berufsverbandes für Immobilienfachleute, Royal Institution of Chartered Surveyors (Rics). „Die von potenziellen Investoren geforderten Nachhaltigkeitsaspekte übersteigen in vielen Bereichen bereits die gesetzlichen Bestimmungen“, resümiert Ursula Hartenberger, Globale Leiterin der Nachhaltigkeitspolitik des RICS. Sie hat darum im Oktober Nachhaltigkeitsleitlinien für die Immobilienwirtschaft mit Handlungsempfehlungen vorgestellt.

Ein Ruck geht durch die Branche

Derweil wächst die Zahl der Bauunternehmen, Architekten, Projektplaner, Investoren und Immobiliengesellschaften, die sich der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) anschließen. Mitte 2007 gegründet, hat sie heute bereits 836 Mitglieder. Ihr internationaler Kongress mit der Messe Consense steht Mitte Juni vor der Tür.

Dieses Jahr geht förmlich ein Ruck durch die Branche und über ihre Grenzen hinaus: Eine Veranstaltung zu nachhaltigem Bauen jagt die nächste. An der TU Darmstadt wurden im Januar Rechtsaspekte gesunden Bauens diskutiert. Die Messe Bautec und ein Kongress des Bundesbauministeriums informierten im Februar in Berlin über langlebiges Bauen und zukunftsorientierte Technologien.

Nachhaltigkeit war auch der Fokus der dritten IIR Jahrestagung „Green Building Summit“, zu der Entscheider aus Bau- und Immobilienfirmen, Finanzinstituten und Investmentgesellschaften nach Frankfurt kamen. Und die Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management (DVFA) diskutierte auf ihrem Immobilien-Symposium die Frage, ob sich Nachhaltigkeit und die Bewertung börsennotierter Immobilienfirmen anhand von Umwelt-, Sozial- und Governance-Kriterien lohnt.

> **„Die Forderungen von Investoren gehen oft über das hinaus, was die Gesetze vorschreiben.“**
> **Ursula Hartenberger**
> RICS

Lange mangelte es an Methoden zur finanziellen Bewertung nachhaltiger Gebäude und der Ermittlung ihrer speziellen Risiken. Damit ist jetzt Schluss: Ein Forschungsprojekt der Universitäten Stuttgart und Karlsruhe hat die in der Immobilienbewertung vorherrschende Discounted Cash Flow (DCF)-Methode um Nachhaltigkeits- und Risikoaspekte erweitert und spezifische Wertsteigerungspotenziale integriert. Zudem identifizierten die Forscher geeignete Ansätze und Methoden zur Portfolio-Analyse, Planung und strategischem Management. „Jetzt kann sich keiner mehr dem Thema verschließen“, sagt Prof. Henry Schäfer von der Universität Stuttgart. Auch Rics zeigt in einem Dokument Wege zur Messung und Bewertung jenseits von Zertifizierungen und beurteilt den Einfluss einzelner Bausteine der Nachhaltigkeit auf den Immobilienwert.

Öko-sozialer Investmentprozess

Davon überzeugt, dass Nachhaltigkeit diesen steigert, nehmen inzwischen alle großen Anbieter von Immobilienfonds öko-soziale Kriterien in ihren Investmentprozess auf, etwa Union Investment, Degi, UBS, Axa, Pramerica oder Commerzreal. Andere lancieren geschlossene nachhaltige Spezialfonds, wie iii-investments, Credit Suisse oder die niederländische Bowfonds Asset Management. Auch die Bank Sarasin brachte einen nachhaltigen Immobilienaktienfonds auf den Markt.

Hinzu kommt eine wachsende Anzahl von Auszeichnungen, die für nachhaltige Immobilien vergeben werden. Allein für den von Union Investment ausgelobten Prime Property Award 2010 haben sich 143 Einreicher aus 19 Ländern beworben. Er wird im Oktober auf der Gewerbeimmobilienmesse Expo Real vergeben.

Doch noch steht die Branche am Anfang. „Die meisten Unternehmen können nach wie vor keine überzeugenden Erfolge bei wesentlichen ökologischen und sozialen Themen nachweisen“, resümiert Analystin Susanne Schwind eine aktuelle Studie der Oekom Research AG. Die Ratingagentur bewertete 30 börsennotierte Immobiliengesellschaften, darunter die nach Marktkapitalisierung weltgrößten.

Nur wenige von ihnen integrieren Aspekte wie Energieeffizienz, ökologisches Bauen, Lebenszyklus oder Luftqualität in Räumen systematisch in die Projektentwicklung und Renovierung der Portfolios. Am besten schnitt British Land ab, gefolgt von der britischen Liberty International und der australischen Gesellschaft Lend Lease. Doch auch bei den anderen wird sich bald etwas tun. Denn wie der RICS unlängst feststellte: Investoren bringen die Unternehmen zunehmend auf Trab.

Der Broadgate Tower in London: Beim Bau hat die Immobiliengesellschaft British Land versucht, die Ressourcen zu schonen.

PR

BESSER ZU VERMIETEN

Vorsprung Green Buildings sind um gut zehn Prozent besser ausgelastet und ermöglichen eine bis zu 13 Prozent höhere Miete. Das ergab eine aktuelle Studie von Fondsmedia.

Ersparnis Bei den ausgewerteten US-Öko-Bürogebäuden fielen rund ein Drittel weniger Betriebskosten für Energie, Wasser und Müllentsorgung an.

Handelskonzerne achten zunehmend auf Energieeffizienz

Geringe Nebenkosten sind ein klarer Marktvorteil

Heike Leitschuh
Frankfurt

Mehr als ein Drittel aller Klimagase sind auf Gebäude zurückzuführen – dies zu ändern erfordert große Anstrengungen bei Neubau und Sanierung. Bei Handelsimmobilien tut sich hier noch wenig. Das will der Bundesdeutsche Arbeitskreis für Umweltbewusstes Management (Baum) ändern: Er ruft über einen Wettbewerb Bauherren, Eigentümer, Nutzer, Investoren, Architekten und Planer auf, Handelsimmobilien mit einem „möglichst umfassenden umweltfreundlichen Konzept“ vorzustellen. Zwar gibt es laut Baum interessante Pilotprojekte verschiedener Handelsketten, doch nun komme es darauf an, nachhaltiges Bauen und Sanieren branchenweit durchzusetzen. Dafür sprechen ökonomische Gründe: „Bei der absehbaren Entwicklung der Energie- und Ressourcenpreise verlieren Immobilien schnell an Wert, die zu hohe Betriebskosten haben“, betont Dieter Brübach von Baum.

Kühlung verursacht hohen Aufwand

Dies ist ein Grund, warum die Gebäudemanagementfirma ECE in Hamburg den Wettbewerb unterstützt. „Geringe Nebenkosten sind künftig ein klarer Marktvorteil“, sagt Maria Hill, Nachhaltigkeitsbeauftragte der ECE. Mieter müssen aber mitspielen, denn ein Großteil des Energieverbrauchs in Einkaufszentren verursachen Licht und Kühlung. „Deshalb versuchen wir zum Beispiel, das Lichtkonzept schon bei der Projektentwicklung eng mit den Mietern abzustimmen“, so Hill. Kunstlicht erzeuge auch Wärme, was den Kühlbedarf erhöhe. Rund 25 Prozent weniger Energieverbrauch sei allein durch intelligente Lichttechnik möglich. ECE hat zudem die 84 von ihr verwalteten Einkaufszentren auf Ökostrom umgestellt. Für die Ernst August-Galerie in Hannover erhielt die Firma jüngst das Deutsche Gütesiegel für Nachhaltiges Bauen (DGNB) in Gold.

Während beim Neubau von vornherein Effizienzkonzepte umsetzbar sind, ist dies bei Bestandsgebäuden nicht so einfach. Bei seinem „Klimamarkt“ in Mühlheim hat Tengelmann versucht, „alles zu machen, was technisch möglich war“, erklärt Werner Kalter, Geschäftsführer der Tengelmann Energie GmbH. Der Ressourcenverbrauch sank um fast 50 Prozent. Die Kosten verrät er nicht: „Wir standen nicht unter dem Druck, dass sich dieses Projekt schon in Kürze amortisieren muss.“ Dennoch: „Mit weniger als einem Drittel dieser Investitionen kann man in anderen Märkten fast 30 Prozent Einsparungen erzielen“, sagt Kalter. Allein, wenn alle Kühlmöbel Türen erhielten, könne der Energieverbrauch um rund 35 Prozent sinken. Tengelmann will solche Maßnahmen nun in allen Märkten umsetzen, selbst wenn die Firma nur Mieter ist; einen Zeitplan gibt es aber noch nicht.

Union Investment

Shoppingcenter „Alexa“ in Berlin: Betreiber Sonae Sierra legt großen Wert auf Nachhaltigkeit.

Metro will erst die Verbräuche bei seinen weltweit 2 100 Standorten ermitteln und dann „gezielt die Maßnahmen mit der höchsten Umweltwirkung ergreifen“, wie Nachhaltigkeitsleiterin Marion Sollbach versichert. „Energieeffizienz ist für uns ein Top-Thema.“ Kein Wunder: „Der Energieverbrauch unserer Märkte verursacht 60 Prozent der Klimawirkung unseres Unternehmens.“ Deshalb rüstet das Handelshaus schon jetzt in bis zu 40 Pilotmärkten pro Jahr Effizienztechnologien nach, was je zehn bis 25 Prozent Energie einspare und Erfahrungen für alle anderen Märkte liefere.

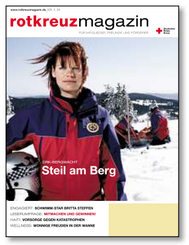
Noch zu wenig Anreize

„Von 2006 bis 2008 konnten wir den Energieverbrauch um fünf Prozent senken, das ist als hätten wir 100 Standorte zu Nullenergiegebäuden gemacht“, berichtet Sollbach. Allerdings habe die Wirtschaftskrise das Tempo etwas gebremst.

Viele andere Handelshäuser und Investoren haben „Grüne Immobilien“ aber nicht auf der Tagesordnung, ebenso wenig wie der Gesetzgeber. „Noch fehlen die Anreize“, bemängelt Kalter – auch, um Hindernisse zu überwinden, insbesondere die divergierenden Interessen zwischen Mietern, Handel und Investoren. „Viele Investoren wollen die Baukosten so gering wie möglich halten, um bei der Miete flexibel zu sein. Wir Händler haben indes aufgrund der geringen Handelsspannen ein kaufmännisches Interesse an möglichst geringen Mieten, aber auch Mietnebenkosten“, sagt Andreas Krämer, Sprecher bei Rewe.

„Gut gemachte Kundenzeitschriften werden gern gelesen. So einfach ist das.“

Wilfried Lülsdorf, Chefredakteur corps



Deutsches Rotes Kreuz

Deutsche Börse AG

WGZ BANK AG

Bundes-/Länderarchitektenkammern

BASF Coatings GmbH

KfW Bankengruppe

Journalistische Medien gedruckt und digital. Für Kunden und Mitarbeiter. Für Unternehmen und Institutionen. Für Ihre Marken- und Imagebildung. Rufen Sie uns an und informieren Sie sich über Konzepte erfolgreicher Unternehmenskommunikation.

Holger Löwe | +49 (0) 211 - 54 227-600 | holger.loewe@corps-verlag.de | www.corps-verlag.de

corps.
Corporate Publishing Services GmbH

Verbindlicher Leitfaden sorgt für das Ende der Beliebigkeit

Der Begriff Nachhaltigkeit wird oft unpräzise verwendet. Dabei existieren mittlerweile detaillierte Planungshilfen.

Christian Hunzicker
Berlin

So gut wie jeder Projektentwickler oder Investor betont, wie nachhaltig seine Immobilie konzipiert ist. Doch bei näherer Betrachtung bleibt oft unklar, worin die Nachhaltigkeit des Bürohauses, Einkaufszentrums oder Wohngebäudes eigentlich bestehen soll. Dass die gesetzlichen Vorgaben zur Dämmung erfüllt sind, Energiesparleuchten zum Einsatz kommen und Fahrradstellplätze vorhanden sind, reicht wohl kaum aus – zumindest dann nicht, wenn Nachhaltigkeit in einem umfassenden Sinn als Zusammenspiel aus ökologischen, soziokulturellen und ökonomischen Faktoren verstanden wird.

Strebt ein Bauherr ein wirklich nachhaltiges Gebäude an, so sieht er sich mit einer Fülle vertrackter Probleme konfrontiert. „Es kann zum Beispiel sein, dass ein Bauteil in der Verwendung eine tolle Energiebilanz aufweist, aber in der Herstellung viel Energie verbraucht“, sagt Werner Sobek, international renommierter Ingenieur und Präsident der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB). Nicht selten steht zudem der ökologische Aspekt der Nachhaltigkeit in Konkurrenz zum ökonomischen Aspekt. Ein Beispiel: Der Bauherr kann den Stein für die Fassade aus China beziehen – das ist preisgünstig, verbraucht aber für den Transport viel Energie. Oder er kann einen deutschen Stein verwenden – der weist eine bessere Energiebilanz auf, ist aber in der Regel deutlich teurer.

Bund setzt auf Checklisten

Doch Bauherren und Architekten sind bei der Lösung dieser Zielkonflikte nicht auf sich allein gestellt. Bereits 2001 verabschiedete der Bund den für alle seine Bauvorhaben verbindlichen Leitfaden „Nachhaltiges Bauen“. Dieser enthält eine Checkliste zu den ökologischen, ökonomischen und soziokulturellen Aspekten der Nachhaltigkeit. Die Eingliederung in das städtische Umfeld wird dabei ebenso unter die Lupe genommen wie die Verwendung wiederverwertbarer Baustoffe, die zu erwartenden Ausgaben für Gebäudereinigung und die Barrierefreiheit.

Weiterentwickelt und verfeinert sind diese Kriterien im „DGNB-Handbuch Neubau Büro- und Verwaltungsgebäude“. Diese umfassende Leitlinie, die auch der Vergabe des DGNB-Gütesiegels Nachhaltiges Bauen zugrunde liegt, gibt eine detaillierte Handreichung zu insgesamt 49 Kriterien, die den kompletten Lebenszyklus eines Gebäudes abdecken. Sie umfassen nebst vielen anderen Punkten konkrete Hinweise zu technischen Problemen des Brand- und Schallschutzes ebenso wie die Frage, ob der Bodenbelag tolerant gegenüber leichten Verschmutzungen ist oder frühzeitig ein Abfallkonzept erstellt wurde.

> **82 %**
> der Kosten einer Immobilie über 30 Jahre entfallen auf die Bewirtschaftung, der Bau kostet nur 18 Prozent.
> **Quelle:** DGNB

„Nachhaltigkeitsüberlegungen beziehen sich auf die gesamte Bauphase von Bauwerken“, betont Hans-Dieter Hegner, Ministerialrat im Bundesbauministerium. „Dabei“, ergänzt Thomas Winkelbauer, Chef des auf nachhaltiges Bauen spezialisierten Berliner Architekturbüros GAP, „ist es am wichtigsten, von Anfang an alle Aspekte zu berücksichtigen.“ Die damit verbundenen leicht höheren Planungskosten sind nach Überzeugung von DGNB-Präsident Werner Sobek gut investiertes Geld. Denn wenn man eine Immobilie über einen Zeitraum von 30 Jahren betrachtet, so entfallen laut Sobek nur 18 Prozent der Gesamtkosten auf die Errichtung des Gebäudes, aber 82 Prozent auf seine Bewirtschaftung. „Wenn Sie die Bewirtschaftungskosten nur um ein Fünftel verringern“, verdeutlicht Sobek, „haben Sie die gesamten Baukosten eingespart.“

Verschiedene Gebäudetypen

Ähnliche Planungsleitlinien wie für Büro- und Verwaltungsbauten hat die DGNB für Einzelhandels- und Industrieimmobilien entwickelt. Denn unterschiedliche Gebäudetypen haben unterschiedliche Anforderungen. So lässt sich zum Beispiel bei Supermärkten nicht bei der Heizung, sondern bei der Kühlung am meisten Energie einsparen. Noch keine allgemein anerkannten Nachhaltigkeitskriterien gibt es dagegen für Wohngebäude; gebremst wurde die Entwicklung hier nicht zuletzt dadurch, dass sich die organisierte Wohnungswirtschaft und die DGNB nicht auf ein gemeinsames Vorgehen einigen konnten.

© Handelsblatt GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Zum Erwerb weitergehender Rechte wenden Sie sich bitte an nutzungsrechte@vhb.de.