

Immobilienwirtschaftliche Zukunftsstrategien mit Green Building Labels

Nachhaltigkeitszertifizierung als Werkzeug des Risikomanagements

Risikomanagement in der Immobilienwirtschaft ist vor dem Hintergrund der in den vergangenen Monaten bekannt gewordenen Wertverluste zur notwendigen Bedingung geworden. Wie gut eignen sich Green Building Labels, hier am Beispiel des Deutschen Gütesiegels für Nachhaltiges Bauen (DGNB), Risiken in Gebäuden zu erfassen und zu bewerten? Die Überlagerung der Kriterien und Indikatoren des DGNB mit üblichen Risikokategorien zeigt erstaunliche Übereinstimmungen.

Text und Grafiken: Ralf F. Bode

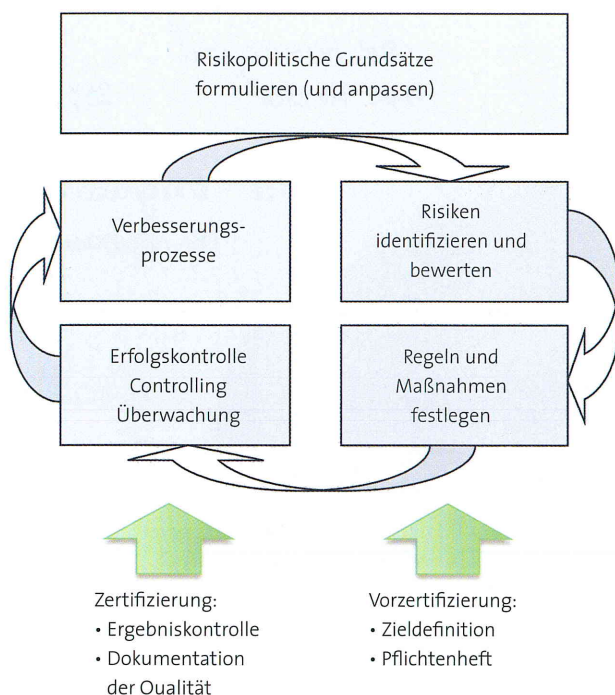
Green Building ist inzwischen zum festen Bestandteil immobilienwirtschaftlicher Zukunftsstrategien geworden. So häufig der Begriff verwendet wird, so verschieden ist das damit Gemeinte. Green Building ist das Bauen nachhaltiger Immobilien – und zwar nachhaltig im Sinne ökologischer, sozialer und ökonomischer Werte. Zertifizierung dagegen ist der formale Prozess der Bewertung und Prämierung von Nachhaltigkeitskriterien in Gebäuden.

Dabei geht es um den Nachweis von Qualitäten und die Transparenz von Gebäudeeigenschaften. Mit der Dokumentation zur Zertifizierung eines Gebäudes entlang einer Vielzahl von Kriterien und Indikatoren werden objektbezogene Qualitäten umfassend dargestellt. Durch den Vergleich mit anerkannten Benchmarks werden die Chancen und Risiken der Immobilie erkennbar. Flächeneffizienz und Lebenszykluskosten beispielsweise beschreiben die ökonomische Seite, während Kriterien wie thermischer Komfort und Innenraumluftqualität den Nutzerkomfort unmittelbar bestimmen. Diese Qualitäten beeinflussen die Vermietbarkeit und damit die Werthaltigkeit und letztlich die Zukunftsfähigkeit der Gebäude (siehe Bild 1, Risikoregelkreis).

Nachhaltigkeitskriterien decken sich vielfach mit den Risikokategorien der Immobilienwirtschaft

Die Risiken von Immobilien werden zukünftig wesentlich bestimmt durch die sich weiter verschärfenden gesetzlichen Rahmenbedingungen in der Folge des Klimawandels, durch steigende Energiepreise und erhöhte Transparenzanforderungen von Immobilieninvestoren, Aktionären und Öffentlichkeit. Investoren nutzen die über die Zertifizierungskriterien nachgewiesene Nachhaltigkeit bereits als Risikomanagement-Tool und Vertriebsargument. Nutzern fällt es leicht, durch die Anmietung von Green Buildings ihre gesellschaftliche Verantwortung zu zeigen, ihre „Corporate Social Responsibility“ zu belegen, und das Zertifikat als Marketinginstrument zu nutzen.

Mit dem Gütesiegel wird die Frage beantwortet, ob ein Gebäude auch in einigen Jahren noch ein gutes Investment darstellt. Wichtig ist deshalb die Kommunikationsfunktion in Richtung



1 Typischer Risikoregelkreis, unten der Beitrag aus dem Zertifizierungsprozess

potenzieller Käufer: Die wesentlichen Informationen zum Objekt sind in einer Zertifizierungsurkunde gebündelt und die unzähligen Ordner der technischen Due Diligence können zunächst im Archiv bleiben. Auch für die Portfoliosteuerung des Eigentümers ist die Zertifizierungsurkunde gerade in Zeiten mit erheblichen Überkapazitäten am Büromarkt ein wertvolles Instrument. Der Portfoliomanager findet darin Informationen jenseits der Mietrendite, die seine Entscheidungen zu Investment oder Verkauf beeinflussen sollten: Die Frage, ob ein Haus auch übermorgen noch vermietbar ist, kann damit nachvollziehbar in die Rendite/Risiko-Relation eingehen.

Durch strategisches Immobilienmanagement und die Einbeziehung dieser neuen Anforderungen öffnet sich der Teufelskreis aus alt, älter, unvermietbar. Green Building zwingt dazu, über neue Objektstrategien nachzudenken und zu handeln. Dies gilt sowohl für den Neubau als auch für den Bestand. Die Ergebnisse des Zertifizierungsprozesses lassen sich im Übrigen weitgehend in die

üblichen Risikomanagementregelkreise integrieren (siehe Bild 2: DGNB/Risiko-Matrix), in denen Zieldefinition, Analyse, Maßnahmen und Ergebniskontrolle aufeinander folgen.

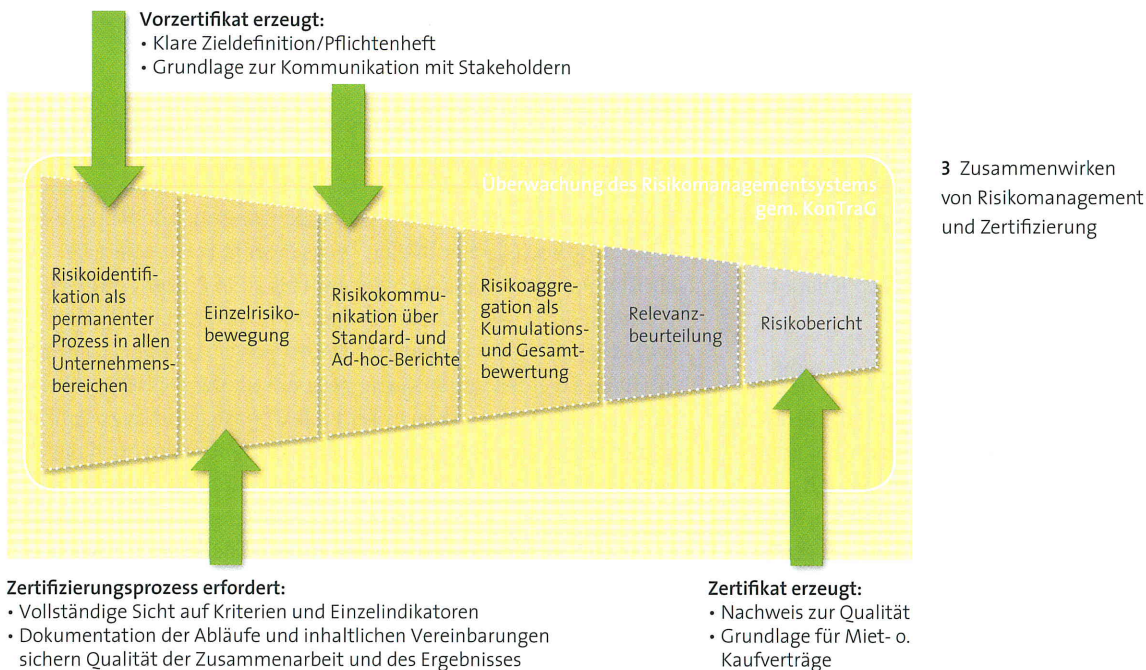
Ökonomische Relevanz als wichtigster Faktor für mehr Nachhaltigkeit

Studien zu LEED-zertifizierten Gebäuden weisen erhebliche wirtschaftliche Vorteile aus: drei bis sechs Prozent mehr Miete bei zwei bis fünf Prozent mehr Baukosten und bis zu 16 Prozent höhere Verkaufserlöse. Vergleichbare Zahlen zu zertifizierten Objekten nach dem seit 2009 vergebenen Deutschen Gütesiegel Nachhaltiges Bauen werden gegenwärtig gesammelt. Das DGNB System ist darauf ausgerichtet, schon in der Projektphase genutzt zu werden und so nicht nur das Ergebnis zu verbessern, sondern auch die Verlässlichkeit während der Planung zu erhöhen und damit bereits in der Entwicklungsphase Risiken zu reduzieren. Der Kriterienkatalog der DGNB funktioniert so nicht nur als Checkliste für Bauherr

DGNB/Risiko-Zusammenhang			Risiko-Kategorie	Qualität	Baukosten	Nutzungskosten	Termine	Baugrund	Genehmigung (auch Zuschlag Grundstück, etc.)	Werthaltigkeit	Mietpreis	Konzeption (Umnutz., Inst.)	Steuer/Recht	Produktivität (Material, Kontam.)	CSR („License to operate“)	Assekuranz	Großschaden (Naturgefahren, etc.)	Vermietung	Leerstand
DGNB-Steckbriefe		Thema																	
1	Treibhauspotenzial (GWP)	Ökobilanz			x								x		x				
2	Ozonschichtabbau (ODP)												x		x				
3	Ozonbildungspotenzial (POCP)												x		x				
4	Versauerungspotenzial (AP)												x		x				
5	Überdüngungspotenzial (EP)												x		x				
6	Risiken für die lokale Umwelt	Materialien/Holz	+	-	+					+	+	o	+	+	+			+	+
8	Sonstige Wirkungen auf die globale Umwelt			o	+					+	+	o	+	+	+			+	+
10	Primärenergiebedarf nicht erneuerbar (PEne)	Energie	+		+							o	+		+			+	+
11	Primärenergiebedarf erneuerbar (PEne)		+		+							o	+		+			+	+
14	Frischwasserverbrauch Nutzungsphase	Wasser			+				+				o		+			+	+
15	Flächeninanspruchnahme	Boden		-				+	+						+	+		+	+
16	Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus	Wirtschaftlichkeit	+	+	+					+	+	+						+	+
17	Wertstabilität		+		+					+	+	+						+	+
18	Thermischer Komfort im Winter	Temperatur	+	-	+					+	+			+				+	+
19	Thermischer Komfort im Sommer		+	-	+					+	+			+				+	+
20	Innenraumluftqualität	Luft	+	+	-					+	+			+	+			+	+
21	Akustischer Komfort	Nutzerkomfort	+							+	+			+				+	+
22	Visueller Komfort		+							+	+			+				+	+
23	Einflussnahme des Nutzers		+	-	o					+	+			+				+	+
24	Gebäudebezogene Außenraumqualität		+	-	o				+	+	+			+	+			+	+
25	Sicherheit und Störfallrisiken		+	-	+					+	+			+	+	+		+	+
26	Barrierefreiheit	Werthaltigkeit	+	-	+				+	+		+	o		+			+	
27	Flächeneffizienz			+						+	+							+	+
28	Umnutzungsfähigkeit		+	-	+					+		+							+
29	Öffentliche Zugänglichkeit	öff. Beitrag			+				+			+			+				
30	Fahrradkomfort	Nutzerkomfort	+	-	o				+	+				+	+			+	
31	Sicherung der gestalterischen und städtebaulichen Qualität im Wettbewerb	öff. Beitrag	+	+	+				+	+		+			+			+	
32	Kunst am Bau								+						+				
33	Brandschutz	Technische Qual.	+	-	-							+	+		+	+			

2 Ausschnitt aus Matrix zu DGNB-Kriterien und üblichen Immobilienrisiken

Beitrag der Zertifizierung zur Steuerung im Gesamtsystem



und Planungsteam, sondern bietet gleichfalls eine Fülle von Ziel- und Vergleichswerten aus Best Practice-Projekten, an denen sich eine zeitgemäße Immobilie messen lassen muss. Der Bauherr bekommt damit Leitlinien der Nachhaltigkeit und gleichzeitig ein Diagnosetool für die Arbeit der Fachleute, mit dem er sein Immobilienprojekt in den Zielkorridor steuern kann. Zudem kann man den Wert des Gütesiegels als Kommunikationsinstrument nicht hoch genug einschätzen. Es wirkt 360 Grad: gegenüber Mietern, Gesellschaftern, potenziellen Investoren, der Öffentlichkeit und nicht zuletzt auch gegenüber den eigenen Mitarbeitern. Richtig eingesetzt ist das Zertifikat Grundlage für Vermarktungskampagnen ebenso wie für „grüne Mietverträge“ als Handlungsgrundlage für das Zusammenspiel von Mieter und Vermieter.

Transparenz ist eine der Grundanforderungen an Gebäude der Zukunft

Gewerbliche Immobilien stehen immer intensiver auf dem Prüfstand: Die Nutzer prüfen auf ihre Anforderungen, die Investoren prüfen auf Marktfähigkeit, und die Banken müssen im Hinter-

grund die Werthaltigkeit sichern. Deshalb wird es sehr bald schon keine Technische Due Diligence mehr geben, in der neben den üblichen Dokumenten wie Baugenehmigung und Gewährleistungsbürgschaften nicht auch die Urkunde des Nachhaltigkeitszertifikats abgefragt wird. Aber das ist nur die Transaktionsseite; viel höher fällt der Beitrag durch den Betrieb während der Nutzungsphase aus.

Im Sinne echter Nachhaltigkeit durch Energie- und Nutzungseffizienz sind die Transparenz der Gebäudeinformation, Aufbau und Ablauf der Betriebsführung, die Einbindung des Nutzerverhaltens und die Umsetzung eines kontinuierlichen Optimierungskonzepts von entscheidender Bedeutung für die Steuerung objektbezogener Risiken. Risikomanagement und Zertifizierung hängen in der Objektstrategie unweigerlich zusammen. Auf der Investimente-bene bieten Green Building und Zertifizierung die Chance, ganze Portfolios auf den Prüfstand zu stellen. Wenn die Weichen hier richtig gestellt werden, dann können Immobilienunternehmen sich dadurch profilieren und erhalten Wettbewerbsvorteile. Offenheit und Transparenz spielen dabei eine wesentliche Rolle. ■



Ralf F. Bode

Diplom-Ingenieur Architekt, Jahrgang 1963, studierte Architektur an der RWTH Aachen, in Paris und den USA sowie Immobilienökonomie an der European Business School. Er arbeitete als freier Architekt und war verantwortlicher Projektleiter für das Pavillongelände der EXPO 2000 in Hannover. Bis 2009 war er in Projektmanagement und -entwicklung für die Union Investment Real Estate tätig. Seit 2007 ist er als Gründungsmitglied in der DGNB aktiv und gründete mit atmosgrad® in Hamburg eines der ersten Projektmanagement- und Beratungsunternehmen in Deutschland, das sich ganz der Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche, der Beratung und der Zertifizierung widmet. info@atmosgrad.com