

Global Markets Real Estate



Nachhaltigkeit in der
Immobilienwirtschaft

DEUTSCHE / HYPO
Ein Unternehmen der NORD/LB

Redaktionsschluss: 1. Februar 2012

Verantwortlich für den Inhalt: Deutsche Hypothekenbank

Ansprechpartner

Andreas Pohl · phone + 49 511 3045-310 · email: andreas.pohl@deutsche-hypo.de

Prof. Dr. Günter Vornholz · phone + 49 511 3045-640 · email: guenter.vornholz@deutsche-hypo.de
(V.i.S.d.P.; Marktanalyse)



Ralf F. Bode/Ralf W. Jacobs · atmosgrad^o · phone + 49 40 890 600-0 · email: info@atmosgrad.com

www.Deutsche-Hypo.com

Gliederung

Management Summary	4
1. Nachhaltigkeit – die Wurzeln des Konzepts	5
2. Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft	10
2.1 Nachhaltigkeitsziele bei Immobilienunternehmen	10
2.2 Nachhaltige Immobilien	16
2.3 Zertifikate	21
3. Perspektiven der nachhaltigen Immobilienwirtschaft	25
 Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft – Der Wettbewerb ist eröffnet <i>Beitrag von Ralf F. Bode und Ralf W. Jacobs, atmosgrad^o</i>	 27

Management Summary – Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft

Nachhaltigkeit ist ein Megatrend. Megatrends sind gesellschaftliche oder ökonomische Trends, die das Leben und Wirtschaften in Zukunft wesentlich beeinflussen werden. So verwundert es auch nicht, dass Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft längst angekommen ist. Nach einer aktuellen Umfrage von Jones Lang LaSalle denken 83 v.H. der befragten Immobilienfachleute, dass Nachhaltigkeit höchste strategische Priorität bei den Entscheidungsträgern in den nächsten 10 Jahren hat. Nachhaltigkeit, neue Technologien und die sich wandelnde Arbeitsweise wird, so die Studie, den Immobilienlebenszyklus fundamental verkürzen und eine enorme Nachfrage im Bereich Modernisierung/Sanierung auslösen. Dazu kommt, dass durch die Gesetzgeber z.B. in Deutschland, Frankreich und Großbritannien, neue Vorschriften erlassen werden, die das Thema zusätzlich treiben.

Nachhaltigkeit als wissenschaftliches Thema ist seit ca. 40 Jahren in der Diskussion. Doch während zu Beginn nur in wissenschaftlichen Expertenzirkeln diskutiert wurde, ist die Diskussion jetzt in der Mitte der Wirtschaft und Gesellschaft angekommen. Dabei geht es um die Frage, wie die Bedürfnisse der heutigen Generation gedeckt werden können, ohne die Möglichkeiten der künftigen Generation einzuschränken.

Die Immobilienwirtschaft als eine der großen Branchen Deutschlands trägt zum Ressourcenverbrauch in Bau und Betrieb bei. Dementsprechend hoch sind natürlich die Potenziale, die die Immobilienwirtschaft zu einem nachhaltigen Wirtschaften beitragen kann. Wenig untersucht ist allerdings bis jetzt, ob die berechenbaren ökonomischen Vorteile der Nachhaltigkeit auch in einer Energiebilanz entsprechend gespiegelt werden können. Doch wie in allen anderen Wirtschaftsbereichen muss ein Ausgleich zwischen den ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten gefunden werden. Die ökonomischen, ökologischen und sozi-

alen Ziele wurden in der Nachhaltigkeitsdiskussion durch das Drei-Säulen-Modell geprägt, das dafür steht, dass mit einem nachhaltigen Wirtschaften alle Ziele gleichzeitig erreicht werden sollen. Doch klar ist auch, dass Nachhaltigkeit nicht ohne Kosten bzw. Investitionen zu erreichen ist.

Dafür müssen allerdings Voraussetzungen sowohl auf der Unternehmensseite als auch auf der Produktseite geschaffen werden. Auf der Unternehmensseite steht die Neuformulierung der Unternehmensstrategie, die neben den klassischen Zielen der Umsatz- oder Gewinnmaximierung auch das nachhaltige Wirtschaften mit einbeziehen sollte. Damit dies kein Lippenbekenntnis bleibt, muss die Nachhaltigkeitsstrategie in der Organisation und in den Prozessen abgebildet werden. Eine gute Richtschnur für das „gewusst wie“ gibt der Deutsche Nachhaltigkeitskodex. Die konkrete Umsetzung kann aber jedes Unternehmen selbst bestimmen.

Nachhaltige Immobilien, auch als Green Buildings bezeichnet, erfüllen auf Produktebene das Drei-Säulen-Modell. Als Nachweis für das Maß der Zielerreichung haben sich international verschiedene Zertifikate heraus gebildet. So unterschiedlich wie ihre Herkunft, so unterschiedlich ist auch der Anspruch, den die Zertifikate haben. Das führt dazu, dass die Zertifikate untereinander nur bedingt vergleichbar sind. Die Bemühungen um ein internationales Zertifikat stehen erst am Anfang. Es bleibt zu hoffen, dass nicht der kleinste gemeinsame Nenner – das „Zertifikat light“ – übrig bleibt, sondern ein Standard geschaffen wird, der als Gütesiegel international Anerkennung für nachhaltiges Agieren in der Immobilienwirtschaft verschafft.

1. Nachhaltigkeit – die Wurzeln des Konzepts

1.1 Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft

Ein zentraler Aspekt bei der Planung und Nutzung von gewerblichen und privat genutzten Immobilien ist deren Langfristigkeit. Auch wer nachhaltig handeln will, muss langfristig denken. Zur Generierung eines dauerhaften Nutzens im Rahmen eines Immobilienkonzepts gilt somit, zukünftige Trends zu erkennen und möglichst vorwegzunehmen, um so Risiken entgegenzuwirken.

Nachhaltigkeit ist keine Einmalmaßnahme, sondern versteht sich als fortlaufender Optimierungsprozess am gesamten Immobilienbestand und an dessen Lebenszyklus. Hierbei sollten gesellschaftliche, wirtschaftliche und umweltrelevante Entwicklungen vorausschauend einbezogen werden. Vom Anfang einer Projektidee bis hin zum fertigen Gebäude vergehen in der Regel einige Jahre. Dies führt zu einem sehr langwierigen Optimierungsprozess des Gebäudeportfolios eines Landes im Hinblick auf nachhaltige Zielsetzungen. Im Bezug auf eine Immobilienentwicklung im Rahmen der verschiedenen Nachhaltigkeitskonzepte ist es unabdingbar, sich mit den zukünftigen Entwicklungen der sozialen, ökonomischen und ökologischen Faktoren zu beschäftigen und zu analysieren, wie diese sich auf die Wertigkeit und Nutzbarkeit der Immobilien auswirken.

Hierbei lassen sich folgende Trends und Herausforderungen absehen:

Produktlebenszyklen verkürzen sich zusehends. Daraus resultiert in vielen Fällen eine beschleunigte Produktentwicklung, was eine Verkürzung der Nutzungsdauer der Gebäude nach sich zieht. Dies führt zur gestiegenen Priorität von Rückbaubarkeit und einer flexiblen Verwendungsweise von gewerblichen Immobilien.

Durch den **demografischen Wandel** nimmt der Anteil der über 60-jährigen in der Be-

völkerung stetig zu. Ältere Menschen haben veränderte Bedürfnisse an Immobilien und somit stellen altersgerechtes und barrierefreies Bauen einen wichtigen Zukunftsaspekt dar.

Steigendes **Sicherheits- und Gesundheitsbewusstsein**. Schadstoffarme Gebäude, wohltemperierte Räume und effektive Lüftung sind schon in der Konzeptionsphase wichtige Faktoren, aber auch gut einsehbare Zugänge und Flächen und klar abgegrenzte Funktionsbereiche wirken sich positiv auf die Produktivität aus.

Stärkere gesetzliche Regeln. Der Gesetzgeber verschärft kontinuierlich die Regularien hinsichtlich Energieverbrauch, Arbeitssicherheit und Bauökologie. Ein hoher Qualitätsstandard bereits in der Projektierung kann auch hier Werte sichern und erhalten.

Volatile Energiepreise nicht nur bei nicht nachwachsenden Rohstoffen führten und führen zu einem Umdenken und einer stärkeren Gewichtung der Gebäudenebenkosten in der Planung.

Auch das **Umweltbewusstsein** der Bevölkerung nimmt stetig zu, d.h. ein nachhaltiges ökologisch geplantes Gebäude kann positiv zur Wahrnehmung eines Unternehmens/ Gebäudes in der Öffentlichkeit beitragen.

Immobilien sind ein wesentlicher Faktor sowohl bei den privaten Haushalten als auch bei den Unternehmen und beeinflussen Lebensqualität und Produktivität. Eine nachhaltige Erstellung und Konzeptionierung von Immobilien geht somit deutlich über das rein ideelle Handeln zum Wohle der Gesellschaft hinaus und beeinflusst aktiv das Wohlbefinden im Privatleben und die wirtschaftlichen Performance eines Unternehmens.

1.2 Megatrend Nachhaltigkeit

Der Begriff „**Nachhaltige Entwicklung**“ oder auch „**Sustainable Development**“ wird heute in vielen Diskussionen und Zusammenhängen gebraucht. Daher sprechen wir auch vom gesellschaftlichen Megatrend

Nachhaltigkeit, der sich nicht nur auf einen bestimmten Personenkreis oder ein Themengebiet bezieht.

Megatrends sind globale Entwicklungen, die nicht nur die Wettbewerbsfähigkeit von Unternehmen, sondern auch die Lebensbedingungen der Menschen nachhaltig beeinflusst haben. Beispiele für solche Megatrends der Vergangenheit waren z.B. die Massenproduktion, Elektrifizierung, Informationstechnik oder auch die Globalisierung.

Die Diskussion um den Megatrend Nachhaltigkeit nimmt in der öffentlichen Debatte sowie im wissenschaftlichen Diskurs breiten Raum ein. Noch bis Mitte der 1990er Jahre wurde Nachhaltigkeit fast ausschließlich in wissenschaftlichen Fachzirkeln erörtert. Heute wird in vielen Bereichen der Politik, Wirtschaft und Gesellschaft die Forderung nach mehr Nachhaltigkeit gestellt. Nachhaltigkeit wird in dieser Diskussion als Leitbild für eine zukunftsfähige Entwicklung verstanden.

Vom naturgemäß „groben“ Leitbild müssen die Ziele und die Wege zu mehr Nachhaltigkeit erarbeitet werden. Der Einstieg in den Nachhaltigkeitsdiskurs erfolgt über die Ziele und Wege. Ohne klar definierte Ziele und ausgearbeitete Strategien zur Erreichung der Ziele wird die Definition von Nachhaltigkeit nicht mit konkreten Inhalten und Maßnahmen gefüllt werden können. Über die angestrebten Zielsetzungen müssen sich Akteure mit unterschiedlichen Vorstellungen, Maßnahmen, Methoden und Instrumenten dem Thema Nachhaltigkeit nähern. Dabei wird deutlich, dass Nachhaltigkeit ein interdisziplinäres Thema ist, das einer eindimensionalen Betrachtungsweise nicht zugänglich ist.

Ob Nachhaltigkeitsziele erfolgreich verfolgt werden, muss mit verschiedenen Beurteilungskriterien gemessen werden. Hierzu gibt es Indikatorensysteme mit verschiedenen Schwerpunkten, die die Nachhaltigkeit in unterschiedlichen Lebensbereichen messbar machen. So kann aus dem etwas unscharfen Megatrend ein politisch und wirtschaftlich verfolgbares Megaziel erarbeitet werden.

1.3 Definition des Begriffes Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist neben der fortschreitenden Globalisierung und der demographischen Entwicklung der Megatrend in der Immobilienwirtschaft. Als einer der bedeutendsten Wirtschaftsbranchen trägt die Immobilienindustrie zur Materialnutzung, Energieverbrauch und Abfallproduktion bei.

So liegt es nahe, dass auch in der Immobilienwirtschaft das Konzept der nachhaltigen Entwicklung bzw. Sustainable Development diskutiert wird, so dass von einer nachhaltigen Immobilienwirtschaft gesprochen wird. Zunächst soll aber der Begriff Nachhaltigkeit selbst erläutert werden.

Seine Ursprünge hat der Begriff der Nachhaltigkeit in der deutschen Forstwirtschaft des 18. Jahrhunderts, wo zunehmender Holzbedarf zu einer Übernutzung der Wälder führte. Somit wurde nach Wegen gesucht, wie der ökonomische Faktor der Holznutzung mit der ökologischen Forderung nach der Erhaltung der Holzbestände kombiniert werden konnte.

Ende der sechziger und Anfang der siebziger Jahre des letzten Jahrhunderts stieg das Bewusstsein dafür, dass mit weiterer Industrialisierung und technischem Fortschritt auch die Lebensgrundlage zerstört werden könnte. Obwohl in einem anderen wirtschaftlichen Kontext stehend, führte die Ölkrise Anfang der 1970er Jahre zu einer verstärkten Diskussion über alternative Energien und setzte einen Prozess in Gang, der im politischen und sozialen System einerseits und dem technischen Fortschritt andererseits seinen Ausdruck fand.

Ein Meilenstein in der wissenschaftlichen Diskussion wurde 1972 durch den „Club of Rome“ mit der Arbeit „Die Grenzen des Wachstums“ gesetzt. In dieser Studie wurde festgestellt, dass bei weiterem Bevölkerungswachstum unter gleich bleibender Ressourcenausbeutung sowie Umweltverschmutzung die Grenzen des wirtschaftlichen Wachstums schnell erreicht sein würden. Somit kam der Bericht zu dem Ergebnis, dass die Wachstumsvoraussetzungen geän-

dert werden müssten, um ein ökologisches und ökonomisches Gleichgewicht zu erreichen. Obschon nach heutigen Maßstäben dort nachhaltiges Wirtschaften thematisiert wurde, so ist doch festzuhalten, dass die gebräuchlichste Definition erst einige Jahre später erarbeitet wurde.

Erstmals definiert wurde der Begriff der nachhaltigen Entwicklung im Bericht „Our Common Future“ 1987 von der Weltkommission für Umwelt und Entwicklung unter dem Vorsitz der damaligen norwegischen Ministerpräsidentin Gro Harlem Brundtland, die damit den Grundstein für die sogenannte „Rio-Konferenz“ 1992 und ebenso für die Agenda 21 legte. Der aus der Arbeit der Kommission entstandene Brundtland-Bericht ist inzwischen eines der am häufigsten zitierten Werke der Umwelt- und Entwicklungsliteratur und definiert: „Eine Entwicklung ist nachhaltig, wenn sie erlaubt, die Bedürfnisse der heutigen Generation zu befriedigen, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zur Befriedigung von deren Bedürfnissen zu schmälern.“

Die von 172 Staaten auf der Konferenz für Umwelt und Entwicklung der Vereinten Nationen (UNCED) in Rio de Janeiro (1992) beschlossene Agenda 21 ist ein Aktionsprogramm für das 21. Jahrhundert. Es handelt sich um ein Grundsatzpapier zur nachhaltigen Entwicklung und wurde auf dieser Konferenz von Regierungsvertretern und nichtstaatlichen Organisationen erarbeitet. Nachhaltige Entwicklung im Sinne der Agenda 21 ist im Nachgang der Konferenz zur Leitlinie öffentlichen Handelns geworden.

Diese grundlegenden Überlegungen auf dem Gebiet der Nachhaltigkeit erhielten eine breite Zustimmung auf internationaler Ebene und waren ein Meilenstein in der Diskussion über soziale, ökonomische und ökologische Entwicklung. Jüngere Meilensteine waren 2002 die Energy Performance of Buildings Directive, die maßgeblich den Begriff der Energieeffizienz prägte und thematisierte. Wegweisend für das Thema Nachhaltigkeit waren in 2005 sowohl die Novellierung des Gesetzes zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG) wie auch das Inkrafttreten

des Kyoto-Protokolls 2005. Danach folgten weitere Gesetze und Verordnungen, die nachhaltige Aspekte aber insbesondere auch die Energieeffizienz thematisierten. Besonders die Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde immer wieder diskutiert und erweitert. Als Ziel wurde schließlich für 2019 das Erreichen der CO₂-Neutralität für Neubauten formuliert.

Politische Meilensteine

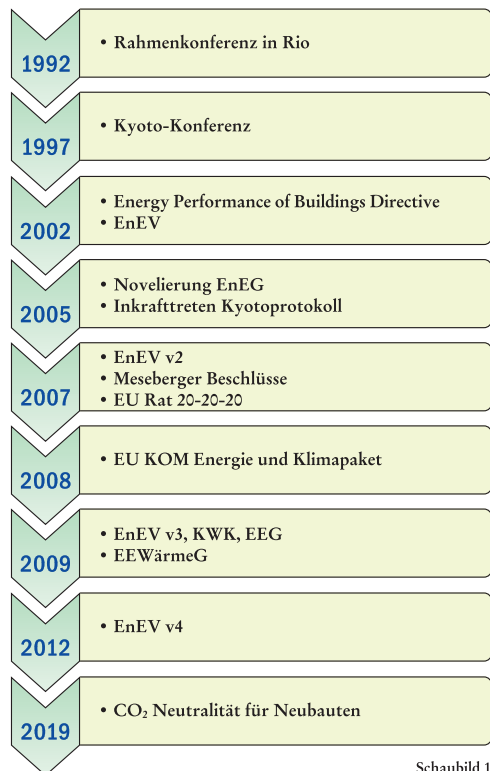


Schaubild 1

Quelle: Deutsche Hypo

1.4 Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit: Umwelt, Gesellschaft, Wirtschaft

Der exakte Ursprung des Drei-Säulen-Modells ist nicht genau auszumachen. Das Drei-Säulen-Modell bzw. das magische Dreieck der Nachhaltigkeit wurde 1996 durch den Verband der Chemischen Industrie in die Diskussion eingebracht. Der Verband forderte, dass „wirtschaftliche, ökologische und soziale Aspekte gleichrangig berücksichtigt werden.“ Wörtlich heißt es dort: „Wir betrachten Sustainable Development also nicht

als ein einseitiges ökologisches, sondern als ein ganzheitliches Zukunftskonzept. Denn jeder dieser drei Bereiche trägt dazu bei, dass eine langfristige und tragfähige Entwicklung möglich wird.“

Die Enquete-Kommission des Deutschen Bundestages „Schutz des Menschen und der Umwelt“ definierte Nachhaltigkeit als die Konzeption einer dauerhaft zukunftsfähigen Entwicklung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Dimension menschlicher Existenz. Das sorgte 1998 für einen breiteren Eingang des Drei-Säulen-Modells in die Öffentlichkeit. Durch den Abschlussbericht der Enquete-Kommission „Schutz des Menschen und der Umwelt“ erreichte das Drei-Säulen-Modell Attraktivität, weil dadurch ein am Kriterium der Machbarkeit orientiertes Bild der nachhaltigen Entwicklung möglich war. Daher werden die drei Säulen der nachhaltigen Entwicklung gelegentlich noch um die der politischen Umsetzungsebene erweitert.

Die integrative Auffassung von Nachhaltigkeit kombiniert also die Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft. Diese werden auch als ökologische, soziokulturelle und ökonomische Dimensionen bezeichnet. Das Drei-Säulen-Konzept ist international mittlerweile anerkannt und hat das ehemals restriktive Verständnis von Umweltpolitik durch ein integriertes und synergetisches Verständnis ersetzt. Alle drei Dimensionen sollen gleichzeitig unter Vermeidung von Zielkonflikten verfolgt werden. Für die Wirtschaft können die Ausprägungen der Dimensionen wie folgt beschrieben werden.

Ökologische Dimension (Umwelt)

Sie orientiert sich am stärksten am ursprünglichen Gedanken, keinen Raubbau an der Natur zu betreiben. Die ökologische Dimension von Nachhaltigkeit betont den Wert der Natur an sich sowie die nachweisbare Endlichkeit der natürlichen Ressourcen. Ökologisch nachhaltig wäre eine Lebensweise, die die natürlichen Lebensgrundlagen nur in dem Maße beansprucht, wie diese sich regenerieren. Die ökologische Dimension der Nachhaltigkeit hat insbesondere die Reduzierung des Schadstoffausstoßes zum Ziel. Darüber

hinaus soll der Verbrauch nicht erneuerbarer Primärenergien dabei verringert werden und der Anteil erneuerbarer Energien erhöht werden. Im Sinne eines qualitativen Verständnisses wirtschaftlicher Entwicklung sind demnach die ökologischen Kosten von Produktion und Konsum in den Bilanzen der Weltwirtschaft zu berücksichtigen.

Ökonomische Dimension (Wirtschaft)

Die ökonomische Dimension von Nachhaltigkeit konzentriert sich im Sinne der Kapitalerhaltung auf die langfristigen Erträge, die aus der Nutzung vorhandener Ressourcen erwachsen. Eine Gesellschaft sollte wirtschaftlich nicht über ihre Verhältnisse leben, da dies zwangsläufig zu Einbußen der nachkommenden Generationen führen würde. Als Ziele werden u.a. die Förderung einer umweltverträglichen Produktion sowie die Förderung einer verantwortungsbewussten Unternehmerschaft genannt. Allgemein gilt eine Wirtschaftsweise dann als nachhaltig, wenn sie dauerhaft betrieben werden kann. Sie grenzt sich dadurch von einer auf kurzfristige Gewinne setzenden Logik stetigen Wirtschaftswachstums ab, auch wenn quantitatives Wachstum erforderlich bleibt, um der chronischen Unterversorgung in den ärmeren Ländern im Sinne einer aufholenden Entwicklung entgegenzuwirken.

Soziokulturelle Dimension (Gesellschaft)

Die soziokulturelle Dimension von Nachhaltigkeit stellt die Frage nach der Verteilungsgerechtigkeit in den Mittelpunkt. Diese bezieht sich auf den Zugang zu Chancen und Ressourcen sowohl innerhalb einzelner Länder und Gesellschaften als auch im globalen Verteilungskonflikt zwischen den reichen Industrieländern im Norden und den armen Schwellen- und Entwicklungsländern im Süden. Neben dem Ziel der Grundbedürfnisbefriedigung für heutige und zukünftige Generationen berührt die soziokulturelle Dimension dabei ausdrücklich auch Fragen der sozialen Gerechtigkeit innerhalb einer Gesellschaft.

Für die Entwicklung der Diskussion um Nachhaltigkeit war das Drei-Säulen-Modell

stilbildend. Es verlangte von den ökologisch-, ökonomisch- und sozialorientierten Akteuren die wechselseitige Akzeptanz der jeweiligen Interessen.

1.5 Starke versus schwache Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit umzusetzen bedeutet immer, sich mit den Rahmenbedingungen und Zielen einer Nutzung der Ressourcen auseinanderzusetzen und diese zu definieren. Es wird von einer treuhänderischen Verwaltung des Nachhaltigkeitskapitals, das sich aus der Summe der ökologischen, ökonomischen und sozialen Ressourcen bildet, durch die aktuelle Generation ausgegangen. Der Umgang damit wird in den Positionen der starken und der schwachen Nachhaltigkeit beschrieben: Erstere lehnt die Substituierbarkeit oder den Verlust von Naturkapital ab und sieht die Erhaltung der gegebenen Ressourcen als oberste Prämisse. Die ökologischen, ökonomischen und sozialen Ressourcen sind nicht gegeneinander aufrechenbar und sollen intakt an die folgenden Generationen übergeben werden, unabhängig davon, wie hoch die produzierten Wohlstandsleistungen sind. In der starken Nachhaltigkeitstheorie darf die Summe des Nachhaltigkeitskapitals nicht abnehmen.

Dem entgegen geht die schwache Nachhaltigkeit grundsätzlich von einer Substituierbarkeit der ökologischen, ökonomischen und sozialen Ressourcen aus. Sie sieht die drei Faktoren als gleichrangig an und lässt die Nutzung erschöpfbarer Ressourcen zu, sofern diese im sinnvollen Verhältnis zum Ergebnis, namentlich durch eine höhere oder bessere Güterausstattung für die zukünftigen Generationen, stehen. Verlorenes Naturkapital ist dann nachhaltig, wenn gleichzeitig Sachwerte produziert wurden, die somit eine Art der Kompensation bilden. In der schwachen Nachhaltigkeitstheorie darf ein einzelner Kapitalstock langfristig dezimiert werden, sofern die Summe der Kapitalstöcke nicht verringert wird.

1.6 Nachhaltigkeit in Staat, Haushalten und Unternehmen

In der ökonomischen Analyse müssen die Wirtschaftssubjekte, ihre Ziele und die darauf zielenden Entscheidungen betrachtet werden. Wenn von nachhaltiger Immobilienwirtschaft gesprochen wird, so sind alle Wirtschaftssubjekte davon in unterschiedlicher Art und Weise betroffen.

Dem **Staat** kommt in zweifacher Hinsicht eine bedeutende Rolle in der nachhaltigen Wirtschaft zu. Einerseits setzt er über Gesetze und Verordnungen die Rahmenbedingungen für nachhaltiges Wirtschaften. Diese können als direkte Anweisung (z. B. im Baurecht durch Mindestanforderungen zur Wärmeisolierung) oder aber indirekte Anreizsysteme (z. B. Steuerersparnisse oder Zuschüsse) ausgeprägt sein. Beide Formen staatlichen Handelns sind im Bereich der nachhaltigen Immobilienwirtschaft im Einsatz. Der Staat ist aber auch selbst Eigentümer und Nutzer zahlreicher Immobilien. Auf allen Verwaltungsebenen, Bund, Land und Kommunen, kann der Staat durch seine Investitionspolitik direkten Einfluss auf die nachhaltige Gestaltung seiner Gebäude nehmen.

Auf kommunaler Ebene gibt es verschiedene Initiativen, die sich als Treiber einer nachhaltigen Stadt- bzw. Kommunalentwicklung sehen. Beispielhaft seien an dieser Stelle die Ziele des **Leitbild Bremen '20 – Komm mit nach Morgen!** zitiert, die sich in ähnlicher Form auch in anderen nachhaltigen Stadtentwicklungsplänen wieder finden:

- „Ausbau regenerativer Energiegewinnung, Energiespar- und CO₂-Reduktionsprogramme,
- Bewahren der natürlichen Umwelt,
- Innenentwicklung mit räumlich und funktional gemischten Quartieren,
- Schaffung eines qualitativ hochwertigen innerstädtischen Wohnungsbaus,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne nachhaltiger Stadtwirtschaft,
- stadtverträgliche Verkehrspolitik sowie Förderung des Umweltverbundes, und
- Stadtsanierung und Vitalisierung bestehender Wohn- und Gewerbegebiete.“

Die nachhaltige Stadtentwicklung ist eine Reaktion auf die o.a. zukünftigen Herausforderungen, die, insbesondere auch an die Städte, Anforderungen in der Zukunftsgestaltung stellt.

Die **Haushalte** sind im Bereich der nachhaltigen Immobilienwirtschaft insbesondere als Nachfrager nach Immobilien aktiv. Niedrigenergie- oder Passivhäuser stehen für eine wichtige Idee nachhaltigen Bauens im Privatbereich.

Die Nachhaltigkeitsanstrengungen der **Unternehmen** werden im nachfolgenden Kapitel 2 ausführlich erörtert.

2. Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft

2.1 Nachhaltigkeitsziele bei Immobilienunternehmen

Ausgehend von dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (siehe hierzu 2.1.1) und dem Konzept der Corporate Responsibility (siehe hierzu 2.1.2) kann nachhaltiges Wirtschaften auch als Unternehmensziel für die Unternehmen der Immobilienwirtschaft abgeleitet werden. Bau und die Nutzung von Green Buildings bilden dabei einen (aber nicht den einzigen) Baustein für nachhaltiges Wirtschaften.

Grundlage einer erfolgreichen Umsetzung eines Nachhaltigkeitskonzepts in einem Unternehmen ist die Verankerung der Ziele der Nachhaltigkeit in den Grund- und Leitsätzen des Unternehmens. Besonders die immobilienbezogenen Nachhaltigkeitsaspekte müssen langfristig geplant und integriert werden. Doch auch die Fortführung und Kontrolle dieser Ziele und die praktische Umsetzung auf der operativen Ebene in den Betriebsabläufen ist ein wichtiger Faktor. Die unternehmerische Nachhaltigkeitspolitik als Teil der Unternehmensstrategie betrifft alle Phasen des Lebenszyklus einer Immobilie. So muss sich auch das nachfolgende Controlling auf die Ziele ausrichten, denn dieses

liefert wichtige Grundlagen für die stetige Anpassung der Nachhaltigkeitsstrategie.

Die Strategie definiert die relevanten Richtlinien für das Management eines Immobilienbestandes. In der Planungsphase wird die derzeitige Situation z.B. mit Hilfe einer Stärken-Schwächenanalyse evaluiert, woraus sich die strategischen Ziele, die mit der Immobilie erreicht werden sollen, ergeben. Wichtige Schritte in der strategischen Planung sind die Gewichtung der einzelnen Nachhaltigkeitsziele innerhalb einer Interessenabwägung und die damit einhergehende Priorisierung. Diese Ziele müssen dann in die strategischen Überlegungen zum Erwerb (Kauf, Neuerstellung oder Miete) des Objekts einfließen.

Je nach Unternehmenstypus und Geschäftsmodell ergeben sich unterschiedliche Nachhaltigkeitsziele, die jeweils unterschiedliche Schwerpunkte in der Strategie zur Erreichung der Ziele bedingen. Einige Unternehmen werden prioritär auf ökonomische Ziele fokussieren, während andere die soziologischen oder ökologischen Ziele höher gewichten. Inhalt der Strategieplanung und -kommunikation ist die sorgsame und widerspruchsfreie Gewichtung der Nachhaltigkeitsziele im Kontext der Unternehmensziele.

Nachhaltiges Unternehmensmanagement in der Immobilienwirtschaft trägt zur Minderung gesamtgesellschaftlicher Probleme z.B. durch Energieeffizienzoptimierung und damit zur Senkung des Ressourcenverbrauchs bei. Bei langfristiger Ausrichtung der Maßnahmen und sorgfältig analysierten Entscheidungsgrundlagen entsteht so eine Triple-Win-Situation für den Gebäudeeigentümer, die Umwelt und die Gesellschaft.

Das Management der Nachhaltigkeit in den Unternehmen der Immobilienwirtschaft sollte systematisch, repetitiv und kooperativ erfolgen.

Systematisch bedeutet, messbare und praxisbezogene Ziele zu formulieren, die operativen Maßnahmen auf die Erreichung dieser abzustellen und ein Erfolgscontrolling einzurichten, das zeitnah und effizient Fehlplanungen verhindern hilft.

Repetitiv: Diese Arbeitsschritte sollten regelmäßig in sinnvollen Abständen wiederholt werden um Daten über die Effektivität der Maßnahmen zu gewinnen und so stetig zu verbessern.

Kooperativ: Die Entscheidungen müssen möglichst breit im Unternehmen getragen und gemeinsam umgesetzt werden. Eine Einbindung externer Organisationen wie Verbände, Vereine und tangerierte private Haushalte bietet sich bereits im Vorfeld an, um Probleme frühzeitig zu erkennen und zu behandeln. Dies trägt außerdem dazu bei, Synergieeffekte zu erkennen und zu nutzen.

Für die Umsetzung von Nachhaltigkeit in Unternehmen gibt es mittlerweile viele kreative Wortschöpfungen wie „Sustainable Entrepreneur“, „Ecopreneur“ oder aber auch „Bionier“. Und weil sich einige Unternehmen bereits nach Erstellung eines Abfallkonzepts als nachhaltig bezeichnen, hat sich der Nachhaltigkeitskodex als Vergleichsmaßstab heraus gebildet.

2.1.1 Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex

Der Unternehmenserfolg hängt von nachhaltigem Wirtschaften ab. Dieses oft gehörte Postulat bezieht sich nicht immer auf die hier genutzte Definition von Nachhaltigkeit, sondern wird auch in anderen Sinnzusammenhängen genutzt. Daher wurde immer wieder die fehlende Messbarkeit der Unternehmensperformance im Hinblick auf eine definierte Nachhaltigkeit thematisiert. Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex (DNK) soll hierbei Abhilfe schaffen.

In einer Dialogphase haben sich 80 Unternehmen, Verbände und Organisationen geäußert und Vorschläge eingebracht. Im Oktober 2011 hat der Rat für Nachhaltige Entwicklung den Deutschen Nachhaltigkeitskodex verabschiedet. Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex macht Nachhaltigkeitsleistungen der Unternehmen sichtbar, mit einer höheren Verbindlichkeit transparent und vergleichbar. Er verbreitert damit die Basis für die Umsetzung von Nachhaltigkeit. Der Nachhaltigkeitskodex eignet sich für Unternehmen jeder Größe und Rechtsform.

Derzeit gibt es in Nachhaltigkeitsbewertungen eine Vielzahl von Methoden, Datenquellen und Indikatoren. Das führt zu beliebigen und unscharfen Begriffsdefinitionen und Irritationen durch konkurrierende Bewertungsmaßstäbe sowie zu Mehraufwand bei Erstellung und Analyse von Nachhaltigkeitsberichten. Daher definiert der DNK allgemein gültige Maßstäbe, was Nachhaltigkeit in Unternehmen ausmacht. Die Nachhaltigkeitsberichterstattung wird dadurch vergleichbar gemacht, indem auf verschiedene Kapitel der Global Reporting Initiative (GRI) bzw. alternativ dazu des europäischen Analystenverbandes EFFAS Bezug genommen wird. Dadurch werden belastbare und vergleichbare Informationen zu Strategien und Zielen des Unternehmens im Bereich Nachhaltigkeit zusammengestellt. Gemessen werden die Zielerreichungen durch Key Performance Indikatoren der GRI bzw. der EFFAS. Der ZIA (Zentraler Immobilienausschuss e. V.) empfiehlt dabei die Übernahme bzw. die branchenspezifische Anpassung des bereits global angewandten Reportingansatzes der Global Reporting Initiative (GRI).

Auch die Operationalisierung im Prozessmanagement durch Regeln und Prozesse sowie Anreizsysteme wird u.a. durch die Indikatoren transparent gemacht. Ohne die Beteiligung der Stakeholder an prominenter Stelle des Nachhaltigkeitsprozesses wird dieser nicht durchzuführen sein. Auch über das Engagement der Stakeholder wird detailliert berichtet. Nur durch ein konsequentes und an den Zielen der Nachhaltigkeit orientiertes Innovations- und Produktmanagement werden die Fortschritte erzielt. Selbstverständlich spielt die Umwelt und die Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen in den Berichterstattungen eine zentrale Rolle. Die gesellschaftliche Verantwortung des Unternehmens wird aber auch durch Berichterstattungen zu Arbeitnehmer- und Menschenrechten sowie Gemeinwesen, politischer Einflussnahme und Korruption dokumentiert.

Der DNK soll künftig eine hohe politische Bedeutung entwickeln. Auf seiner Basis kann ein wesentlicher Beitrag zum nachhaltigen Wirtschaften geleistet werden. Die Umsetzung des DNK kann glaubwürdiges

Handeln für eine nachhaltige Entwicklung in Politik, Wirtschaft und insbesondere dem Kapitalmarkt unterstützen. Der DNK kann auch die Debatte über die unternehmerische Verantwortung für eine nachhaltige Entwicklung (Corporate Responsibility) auf nationaler, europäischer und globaler Ebene anstoßen.

Der DNK basiert auf dem Prinzip der Freiwilligkeit. Politik und Wirtschaft sind aufgerufen den Kodex umfassend anzuwenden und als ein freiwilliges Instrument einzusetzen. Dieses Regelwerk ist in einem bisher so noch nicht praktizierten Dialogprozess der Beteiligten entstanden. An diesem Dialogprozess haben gesellschaftliche und wirtschaftliche Interessenvertreter teil genommen. Die Entstehung des DNK ist bereits aus sich heraus von politischer Bedeutung, da hier erstmals ein politischer Prozess von den wirtschaftlich Betroffenen ohne staatliche Mitwirkung zu einer wirksamen Vereinbarung geführt hat.

Vielleicht genauso wichtig wie die umfassende Beteiligung am Entstehungsprozess ist die Tatsache, dass Unternehmen den DNK in der Praxis angewendet haben und seine Praxistauglichkeit positiv bewertet haben. An dieser Praxisphase beteiligten sich 28 Unternehmen.

Der wesentliche Beitrag des DNK liegt in der Schaffung von Verbindlichkeit in der transparenten Darstellung einerseits und der unternehmerischen Verantwortung für eine nachhaltige Entwicklung andererseits. Das Prinzip der Freiwilligkeit erlaubt den Unternehmen zu erklären, ob und inwieweit sie dem DNK (comply or explain) folgen wollen. Diese zu gebende Selbstauskunft ist nicht mit einer externen Überprüfung verknüpft, sondern stellt einen Einstieg in die Kommunikation über unternehmerische Nachhaltigkeitsleistungen dar. Damit kann der DNK bei der Auswahl von Geschäfts- oder Finanzierungspartnern oder Lieferanten als Selektionskriterium dienen.

Für die Immobilienwirtschaft empfiehlt der ZIA (Zentraler Immobilienausschuss e.V.) die Anwendung eines Branchenkodex, der auf die grundlegenden Überlegungen des

DNK aufbaut. Kernelement des Branchenkodex ist die (Selbst-)Verpflichtung zur Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts. Zur Vergleichbarkeit und Messung der Nachhaltigkeitsziele innerhalb der Nachhaltigkeitsberichte ist die Entwicklung eines einheitlichen Standards notwendig. Der Gliederungsvorschlag des ZIA sieht, aufbauend auf der GRI, wie folgt aus:

1. Stellungnahme der Unternehmensleitung
2. Fortschrittsüberblick
3. Unsere Vision
4. Unsere Strategie
5. Unser Unternehmen
6. Unsere Stakeholder
7. Unsere Werte
8. Unsere Selbstverpflichtungen und Mitgliedschaften
9. Unsere Corporate Governance und unser Corporate Responsibility Ansatz
10. Unsere Ziele für die Stakeholder/ Anspruchsgruppen
11. Unser Engagement
12. Unsere Berichtsparameter
13. GRI-Index
14. Unser Erfolg und Fortschritt (Nachhaltigkeitsindikatoren, unternehmensbezogen und für alle Geschäftsfelder.

2.1.2 Corporate Responsibility (CR)

In der Welt der Globalisierung hat unternehmerisches Handeln immer mehr auch Auswirkungen in verschiedenen Nationalstaaten. Daher unterliegen diese Aktivitäten auch unterschiedlichen Rechtssystemen. Das bedeutet aber, dass sich allgemeine Werte, z.B. der Schutz der Umwelt, ebenfalls nicht durch die Gesetze eines Landes regeln lassen, wenn das Unternehmen international tätig ist. Für diese Unternehmen hat die OECD Leitsätze für multinationale Unternehmen entwickelt. Die in Leitprinzipien ausgedrückten Handlungsmaximen stellen einen Ordnungsrahmen dar. Sie werden als Global Compacts bezeichnet und definieren für verantwortungsvoll agierende Unternehmen soziale, ökologische und ökonomische Mindeststandards, wenn gesetzliche Verpflichtungen nicht vorhanden sind oder durch staatliche Behörden nicht durchgesetzt werden können. Da es sich um Handlungs-

maximen handelt, übernehmen Unternehmen diesen Ordnungsrahmen lediglich als Selbstverpflichtung. Eine Selbstverpflichtung im Rahmen der CR umfasst alle Aktivitäten eines Unternehmens und wendet sich mit seinen Anforderungen gleichzeitig und in gleichem Umfang an alle Mitglieder einer Unternehmensleitung.

Gleichwohl wird auch über die normative Durchsetzung von CR heftig diskutiert. Während Unternehmen unter dem Aspekt der Wettbewerbsfähigkeit die Freiwilligkeit zur unumstößlichen Bedingung erklären, kämpfen andere Organisationen um stärkere staatliche Regulierungen bzw. um die Normierung von CR in Form von Gesetzen.

Der Begriff **Corporate Responsibility** ist als Konzept innerhalb der Unternehmensethik angesiedelt. Die Unternehmensethik befasst sich mit Fragen einer moralischen Unternehmensführung. Als eigenständiger Begriff „Corporate Responsibility“ ist dieser seit Mitte der 50er Jahre des vorherigen Jahrhunderts in der wissenschaftlichen Diskussion. Der inhaltliche Schwerpunkt des Konzeptes liegt auf der sozialen Komponente unternehmerischer Verantwortung. Mittlerweile werden unter CR jedoch sehr viele weitere Verantwortungsbegriffe diskutiert. Der ursprüngliche Unternehmenszweck, Gewinne zu erzielen, wird um die Aufgabe erweitert, einen Beitrag zum Wohlergehen der Gesellschaft zu leisten. Dabei sind sowohl soziale als auch ökologische Aspekte zu berücksichtigen.

Unternehmensaktivitäten haben Einfluss auf die Umwelt, aber auch auf die Gesellschaft. Als Gegenreaktion zu diesen und sich nicht ausschließlich an ökonomischen Faktoren wie der Gewinnmaximierung zu orientieren. Corporate Responsibility gilt als eine Antwort auf diese unternehmerische Herausforderung. Dabei lässt sich die Corporate Responsibility noch in drei Kategorien unterteilen:

- Corporate Social Responsibility (CSR),
- Corporate Governance (CG), sowie
- Corporate Citizenship (CC).

Obwohl die Begriffe gelegentlich synonym gebraucht werden, unterscheiden sich Cor-

porate Social Responsibility, Corporate Citizenship und Corporate Governance voneinander.

Die **Corporate Social Responsibility** stellt im Sinne von Nachhaltigkeit die wichtigste Säule der Corporate Responsibility dar. Corporate Social Responsibility betrifft alle Bereiche, in denen die Unternehmensaktivität soziale, ökologische oder über das Unternehmen selbst hinausgehende ökonomische Wirkungen entfaltet. Corporate Social Responsibility wendet sich insbesondere an die Stakeholder des Unternehmens und soll dort im Wege des Dialoges gestaltet werden. Dazu zählen z.B. die Konsumenten, die durch nachhaltige Konsumnachfrage Marktmacht ausüben und damit die gesellschaftliche Erwartung an eine verantwortungsvolle Unternehmensführung zum Ausdruck bringen. Schließlich nutzen die Unternehmen Corporate Social-Responsibility-Prinzipien innerhalb der Unternehmensstrategie und machen sie zum Gegenstand von Corporate Communications und Marketing. Dadurch wird die Corporate Social Responsibility zur übergreifenden Strategie und das operative Handeln des Unternehmens von der interessierten Öffentlichkeit wahrgenommen.

Aus der Sicht von Investoren stehen andere Aspekte wie die Beachtung von **Corporate Governance** Prinzipien im Vordergrund. Corporate Governance (Grundsätze der Unternehmensführung) bezeichnet die Regeln, die für das Management von Unternehmen gelten. Diese Regeln werden im Wesentlichen durch Gesetzgeber und Eigentümer aufgestellt. Die operative Ausgestaltung und Umsetzung der Corporate Governance Regeln werden von der Unternehmensführung sowie, falls vorhanden, übergeordneten Aufsichts- bzw. Verwaltungsräten verantwortet. Das unternehmensspezifische Corporate Governance System besteht aus der Gesamtheit der für das Unternehmen zutreffenden Gesetze, Richtlinien, Kodizes, Absichtserklärungen, Unternehmensleitbild und Regeln der Unternehmensführung und -kontrolle.

Transparenz zur Risikoreduktion und verringerte Volatilität des Investments wird als

Corporate Responsibility im Unternehmen

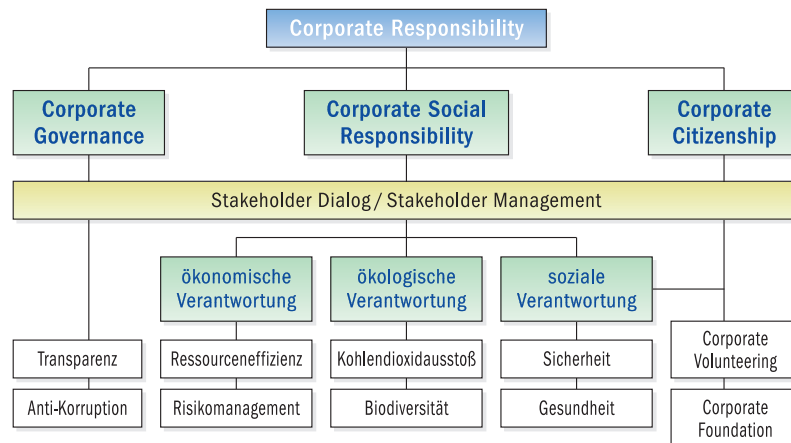


Schaubild 2

Quelle: Rottke, Ökonomie vs. Ökologie, 2010

zentrales Thema von Corporate Responsibility gesehen. Corporate Governance soll die Reduktion von Risiken ermöglichen. Corporate Governance betrifft vor allem die Funktionsweise der Leitungsorgane, ihre Zusammenarbeit und die Kontrolle ihres Verhaltens. Corporate Governance ist für alle Stakeholder relevant. Sie bezieht sich auf die Organe des Unternehmens und setzt sich mit Anreiz- und Kontrollstrukturen auseinander, um Fehlverhalten des Managements zu vermeiden. Auch Corporate Governance muss als Teilbereich von Corporate Responsibility gesehen werden.

Ins Deutsche kann **Corporate Citizenship** mit „unternehmerisches Bürgerengagement“ übersetzt werden. Unternehmen werden zu öffentlichen (nicht privaten) Institutionen erklärt. Das Unternehmen soll als Teil der Gesellschaft den gleichen Beitrag leisten wie ein Bürger. Corporate Citizenship beinhaltet alle gesellschaftsbezogenen Aktivitäten eines Unternehmens. Diese können auf die strategischen Unternehmensziele gerichtet sein, müssen es aber nicht. Für die korrekte Einordnung in den Begriffskanon kann Corporate Citizenship demzufolge als ein Teil von Corporate Responsibility gesehen werden, der sich mit der Beziehung des Unternehmens zu vorwiegend regionalen Gemeinschaften befasst.

Der Zusammenhang und die Elemente der Corporate Responsibility können wie in Schaubild 2 dargestellt werden.

2.1.3 Die Umsetzung der Nachhaltigkeit im Wertschöpfungsprozess eines Immobilienunternehmens

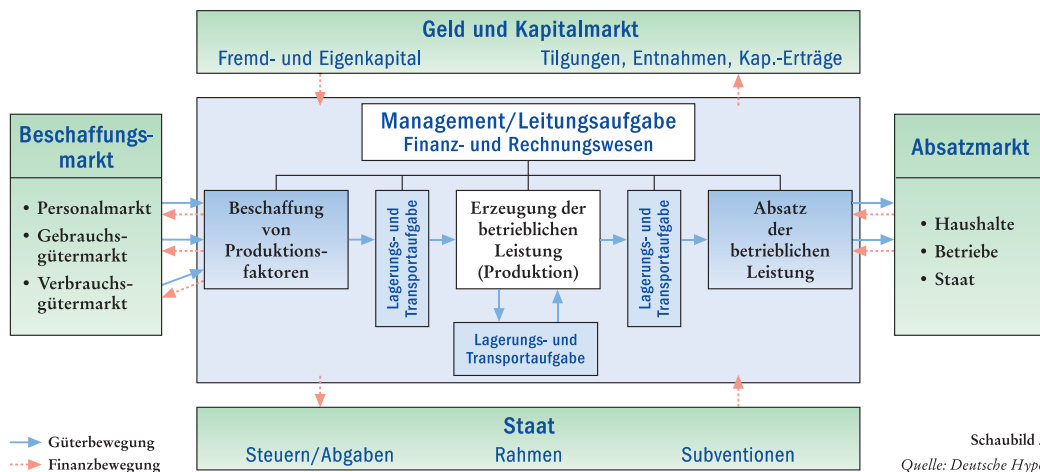
Die Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen erfolgt in der Immobilienwirtschaft über das Produkt Immobilie selbst sowie über das unternehmerische Handeln der Immobilienunternehmen. Der allgemeine Wertschöpfungsprozess mit seinen vor- und nachgelagerten Komponenten kann mit Schaubild 3 übersichtlich dargestellt werden.

Nachhaltigkeit ist Teil der Corporate Responsibility, die ihrerseits der Unternehmensethik zuzuordnen ist. Sofern ein unternehmenseigener Ethikkodex eingeführt worden ist oder aber der Deutsche Nachhaltigkeitskodex verfolgt werden soll, ist die Basis für nachhaltiges Wirtschaften und damit für Corporate Responsibility gelegt.

In der Immobilienwirtschaft sind die Prozesse komplex und die Entscheidungen haben immer langfristigen Charakter. Werden heute Entscheidungen getroffen, beeinflussen diese gegebenenfalls die Wirtschaftlichkeit des Produktes über den gesamten Lebenszyklus. Nachhaltigkeit muss also in allen Ebenen bedacht und eine bewusste Entscheidung für den Grad von Nachhaltigkeit in den unterschiedlichen Ebenen getroffen werden.

Nachhaltigkeit kann ein wesentliches Element in der Unternehmenskommunikation

Aufgaben des Betriebsprozesses und Wertfluss des Betriebes



sein. Gerade in der Immobilienwirtschaft ist Nachhaltigkeit in Form von Energieeinsparung auch ein Thema, das die Vermarktung von Immobilien direkt berührt. Neben der allgemein positiven Wirkung, die Nachhaltigkeit für das Unternehmen hat, haben nachhaltige Unternehmen und Produkte gegebenenfalls einen wirtschaftlichen Wettbewerbsvorteil.

Nachhaltiges unternehmerisches Handeln in der Immobilienwirtschaft aber ist von vielen weiteren Faktoren abhängig. Die Analyse von Nachhaltigkeit in Unternehmen der Immobilienwirtschaft kann unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Produktes Immobilie insbesondere in der Aufbau- und Ablauforganisation (Prozesse) vorgenommen werden. In der Aufbauorganisation ist zu klären, inwieweit Nachhaltigkeit im Organisationsdiagramm abgebildet ist. Beispiele für solche Stellen sind z.B. ein Nachhaltigkeitsbeauftragter oder ein Auditor für Nachhaltigkeit. Beide Stellen oder gar Abteilungen haben dann die Aufgabe, die Prozesse des Unternehmens auf ihre Tauglichkeit in Bezug auf Nachhaltigkeitsanforderungen zu überprüfen und Anregungen für die Umsetzung nachhaltiger Prozesse geben.

Die Identifikation der Mitarbeiter mit den Nachhaltigkeitszielen eines Unternehmens ist die Basis für den langfristigen Erfolg der Nachhaltigkeitsstrategie. In allen Phasen der nachhaltigen Prozesse in der Immobilienwirtschaft sollten die Mitarbeiter involviert

sein und zwangsläufig sowohl die im Rahmen der oben genannten Strategie definierten Ziele mittragen und kommunizieren. Das bedeutet aber auch, dass sie regelmäßig über diese Ziele informiert und in die Umsetzung involviert werden. Die Produkte des Unternehmens müssen glaubwürdig den intern und extern kommunizierten Zielen entsprechen, damit die Mitarbeiter diese gegenüber Lieferanten und Kunden vertreten können.

Neben den normalen Unternehmensprozessen, die bei nachhaltigen Unternehmen auf dieses Ziel hin untersucht und angepasst werden, spielen bei Immobilienunternehmen nachhaltige Transaktionsprozesse eine wesentliche Rolle. Damit sind der Abschluss und die Durchführung von Mietverträgen gemeint. Nachhaltige Transaktionsprozesse in Form von „grünen“ Mietverträgen verlangen von den Transaktionspartnern, dass sie sich bereits vor Beginn der Transaktion darüber im Klaren sind, dass sie nachhaltige Vertragsbeziehungen eingehen möchten. Das Immobilienunternehmen als Anbieter des grünen Mietvertrages muss also in der Lage sein, sein Angebot „Mietvertrag“ auf die Nachfrage des Mieters nach einem „grünen Mietvertrag“ anzupassen. Die Gestaltung der nachhaltigen Transaktionsprozesse beginnt mit der Kommunikation und wirkt bis hin zur Vertragsbeendigung und darüber hinaus. In sogenannten „Grünen Mietverträgen“ verpflichten sich Vermieter und Mieter gemeinsam, eine nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilie sicherzustellen. Dies

wird mit Vertragsklauseln zu reduziertem Wasserverbrauch oder der Müllvermeidung umgesetzt. Die Verbesserung der Energieeffizienz ist im Fokus, so dass diese Art von Verträgen ganz besonders auf eine langfristige Win-Win-Situationen ausgerichtet sind.

Aus dem vorher Gesagten ergibt sich, dass die Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen in den Immobilienunternehmen weit über die Erstellung und Verwaltung von „nachhaltigen Immobilien“ hinaus geht. Nachhaltigkeit ist ein Trend, der sich aus verschiedenen Quellen speist. Daher wird es eine Zukunftsaufgabe der Immobilienwirtschaft sein, sowohl in den Prozessen als auch in den Produkten Nachhaltigkeit aufzunehmen, um das Unternehmen selbst und seine Produkte innerhalb des „Green Buildings Movement“ zu positionieren.

2.2 Nachhaltige Immobilien

Nachhaltigkeit hat sich in der Immobilienwirtschaft zu einem bedeutenden Wettbewerbsfaktor entwickelt. Nachhaltige Gebäude sind wirtschaftlich effizient, umweltfreundlich und ressourcensparend. Sie fügen sich optimal in ihr soziokulturelles Umfeld ein und sind für ihre Nutzer behaglich und gesund. Dadurch behalten nachhaltige Gebäude langfristig einen hohen Wert – für Investoren, Eigentümer und Nutzer gleichermaßen.

Nachhaltige Immobilien werden sehr oft mit zertifizierten Gebäuden gleich gesetzt. Sobald ein Gebäude zertifiziert wurde, ist es ein nachhaltiges Gebäude. Natürlich gibt es auch Gebäude, die diesen Anforderungen genügen, ohne dass dies durch einen Zertifizierungsprozess belegt worden ist. Andererseits, sofern Nachhaltigkeitseigenschaften als Marketinginstrument eingesetzt werden sollen, ist die Investition in eine Zertifizierung sinnvoll.

2.2.1 Green Buildings

Als grüne oder nachhaltige Immobilien werden Gebäude bezeichnet, die sich durch eine Ressourceneffizienz in den Bereichen Ener-

gie, Wasser und Material auszeichnen und somit ihre schädliche Auswirkung auf Gesundheit und Umwelt reduziert ist. Für diese Gebäude hat sich in der Umgangssprache der englische Terminus „Green Buildings“ durchgesetzt.

Zusätzliches Kriterium für Green Buildings ist, dass in allen Phasen des Lebenszyklus Nachhaltigkeit erzielt werden soll. Ein wichtiger Aspekt der Nachhaltigkeit im Lebenszyklus ist der ökologische Einfluss, der sich in einem niedrigen Primärenergiebedarf und auch in der Schonung anderer natürlicher Ressourcen ausdrückt. Zudem sind ökonomische Aspekte wie die Flexibilität der Immobilie und die Leistungsfähigkeit der Nutzer sowie soziale Aspekte wie Gesundheit und Komfort innerhalb des Lebenszyklus zu berücksichtigen. Die Mehrkosten durch die Investition in nachhaltige Techniken refinanzieren sich im Idealfall über den Lebenszyklus. Daher bieten sich eine integrierte Planung und Lebenszykluskostenbetrachtungen schon mit Beginn der Projektierung an. Bei Green Buildings geht es darum, ein Maximum an Nutzen für Eigentümer, Mieter und Gesellschaft aus einem Minimum verbrauchter Fläche, Material und Energie zu ziehen. Denkt man den Ansatz zu Ende, dann sind es nicht nur monetäre Kosten oder Vorteile, die zur Disposition stehen. Vielmehr ist es eine insgesamt positive Energiebilanz, die als Ziel eines Green Buildings erreicht werden soll.

Bereits in der Planung von Neubauten oder Sanierungen von Green Buildings wird besonderer Wert auf Ressourcen schonendes Bauen gelegt. Neben der Ressourceneffizienz sollen Green Buildings insbesondere auch

- dem Schutz der Gesundheit der Gebäudenutzer und Verbesserung der Produktivität der Angestellten sowie
- der Reduzierung von Abfall, Umweltverschmutzung und Umweltzerstörung dienen.

Green Buildings setzen auf dem Drei-Säulen-Modell auf und bedienen in ihrer Funktionalität sowohl ökologische, ökonomische und soziale Aspekte.

Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit

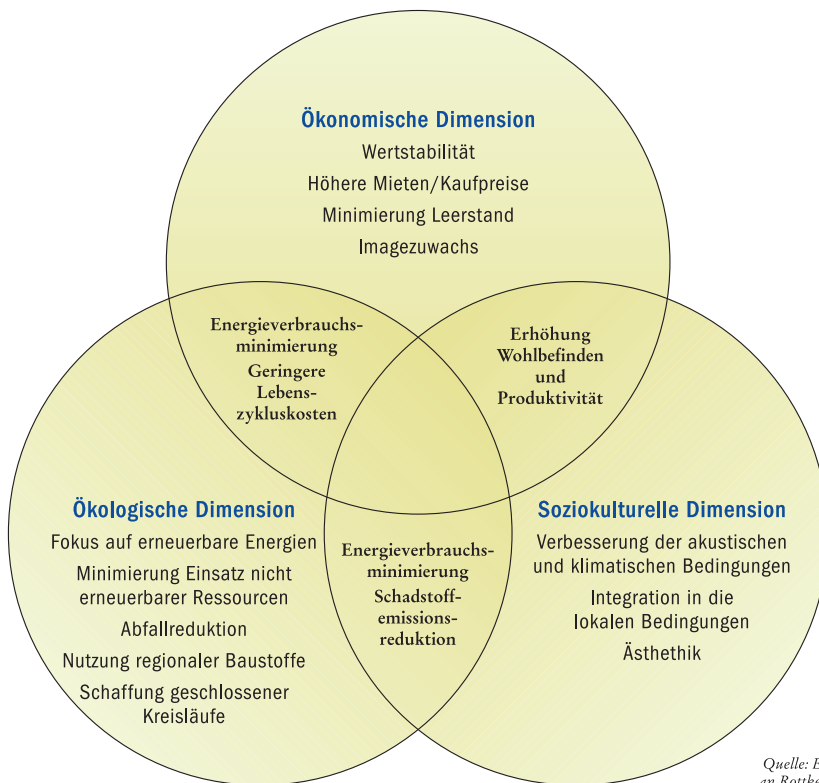


Schaubild 4

Quelle: Eigene Abbildung in Anlehnung an Rotte, Ökonomie vs. Ökologie, 2010

Unter die ökologischen Aspekte eines Green Buildings fallen Maßnahmen wie:

- ökologische Standortfindung hinsichtlich Verkehrserschließung, Infrastruktur und Landschaftsschutz,
- die Verwendung regionaler Baustoffe, optimale Wärmedämmung sowie die Nutzung regenerativer Energien,
- Minimierung des Flächenverbrauchs,
- Reduzierung des Wasserverbrauchs,
- Meidung baubiologisch oder toxisch bedenklicher Baustoffe sowie
- soweit möglich Schaffung geschlossener Stoff- und Energiekreisläufe.

Die ökologische Dimension erstreckt sich auf den sorgsamen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Ressourcen sowie der Erhaltung dieser für die kommenden Generationen.

Ökonomisch zeichnen sich Green Buildings durch die Gesamtwirtschaftlichkeit aus. Dazu gehören Faktoren wie

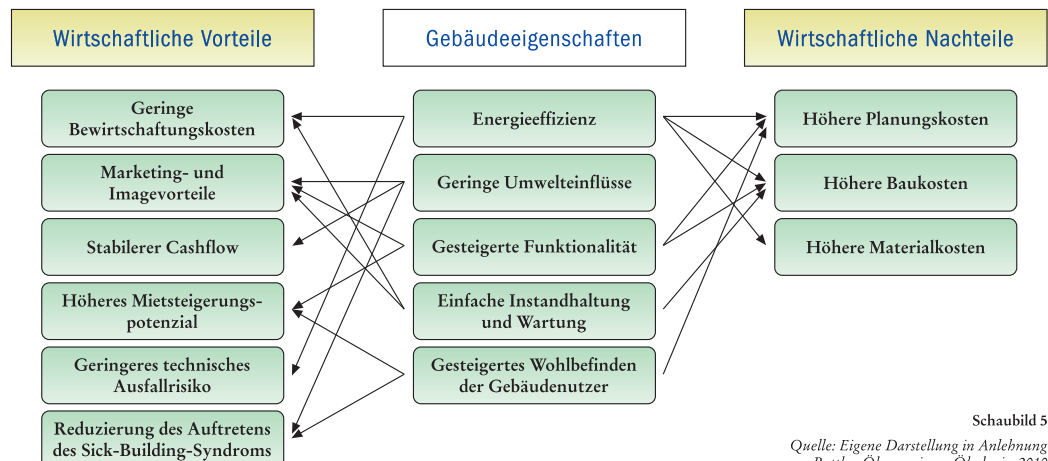
- Optimierung der Bau- und Bau-nutzungskosten,
- Optimierung der Zeitpunkte für Investitionen, Erneuerungs- und Wartungszyklen und
- Schutz von Vermögen z.B. gegen Hochwasser.

Die ökonomische Dimension von Nachhaltigkeit konzentriert sich im Sinne der Kapitalerhaltung auf die langfristigen Erträge, die aus der Nutzung vorhandener Ressourcen erwachsen.

Die soziale Dimension beinhaltet die soziokulturellen Aspekte eines Gebäudes wie z.B.

- die städte- oder landschaftsräumliche Integration,
- denkmalpflegerische und baukulturelle Aspekte,
- funktionale Aspekte wie Zugangsmöglichkeiten und Barrierefreiheit, Behaglichkeit und Komfort,

Wirtschaftliche Eigenschaften im Vergleich



- Gebäudefunktionalität im Allgemeinen und Anpassungsfähigkeit an andere Nutzungen und
- Schutz und Förderung öffentlicher Güter.

Die soziale Dimension erstreckt sich vor allem auf die in der Immobilie arbeitenden Personen und ihr direktes Arbeitsumfeld. Vor allem das Risiko des Auftretens des Sick Building Syndrome gilt es zu minimieren. Durch eine nachhaltige Immobilie soll auch im Arbeitsbereich das Wohlfühlgefühl gesteigert werden, was auch positive Effekt auf die Leistungsfähigkeit und die Produktivität der Mitarbeiter hat.

Da jährlich nur ein bis zwei Prozent Neubauten den Bestand ergänzen, muss daran gearbeitet werden, die Anreize zur Sanierung und energetischen Verbesserung von Bestandsimmobilien zu verstärken. Ohne monetäre oder indirekte Anreize zur energetischen und ökologischen Sanierung beziehungsweise Modernisierung werden gewerbliche Bestandswohnimmobilien nur in geringem Umfang entsprechend den Standards der Green Buildings umgebaut werden. Im gewerblichen Bereich besteht aber ein erhöhter Druck seitens der Nachfrager zur Umsetzung der Nachhaltigkeit. Da nicht-nachhaltige gewerbliche Immobilien erhöhte Mehrkosten bei den Nebenkosten aufweisen, werden schon die Nachfrager darauf achten, dass diese Kosten reduziert werden. Ohne derartige Maßnahmen besteht

die Gefahr, dass die Immobilien langfristig ihre Konkurrenzfähigkeit verlieren.

2.2.2 Anforderungen der Nachhaltigkeit an eine Immobilie

Die Teilaspekte einer nachhaltigen Immobilie hängen vor allem von der Art der Nutzung ab. Während im Allgemeinen bautechnische Standards prägend für die Nachhaltigkeit einer Immobilie sind, ist bei gewerblichen Immobilien die Beachtung und Einbeziehung von Betriebsabläufen ausschlaggebend für den wirtschaftlichen Nutzen. Wenn die nachhaltige Immobilie ermöglicht, auch im Betrieb Abläufe dynamisch anzupassen, dann liegt immenses Potenzial für die Ertragssteuerung vor. Insofern ist eine intensive Analyse gebäudetypischer Abläufe wie z. B. Logistik, Produktion oder Entsorgung ein bedeutender Aspekt der nachhaltigen Planung.

Genauso ist die klare Definition von Zielen und Umsetzungsprozessen der die Nachhaltigkeitsziele betreffenden Aspekte wichtig, insbesondere durch ein entsprechendes Controlling, damit die Erfüllung der Ziele in allen Phasen sichergestellt werden kann. Dies vermeidet Redundanzen und stellt einen eindeutigen Informationsfluss im Projekt sicher.

Eine nachhaltige Immobilie ist also mehr als ein „Green Building“ mit primärem ökologischem Fokus. Bereits bei der Standort-

frage ist eine sorgfältige Betrachtung sozialer, ökonomischer und ökologischer Aspekte wichtig: Der Flächenbedarf eines Projekts sollte demnach bevorzugt bereits versiegelte Flächen nutzen und die Anfahrtswege von Kunden und der Mitarbeiter mit in die Standortwahl einfließen lassen (zur Verminderung von Verkehrsaufkommen, Schadstoffemissionen).

2.2.2.1 *Neubau*

Nachhaltigkeit beeinflusst die verschiedenen Phasen des Lebenszyklus einer Immobilie: Angefangen bei der Planung und Entwicklung müssen im soziokulturellen Bereich zum Beispiel die Anforderungen an die Öffentlichkeit eruiert und beachtet werden, idealerweise wird diese auch in die Planung aktiv eingebunden. Des Weiteren macht es Sinn, lokale Betriebe in den Entstehungsprozess einzubinden, da hier oftmals standortgebundenes Wissen akquiriert werden kann. Ökologisch betrachtet sollte die Minimierung des Energieverbrauchs, Nutzung erneuerbarer Energiequellen, Minimierung der entstehenden Umwelteinflüsse oder auch die Abwägung der Nutzung von Recycling-Baustoffen Ziel sein. Ökologische Faktoren beinhalten beispielsweise eine Abfallminimierung, Erhöhung des Recyclinganteils und einen bauspezifischen Umweltmanagementplan.

Während der Realisierungsphase sind Faktoren, die die soziale Ebene betreffen, zum Beispiel die Realisierung eines kreativitäts- wie effizienzfördernden Designs, die Berücksichtigung individueller Bedürfnisse der Nutzer und eine Minimierung der Lärmbelastung in der Bauphase, in den Fokus zu stellen. Ökonomische Faktoren würden die Nutzung lokaler Zulieferer und Mitarbeiter beinhalten. Somit kann ein nachhaltiges Bauprojekt wirtschaftliche Aktivitäten und Investitionen in der Region auslösen und vorantreiben.

Beim Bau des Objekts sollte eine ganzheitliche Betrachtung zugrunde liegen und so z.B. Transportwege minimiert und aufeinander abgestimmt werden. Umweltschonende Materialien und Bauverfahren können an

moderne ökologische Standards angepasst verwendet werden und haben großen Einfluss auf das Wohlbefinden der Gebäudenutzer, z.B. durch das erzielte Raumklima, das zusammen mit dem Nutzungskonzept auf eine Arbeits- und Wohnatmosphäre zielt, in der sich die Nutzer wohl fühlen. Flächennutzung, Freiflächen und Raumaufteilung helfen, soziale und ökologische Kriterien in Einklang zu bringen. Auch eine sorgfältige integrierte Planung von Ver- und Entsorgungssystemen des Objekts sind elementarer Bestandteil der Nachhaltigkeit. Bei der Entscheidungsfindung wird oft nur die Höhe der Herstellungskosten betrachtet, strategische Entscheidungen in der Planungsphase können aber weitreichende Folgen für die Nutzungs- und Rückbaukosten haben.

Bisher gibt es nur wenige Untersuchungen, die sich mit den konkreten Zahlen in Bezug auf die wirtschaftlichen Wirkungen von nachhaltigen Immobilien beschäftigen. Vordergründig liegt es natürlich daran, dass die Anzahl der nachhaltigen und zertifizierten Gebäude noch sehr übersichtlich ist. Daher wird in den verschiedenen Publikationen oft auch nur auf Einzelbeispiele abgestellt.

Aus den USA kommt eine Untersuchung, die die Mehrkosten für Green Buildings auf 2–5 v.H. der Gesamtbausumme beziffert. Die Vergleichsbasis bildet die Kosten für eine Projektentwicklung herkömmlicher Immobilien. Diesen Mehrkosten in der Herstellung steht ein zu realisierender Mietaufschlag von 3 bis 6 v.H. für die Nutzung von Green Buildings gegenüber. Ein Beispiel aus Deutschland sind die Deutsche-Bank-Türme. Sie erreichten das Zertifikat mit weniger als 5 v.H. Mehrkosten.

Dass deutlich höhere Mehrkosten nicht unbedingt zur Erreichung von Zertifikaten nötig sind, beweisen einzelne Baukonzerne, die bereits durch zielorientierte Steuerung der Planungsprozesse ohne maßgebliche Zusatzmaßnahmen das DGNB-Zertifikat Silber erhalten können. Besonderer Wert wird auf den Verkaufspreis gelegt: bis zu 16 v.H. können für Green Buildings mehr erzielt werden. Allerdings muss die zugrunde liegende Datenbasis noch wachsen, damit statistisch valide Aussagen erreicht werden.

In einer Umfrage durch Berger Consulting konnte aber der Trend bestätigt werden, der die stark wachsende Bedeutung des Green Building Zertifikats als Allokationskriterium im Investmentprozess unterstreicht. In den nächsten fünf Jahren wird erwartet, dass Zertifikate signifikanten Einfluss auf die Marktpreise von Immobilien gewinnen werden.

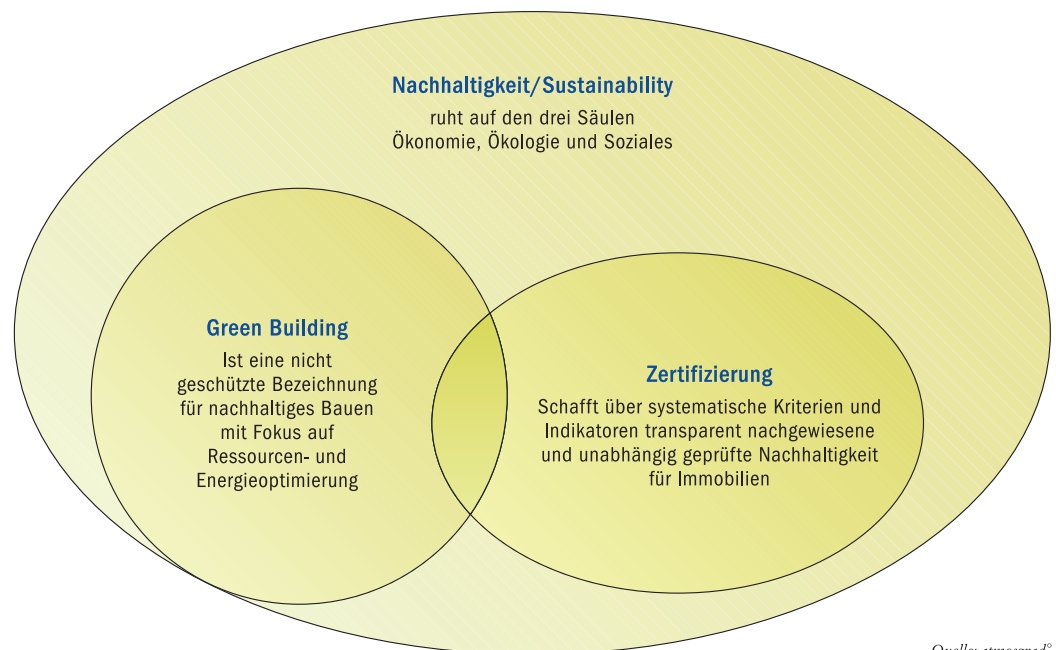
2.2.2.2 Bestandsimmobilien

Gebäudebezogene Lebenszykluskosten setzen sich aus den Kosten zusammen, die über die Lebensdauer des Objekts entstehen. Hierbei wird nach Herstellungskosten, die sich aus den Projektentwicklungskosten und der Herstellung/Übergabe zusammensetzen und den sogenannten Folgekosten für die Bewirtschaftungs- und Beendigungsphase unterschieden. Ca. 80 v.H. der Kosten fallen im Rahmen der Nutzung an, die anderen 20 v.H. verteilen sich auf Planung, Bau und Rückbau oder Abriss. Insofern sind den Nutzungs- und Betriebskosten besondere Aufmerksamkeit zu schenken und im Sinne eines ökonomischen Umgangs mit den Finanzressourcen eine Minimierung der

immobilieneigenen Kosten in diesem Sektor anzustreben.

In der Nutzungsphase gilt die Erhaltung des realisierten hochwertigen Arbeits- und Lebensraumes als soziales Ziel sowie die Erhaltung dieses geschaffenen Wertes als ökonomisches Ziel. Ökologisch ist hier auf einen energieeffizienten Betrieb und die entsprechende Instandhaltung der Anlagen zu achten, außerdem sind die Erstellung und Einhaltung von Recycling- und Abfallverwertungsverfahren zu nennen. Wirtschaftliche Faktoren sind, wie in der Realisierungsphase, die Nutzung von lokalen Dienstleistern und Zulieferern sowie die Implementierung und Überwachung nachhaltiger Regeln für das Facility-Management. Auch in der Verwertungsphase einer Immobilie hat die Nachhaltigkeit Einfluss auf die Immobilie: Soziokulturell ist ein Ziel die Minimierung der Lärmbelästigung sowie ein verantwortungsbewusster Rückbau. Ökologisch sind hier die Maximierung des Recyclinganteils und eine Flächenwiederherstellung zu nennen. Ökonomisch kann die Rückbauphase verkürzt werden, indem durch die Beachtung der Bedürfnisse der Folgenutzung Synergien geschaffen werden.

Nachhaltigkeit ist mehr als Green Building



2.3 Zertifikate

Als Nachweis der Einhaltung der Nachhaltigkeitskriterien sind momentan verschiedene Gütesiegel bzw. Zertifikate vorhanden. Eine Einigung auf einen international anerkannten einheitlichen Standard gab es bisher noch nicht. Auch liegen diesen völlig unterschiedliche Systematiken und Bewertungskriterien zugrunde, wodurch sich die Bewertungsergebnisse sehr stark unterscheiden können.

Die Zertifikate sind Anhaltspunkte zur Überprüfung der eigenen Nachhaltigkeitsstrategie des Projekts, sollten aber kein ausschließliches Handlungskriterium sein, da jede Immobilie durch die immense Zahl an dynamischen Faktoren, gerade hinsichtlich der Nutzungsphase, einzeln zu betrachten ist und für sich genommen strategisch geplant werden sollte. Die eigene Einordnung des Prädikats „nachhaltig“ sollte also immer auch eigene ethisch-moralische Ziele beinhalten, auch wenn die verschiedenen Siegel und Zertifikate einen guten Anhaltspunkt geben.

Bei der Anwendung eines standardisierten Zertifizierungsverfahrens kann ermittelt werden, in welchen Punkten die zu zertifizierende Immobilie welche Punktzahl erreicht hat. So werden auch sehr unterschiedliche Immobilien zumindest ansatzweise vergleichbar. Welche Skala dabei angewendet wird, muss durchaus beachtet werden, da die unterschiedlichen Zertifizierungsverfahren unterschiedliche Bewertungskriterien zugrunde legen. Das Grundprinzip aller Zertifizierungsverfahren beruht jedoch auf einer Zusammenfassung von verschiedenen Faktoren auf unterschiedlichen Aggregations Ebenen, die dann zu einem Gütesiegel zusammengefasst werden.

Die Zertifikate selbst werden von Organisationen vergeben, die den Zertifizierungsprozess strukturieren und organisieren. Darüber hinaus müssen die Organisationen die Prüfer, die den Erwerb des Zertifikates attestieren sollen, ausbilden und akkreditieren. Der Prüfer im Zertifizierungsverfahren muss vor allen Dingen die korrekte Durchführung des Prozesses und die Dokumenta-

tion der Ergebnisse sicherstellen. Daher müssen diese Prüfer nicht unbedingt technische Spezialisten in den einzelnen Teilbereichen sein. Gleichwohl muss ein generalistisches Wissen über verschiedene Teilbereiche vorhanden sein. Nur so ist gewährleistet, dass die vergebenen Zertifikate auch tatsächlich werthaltig sind.

Eine Umfrage von Union Investment unter 167 Investoren in Deutschland, Frankreich und UK bestätigt diesen Befund. 60 v. H. der Befragten wollen demnach künftig deutlich mehr in nachhaltige Immobilien investieren. Klare Kriterien für Green Buildings fehlen aus Sicht der befragten Investoren. Lediglich ein geringer Anteil von 20 v. H. der Investoren findet die Beurteilungskriterien in ihren jeweiligen Ländern eindeutig. Das Ranking der wichtigsten Kennzahlen für Nachhaltigkeit verändert sich auch im Ablauf der Zeit. Hinter dem Primärenergieverbrauch, den 83 v. H. für die wichtigste Kennzahl halten, ist die Erfassung der Lebenszykluskosten auf Platz zwei gestiegen (67 v. H.).

Insgesamt tragen Zertifikate auch noch zur Risikominimierung für die Beteiligten auf allen Stufen des Wertschöpfungsprozesses der Immobilienindustrie bei. Namentlich sind es an erster Stelle Investoren und Mieter, die von der Transparenz der Zertifizierung profitieren.

2.3.1 Die wichtigsten internationalen Zertifikate

In vielen Industrieländern gibt es mittlerweile Gebäudezertifikate. International relevant sind aber nur das amerikanische Leed, das britische Breeam und das australische Green Star. Relativ neu ist das deutsche DGNB-Zertifikat, das seit 2009 verliehen wird. Die Gemeinsamkeiten und Unterschiede können wie folgt umrissen werden.

Leed (Leadership in Energy and Environmental Design)

Dieser Standard ist weltweit momentan am weitverbreitetsten. In den USA sind momentan ca. 1600 Gebäude nach Leed zertifiziert, die sich in die vier Stufen Certified, Silber,

Zertifizierungsstufen im Vergleich

	Internationale Zertifizierungssysteme – praktizierte Noten			
dreistufig	englisch	mehrstufig		
DGNB		Sterne (Stars)	BREEAM	LEED
Bronze	acceptable practice	*	pass	bronze
		**	good	silver
Silber	good practice	***	very good	gold
		****	excellent	platin
Gold	best practice		outstanding	

Schaubild 6
Quelle: Deutsche Hypo

Gold und Platin aufgliedern. Bewertet wird nach einem Punktesystem, bei dem für eine Platinzertifizierung 80 Prozent der Punkte erreicht werden müssen, für eine Goldzertifizierung reichen 60 Prozent der erreichbaren Punkte. Dies bedeutet aber auch, dass nicht alle Kriterien erfüllt sein müssen, um eine der beiden höchsten Auszeichnungen zu erreichen. Die Kriterien unterscheiden sich des Weiteren nach Neubau, Bestandsgebäude oder Sanierungsfall sowie nach Ausbaustandard des Gebäudes.

Breeam (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

Das britische Breeam ist seit 1990 am Marktpositioniert und somit der älteste Zertifizierungsstandard. Über 100 000 Gebäude sind weltweit danach zertifiziert (BREEAM in UK Teil des Genehmigungsverfahrens). Die einzelnen Kriterien, die in die Zertifizierung einfließen sind anteilmäßig gewichtet, ein grundlegender Unterschied zur Leed-Zertifizierung. Hier wird in fünf Stufen unterteilt: Certified, Good, Very Good, Excellent und Outstanding. Ähnlich wie bei Leed sind für den höchsten Auszeichnungsstandard die Einhaltung von 80 Prozent erforderlich.

Green Star

Dieses Zertifikat wird in Australien vom GBCA (Green Building Council of Australia) seit 2003 verliehen. Das Bewertungssystem unterteilt sich in vier, fünf oder sechs

Sterne für besonders umweltfreundliche und nachhaltige Gebäude, die kategorisiert werden in Management, Arbeitsklima, Energie, Transport, Wasser, Baumaterialien, Standort, Emissionen und Innovation.

DGNB (Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen)

Die DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) vergibt seit 2009 das nationale Gütesiegel. Entwickelt wurde das System gemeinsam von der DGNB und dem BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Das Gütesiegel bewertet einen großen Katalog aus ökologischen, ökonomischen und soziokulturellen Aspekten. Zudem sind Technik, Prozesse, Standortqualität und Lebenszykluskosten ein Thema.

Eine annähernde Vergleichbarkeit der Ergebnisse kann durch obige Darstellung hergestellt werden.

Am Beispiel der Zertifizierung bei der DGNB sind folgende Schritte (siehe Seite 23) zu durchlaufen.

Vor der Implementierung eines Zertifizierungsprozesses sollte eine ausgiebige Situationsanalyse stehen. Die Ausgangssituation wird evaluiert und die Einflüsse der Markt- und Standortgegebenheiten werden ermittelt. Daraus leiten sich die Definitionen der

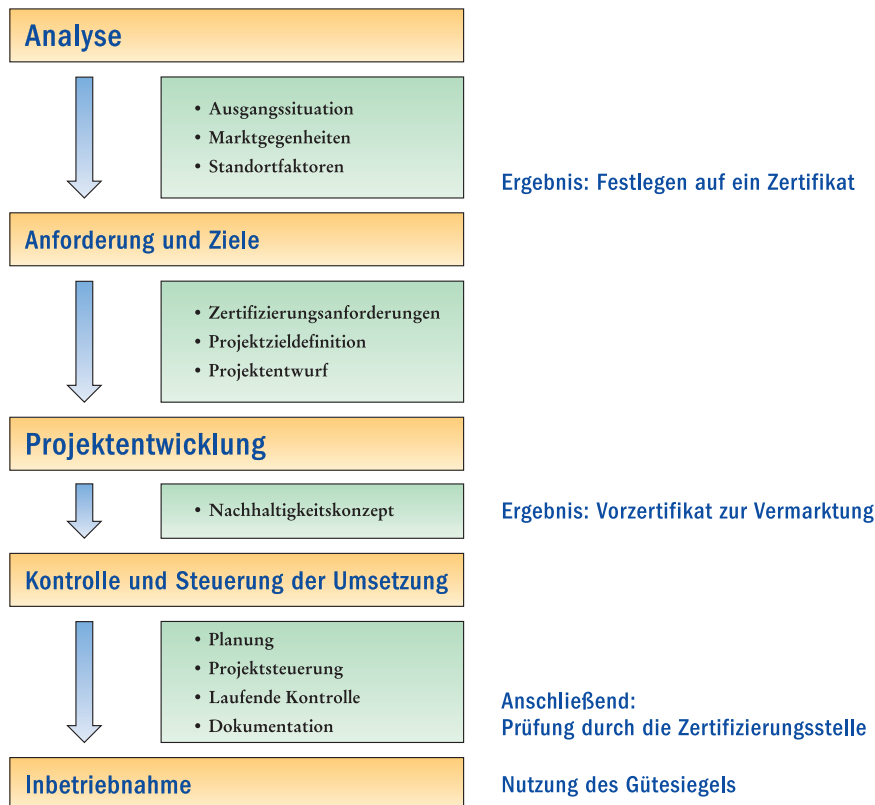


Schaubild 7
Quelle: Eigene Abbildung
in Anlehnung an DGNB

Zielanforderungen des Projekts ab und diese Daten sind Grundlage zur Ermittlung des Zertifikates, mit denen die Nachhaltigkeitsziele des Projektes am besten dokumentiert werden können.

Im zweiten Schritt werden alle Anforderungen des ausgewählten Zertifikats mit dem Projekt abgeglichen, um Schwerpunkte und größere Abweichungen von vornherein erkennen zu können. Eventuell werden Projektziele noch angepasst oder an die Zertifikatsziele angeglichen.

Im Rahmen der Projektentwicklung wird nun das Nachhaltigkeitskonzept der Immobilie erstellt. Wenn ein Vorzertifikat beantragt werden kann, kann dies hier bereits als wirksames Vermarktungswerkzeug eingesetzt werden. Sofern ein DGNB-Auditor beteiligt ist, sichtet und beurteilt dieser die zusammengestellten Unterlagen und registriert das Projekt bei der DGNB. Auftretende Fragen des Bauherren werden bilateral geklärt, Ansprechpartner für den Bauherren bleibt der Auditor.

Neben den Zertifizierungsgebühren gegenüber der DGNB fallen hier vor allem die Kosten der Arbeitszeit zur Dokumentation des Auditors an und evtl. weitere Nachweise wie eine Lebenszyklusanalyse, das Aufstellen einer Ökobilanz oder Ausführungskosten bei der Auswahl von nachhaltigen Baumaterialien an.

In der Umsetzungsphase ist ein ständiges Überprüfen der definierten Ziele und Ergebnismilesteine wichtig, um Abweichungen im Vorfeld zu verhindern und entsprechend gegensteuern zu können. In der den Bau begleitenden Dokumentation sollten die Elemente der nachhaltigen Planung Niederschlag finden, und die ausführenden Organe zum Beispiel in der Projektleitung sollten im Konzept stark involviert sein. Auch hier sollte ein DGNB-Auditor der Zertifizierungsstelle projektnah eingebunden sein. Nach Abschluss der Umsetzung und Erstellung einer umfangreichen Baudokumentation wird die zertifizierende Stelle die abschließende Überprüfung der Vergabe des Zertifikats durchführen, so dass

nach Inbetriebnahme des Objekts dann die aktive werbliche Nutzung des vergebenen Zertifikats möglich ist.

Der besondere Vorteil des DGNB-Siegels ist vor allem seine problemlose Anwendbarkeit innerhalb der deutschen Planungskultur. Viele der verlangten Nachweise werden ohnehin im Planungsprozess erzeugt (z.B. die Berechnung zur EnEV/DIN 18599, Schallschutznachweise, etc.). Die Kompetenzen sind also regelmäßig bereits innerhalb der beauftragten Planungsgruppe vorhanden. Die regelmäßig umfangreiche Dokumentation wird nicht nur zum Zwecke der Zertifizierung erstellt (und kann ins Englische übertragen werden).

2.3.2 Kosten und Nutzen von Zertifikaten

Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft entsteht in immer mehr Unternehmen, weil sie die Chancen, die mit dem Thema Nachhaltigkeit verbunden sind für sich entdecken. Es sollten daher hier die Kosten und Nutzen von Nachhaltigkeit für die Immobilienwirtschaft kurz dargestellt werden.

Auf der Kostenseite sind Erhöhungen der Kosten in allen Prozessen des Immobilienmanagements zu verzeichnen. Nachhaltigkeit erfordert einen erhöhten Aufwand bei der Projektierung, Planung, dem Bau und der Verwaltung des Gebäudes. Der erhöhte Aufwand setzt sich sowohl aus Personal- als auch aus Materialkosten zusammen, aber auch die Zertifizierung an sich und ein Audit sind zu berücksichtigen.

Dem entgegen stehen die Erträge bzw. Kosteneinsparungen, die durch nachhaltige Immobilien generiert werden können. Auf der Hand liegt, dass die Kosten für die eingesparte Energie zu Buche schlagen. Schwieriger zu messen sind die Produktivitätssteigerungen bzw. die Steigerung der Lebensqualität, die die Nutzer von nachhaltigen Immobilien aufzuweisen haben. Quantifizierbar sind dagegen wiederum die erhöhten Erträge, die sich ihrerseits wieder aus höheren Mieten sowie höheren Verkaufspreisen zusammensetzen. Am Ende des Lebenszyklus ergeben sich schließlich vermutlich niedrigere Kos-

ten für den Rückbau sowie geringere Kosten für das Recycling der Baustoffe.

Ein weiterer Nutzen der Zertifizierungssysteme ist die Herstellung von mehr Transparenz im Markt. Um tatsächlich Transparenz zu erreichen und die Marktteilnehmer mit den richtigen Informationen zu versorgen, muss das passende Zertifizierungssystem gewählt werden. Den Kosten für die Zertifizierung selbst muss der positive Effekt der Zertifizierung entgegengestellt werden.

2.3.3 Zertifizierungssysteme – eine Kritik

Einigkeit besteht darüber, dass die Verbreitung, Anzahl und Bedeutung an Nachhaltigkeits- und Green-Building-Zertifikaten zunehmen wird. Die Zertifizierung eines Gebäudes ist schon jetzt bei Großprojekten ein Standardkriterium und ein ökonomischer Nutzen ist durch geringere Betriebskosten auch ein überzeugendes Argument für Investoren und Nutzer.

Doch welches Zertifikat für das Gebäude gewählt wird, ob Leed, Breeam, Green Star oder DGNB, ist immer noch eine Entscheidung des Investors. Leed hat international eine Führungsposition eingenommen, nicht zuletzt, weil das amerikanische System weniger detailliert und damit einfacher umzusetzen ist als z.B. das deutsche System der DGNB.

Die Qualität der einzelnen Zertifikate wird selten verglichen. Auch sind die Standards im Laufe der Jahre starkem Wandel unterworfen. Ein aktuelles DGNB-Gütesiegel wird in der Zukunft wohl nicht mehr den weiter wachsenden Kriterien entsprechen. Zu dynamisch sind die Entwicklungen auf allen betroffenen Gebieten – von der Technologie bis hin zur Gesetzgebung. Aus diesem Grund wird das DGNB-Siegel mit einer Jahreszahl vergeben. Eine verpflichtende regelmäßige Überprüfung der zertifizierten Gebäude auf Einhaltung der aktualisierten Kriterien wäre aber wünschenswert.

Einige Zertifikate setzen sehr hohe Maßstäbe, über deren Sinnhaftigkeit kontrovers diskutiert wird. Diese Standards können

zu hohen Beratungskosten führen, die insgesamt betrachtet unverhältnismäßig sein können. Ein wesentlicher Kritikpunkt im internationalen Vergleich ist, dass die Ausbildung der Prüfer sehr unterschiedlich ist. Die notwendigen Qualifikationen reichen von der mehrtägigen Fortbildung bis hin zu quasi universitären Bildungsgängen.

Ein übergreifendes Marketing für nachhaltige Gebäude fehlt. In der Wahrnehmung des Zertifikats existieren eher viele kleine Einzelaspekte, die insgesamt mit einem starken Fokus auf Energieeffizienz ausgerichtet sind. Dadurch werden andere wichtige Teilaspekte der Nachhaltigkeit vernachlässigt. Ein übergreifendes Konzept „Nachhaltigkeit“, das auch in der Außendarstellung eine realistisch erzielbare Vision darstellt, fehlt.

Die Nachhaltigkeit von Gebäuden kann bewertet werden, wenn die Umweltdaten des Gebäudes erfasst werden und eine Analyse anhand eines Schemas vorgenommen wird. In der internationalen Diskussion um Nachhaltigkeit von Gebäuden gibt es jedoch eine Vielzahl von zu verwendenden Kriterien. Dies führt zu Diskussionen auch um die Bewertung der einzelnen Faktoren. International gibt es Bemühungen, die uneinheitliche Strukturierung aufzulösen und die Bewertungskriterien für nachhaltige Gebäude zu harmonisieren. Dieser Prozess wird insbesondere von den internationalen und europäischen Normierungsinstituten unterstützt.

Bei allen Normierungsversuchen ist zu beachten, dass nationale Baustandards, die sich aus unterschiedlichen Gründen über die Jahrhunderte gebildet haben, nicht ohne weiteres in Zertifizierungsschemata hineingepresst werden können. So spielen unter anderem die Verfügbarkeit und der Preis von Baustoffen einerseits und die klimatischen Bedingungen andererseits eine wesentliche Rolle bei der Herausbildung der Baustandards.

Absehbar ist, dass in Deutschland Leed und DGNB die wichtigste Rolle einnehmen werden, und mit steigenden Zertifizierungszahlen wird die Markteintrittsbarriere für neue Zertifizierungssysteme immer höher. Für das Leed-System spricht die weite Ver-

breitung und dadurch die Vergleichbarkeit auf internationalem Niveau. Der breitere und strengere Kriterienkatalog des DGNB erweist sich hingegen national betrachtet eher als Vorteil, da er auf der Basis von in Deutschland gültigen Standards erstellt worden ist.

Die meisten der in Deutschland vergebenen LEED-Siegel sind übrigens für Einrichtungen der US-Streitkräfte vergeben worden. Die US-Regierung schreibt das vor. Außerhalb dieser Zertifizierungen gewinnt das DGNB-Siegel zunehmend zahlenmäßig größere Bedeutung.

3. Perspektiven der nachhaltigen Immobilienwirtschaft

Nachhaltiges Wirtschaften ist auch für die Immobilienwirtschaft eine Herausforderung für die Zukunft. Mehr als in anderen Bereichen wird die Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen die Wettbewerbsfähigkeit von Immobilienunternehmen und Immobilien beeinflussen. Zwar kann eine nachhaltige Immobilienwirtschaft auch ohne Zertifikate und Kodizes betrieben werden, allerdings wird im Rahmen der aktiven Vermarktbarkeit zukünftig im Wesentlichen auf das Vorhandensein von Zertifikaten abgestellt werden. Dabei bezieht sich die Zertifizierung sowohl auf die Eigenschaft als nachhaltiges Unternehmen als auch auf die Herstellung und das Management von nachhaltigen Immobilien.

In den meisten bedeutenden Immobilienmärkten gibt es nationale Zertifizierungssysteme sowohl für nachhaltige Unternehmen und Immobilien. Eine wesentliche Kritik ist, dass diese Zertifikate international nicht vergleichbar sind. Die Forderung nach einem international einheitlichen Standard wird zunehmend erhoben. Die berechtigte Frage lautet, ob ein zusätzliches internationales Zertifikat für Nachhaltigkeit auf den nationalen Märkten Akzeptanz finden würde. Schon aus ökonomischen Gesichtspunk-

ten versuchen die kommerziell organisierten Zertifizierungsinstitute, ihre jeweiligen Zertifikate international anzuwenden.

Die Zukunft eines internationalen Zertifikats kann in drei Szenarien beschrieben werden. Im ersten Szenario wird ein internationales Zertifikat für Nachhaltigkeit von einer internationalen Organisation eingeführt und etabliert. Die wahrscheinliche Folge hieraus wird sein, dass die nationalen Zertifikate an Bedeutung verlieren oder gar vollständig verdrängt werden. Im zweiten Szenario erreicht das internationale Zertifikat nicht genügend Akzeptanz bei den nationalen Marktteilnehmern und die Zertifizierungsorganisationen versuchen weiterhin, ihre nationalen Standards international zu verbreiten. Das dritte Szenario schreibt die aktuelle Entwicklung fort, in der verschiedene nationale Zertifizierungssysteme parallel zu den internationalen Systemen existieren und weiterentwickelt werden.

Das dritte Szenario ist das wahrscheinlichste, da es einen Kompromiss aus Vergleichbarkeit, Kosteneffizienz sowie lokalen Unterschieden darstellt. International orientierte Investoren können durch die Nutzung internationaler Zertifizierungen die Vergleichbarkeit der Objekte in ihren Portfolios sicherstellen. Diese Zertifikate können benutzt werden, um die Erfüllung von Nachhaltigkeitszielen im Marketing länderübergreifend darzustellen. Nationale Investoren können weiterhin die nationalen Systeme verwenden, da diese auf die nationalen Besonderheiten sowie die individuellen Anforderungen angepasst sind. Denkbar ist auch, dass der Nachteil höherer Kosten für die Kombination beider Systeme in Kauf genommen wird, um nationale und internationale Standards abzubilden.

Eine konkrete Gefahr besteht natürlich darin, dass sich die Beteiligten auf den kleinsten gemeinsamen Nenner einigen. Die Folge wäre ein „Zertifikat light“, das den Zielen nachhaltigen Wirtschaftens nicht mehr gerecht wird und den Begriff der Nachhaltigkeit entwertet und zu einer Floskel degeneriert. Die Gefahr bei Megatrends ist ja auch immer, dass sie zwar aus politischen Erwägungen durch Unternehmen aufgegriffen

werden, aber der Kern der Sache verloren geht. Im schlimmsten Fall werden alle möglichen Komponenten unter der Überschrift Nachhaltigkeit zusammengefasst, die aber nur wenig mit einer nachhaltigen Unternehmensführung oder mit nachhaltigen Produkten zu tun haben. Eine echte Perspektive hat nachhaltiges Wirtschaften in der Immobilienwirtschaft, wenn Problemlösungskompetenz, Werte- und Marktorientierung vorhanden sind. Wird nur der Megatrend Nachhaltigkeit verfolgt, so dominiert die Marktorientierung, die beiden anderen Punkte werden nicht erfüllt.

Teil der Perspektive ist, dass Nachhaltigkeit einen konkreten Nutzen hat. In den meisten Nachhaltigkeitsberichten sind erstaunlich wenige Zahlen zu finden, die Rückschlüsse darauf zulassen. Zur Perspektive der Immobilienwirtschaft gehört auch, dass schlüssige Zahlen über interne Kosten und externen Nutzen der Nachhaltigkeit erhoben und vorgelegt werden. Wirkliche bzw. messbare Fortschritte im Sinne der Nachhaltigkeit werden nur erreicht, wenn die Nachhaltigkeit sowohl in den Unternehmensphilosophien als auch im Unternehmensalltag allgegenwärtig verankert ist und gelebt wird.

Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft – Der Wettbewerb ist eröffnet

von Ralf F. Bode und Ralf W. Jacobs, atmosgrad°



Nachhaltigkeit wird ein wichtiger Wettbewerbsfaktor in der Immobilienwirtschaft. Transparenz und Qualität in Prozess und Ergebnis werden zukünftig über Wohl und Wehe entscheiden. Und dies gilt nicht nur für die Objekte – sei es Neubau oder Bestand – sondern für die beteiligten Unternehmen der Immobilienbranche selbst.

Das Thema Nachhaltigkeit ist in aller Munde. Doch im Vergleich zu anderen Branchen wurde die Bedeutung in der Immobilienwirtschaft erst zögerlich erkannt. Dies ist nun vorbei und vor dem Hintergrund des volkswirtschaftlichen Stellenwertes der Branche auch wirklich an der Zeit: zählt die Immobilienwirtschaft doch zu den drei bedeutendsten Wirtschaftszweigen in Deutschland, verbrauchen Immobilien 42 Prozent aller genutzten Energie in der Europäischen Union und trägt der Anteil an der gesamten Treibhausgasemission gut 35 Prozent. Hieraus erwächst Verantwortung!

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. – ZIA – gibt die Richtung vor. Mit seiner jüngsten Publikation „Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft – Kodex, Berichte und Compliance“ ist der ZIA auf große Resonanz gestoßen und auf dem Tag der Immobilienwirtschaft Ende Mai 2012 in Berlin wird das Thema Nachhaltigkeit breit diskutiert werden. Der Anfang ist gemacht und auf die Akteure der Immobilienwirtschaft kommt die verantwortungsvolle Aufgabe zu, den Nachhaltigkeitsprozess in Gang zu setzen und mit Leben zu füllen. Was heißt dies im Einzelnen?

Corporate Responsibility – Verantwortung übernehmen

„Für die Unternehmen der Immobilienwirtschaft bedeutet Nachhaltigkeit die universelle Zielvorgabe, mit der natürlichen Umwelt und den ökonomischen, sozialen und kultu-

rellen Werten, und im Hinblick auf künftige Generationen, verantwortlich und langfristig orientiert umzugehen und das Unternehmen gemäß einer entsprechenden Corporate Governance zu führen.“ (aus Prinzipien der Nachhaltigkeit, ZIA 2011)

Das Leitbild für die Immobilienwirtschaft ist formuliert und nun steht die organisatorische und strukturelle Umsetzung in Unternehmensprozesse an. Nachhaltigkeit betrifft uns alle, alle Ebenen und Bereiche, also Management und Aufsichtsräte, Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter, Zulieferer, Kunden, Aktionäre, die Öffentlichkeit. Corporate Responsibility (CR) heißt das Leitbild moderner Unternehmenskultur und sie ist die Antwort auf vielfältige Debatten zu Themen wie wachsende Armut, soziale Ungleichgewichte, Globalisierung, Bürgerbeteiligung, Klimawandel und Demographie. Die Unternehmen müssen sich den geänderten Rahmenbedingungen stellen und so wird der Dreiklang aus Ökologie, Sozialem und Ökonomie zum Maß der Dinge.

Verbraucher kaufen vermehrt nach sozialen, ethischen oder ökologischen Kriterien, Shareholder lassen diese verstärkt in ihre Investment-Entscheidungen einfließen. Sie sind wichtig für das Rating ebenso wie für die Eignung zu bestimmten Fonds. Qualifizierte Fachkräfte erwarten von ihren Arbeitgebern Nachhaltigkeit nicht nur als gesellschaftliches Engagement, sondern auch im Unternehmen selbst, etwa in Sachen Familienfreundlichkeit, Flexibilität oder beim Bildungsangebot.

Diese Anforderungen machen vor der Immobilienwirtschaft nicht halt und mit dem Branchenkodex „Nachhaltigkeit“ des Zentralen Immobilien Ausschusses liegen nun die Selbstverpflichtungen der Immobilienwirtschaft als Empfehlung vor. Im Kern geht es um das Bekenntnis zu den Prinzipien der Nachhaltigkeit, ihrer Umsetzung im Umgang mit Geschäftspartnern und Mitarbeitern, der Verpflichtung zu Fortbildung und Weiterentwicklung sowie einem angemessenen Nachhaltigkeitsreporting. Noch sind die Unternehmen der Immobilienwirtschaft in der Regel nicht in diesem Sinne aufgestellt – wenige Ausnahmen bestätigen die Regel. Für alle anderen ist das interne Arbeitsfeld für die nächsten Jahre abgesteckt! Die Chancen sind klar: nachhaltige Unternehmen gewinnen Glaubwürdigkeit, positionieren sich erfolgreich im Wettbewerb, haben gute Argumente zum Absatz ihrer Produkte und erhöhen ihre Attraktivität beim Werben um qualifiziertes Personal. Ein wichtiger Punkt, wenn wir uns die schon spürbaren Folgen des demographischen Wandels vergegenwärtigen. Befragte Hochschulabsolventen geben zunehmend an, dass ihnen neben der ordentlichen Bezahlung Nachhaltigkeitsaspekte ihres zukünftigen Arbeitgebers wichtig sind: Work-Life-Balance, Vereinbarkeit von Familie und Beruf, Klima- und Ressourcenschutz.

Glaubwürdigkeit wird für die Unternehmen der Immobilienwirtschaft zum kostbaren Gut. Hier lauern dann aber gleich auch schon wieder die Gefahren: green-washing als grüner Etikettenschwindel, wenn es eben nicht um den verantwortungsbewussten Umgang mit den Themen der Nachhaltigkeit geht, sondern man aus PR-Gründen versucht, sich ein „grünes Mäntelchen“ umzulegen. Dies heißt: zu kurz gesprungen, gerade in Zeiten von Internet, Web 2.0 und Social Media. Die fehlende Transparenz im Unternehmen wird dann von der Kraft des Faktischen überholt und so ziemlich jeder plumpe Versuch, am Unternehmensimage zu drehen, wird entlarvt. Das Internet bringt die Wahrheit schnell an den Tag. Dies müssen sich die Verantwortlichen in der Immobilienbranche immer wieder vor Augen führen: CR, respektive Nachhaltigkeit ist ein langfristiger und auch unternehmensindividueller

Lernprozess und erfordert die Einsicht, dass aus den ökologischen und sozialen Aspekten eine ökonomische Dimension erwächst.

Und dies hat dann auch Konsequenzen für das Berichtswesen. Zu Recht weisen Wirtschaftsprüfer und Verbände daraufhin, dass angesichts der zunehmenden Thematisierung der Nachhaltigkeit ökologische und soziale Kriterien in das Reporting und die Wertermittlung zu integrieren sind. Die entsprechenden Standards liegen mit dem entwickelten Ansatz der Global Reporting Initiative (GRI) bereits vor und warten nun auf ihre Anwendung im Bereich der Immobilienwirtschaft. Auch hier gibt es erste Ansätze, doch noch sind wir ganz am Anfang.

Zertifizierung – Zukunftsfähigkeit von Immobilien sichern

Blickt man von der Unternehmensebene auf die Objektebene, kann man eine ebenso deutliche Tendenz feststellen: Zertifizierungen und Green Building Labels sind für hochwertige Neubauprojekte in den Immobilienzentren während der letzten Jahre seit dem Markteintritt der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zum Standard geworden. Der Abgleich von Qualitäten und Gebäudeeigenschaften an anerkannten Benchmarks und die zusätzliche Sicherheit durch eine externe Prüfung ist ebenso ein Grund dafür wie die ganz praktische Verwendbarkeit der Kriterien und Indikatoren der Bewertungssysteme als Diagnosetool durch alle Projektphasen. Die Zertifizierung führt immer zu Transparenz und im Idealfall, bei rechtzeitiger Anwendung zu besseren Prozessen und Gebäuden.

Teure Missverständnisse können mit konkreten Zielen vermieden und Fehlplanungen schon in der Initialphase der Projekte verhindert werden. Das Zertifizierungssystem funktioniert damit als effizientes Optimierungstool und produziert nebenbei eine umfassende Dokumentation, die zukünftig in keinem Datenraum mehr fehlen darf.

Ein Gütesiegel für Nachhaltigkeit führt zu Immobilien, die einen Wettbewerbsvorteil

generieren: durch ihre nachgewiesenen Qualitäten, aber nicht zuletzt auch durch ihre überlegenen Kommunikationsmöglichkeiten. Das betrifft sowohl die Kommunikation nach innen wie nach außen. So wird die Immobilie auch zum Hebel für eine innovative Unternehmenskultur und liefert durch ihre Nachhaltigkeit das entscheidende Alleinstellungsmerkmal im scharfen Wettbewerb.

Nehmen wir beispielweise das Nordex Forum in Hamburg. Als Anbieter von leistungsstarken Windenergieanlagen bekennt sich Nordex zu den Grundsätzen der Nachhaltigkeit. Als es um den neuen Unternehmenssitz gehen sollte, war klar, dass es ein grünes Bürogebäude werden musste. Natürlich waren auch hier Außenwirkung, Flexibilität, Transparenz und der niedrige Energieverbrauch von großer Bedeutung. Aber es ging den Verantwortlichen bei Nordex bewusst auch um mehr: den Mitarbeiterinnen/Mitarbeitern sollte die Möglichkeit geboten werden, in einem Green Building zu arbeiten. Mit dem Wohlfühl-Faktor steigt die Motivation und Zufriedenheit. In der Nutzung bestätigen sich die positiven Annahmen: durch die offenen, lichten Büros, Meetingpoints und gemeinsame Gartenbereiche wurde die Kommunikation gegenüber dem vorigen Standort spürbar effizienter und die Identifikation mit dem Unternehmen ist weiter gestiegen.

Nordex ist kein Einzelfall. Nachhaltige Immobilien finden schneller gute, bonitätsstarke Mieter aus der Riege internationaler Unternehmen, die nach entsprechenden Corporate Governance-Richtlinien handeln. Verstärkt setzen sich gerade die Nutzer an die Spitze der Green Building-Bewegung und treiben die Entwicklung weiter voran. Die Rechnung ist einfach: bleibt ein Mitarbeiter nur jeden Tag eine halbe Stunde länger im Büro oder erledigt seine Aufgaben eine halbe Stunde schneller, weil er in behaglich gesunden, gut belüfteten Räumen arbeiten kann, ergibt sich bereits eine Produktivitätssteigerung von 6,25 Prozent. In personalintensiven Dienstleistungsunternehmen bedeutet das eine große Spanne. Kapitalisiert über 20 bis 30 Jahre lässt sich der enorme Kostenvorteil leicht ausrechnen. Der hohe Anteil an der Gesamtnachfrage nach grüner Bürofläche

aus den Bereichen Unternehmensberatung (ca. 29 %) und Finanzwirtschaft (ca. 20 %) spiegelt sich hier schon jetzt wider (Savills Research 2011).

Die große Aufgabe – Vom Neubau zum Bestand

Während die besonderen Anforderungen an die Qualität und Prozesse bei Neubausprojekten Standard werden, sind diese im Bestand schwieriger umzusetzen. Hier stellt sich die Frage, wie mit angemessenem Aufwand Ergebnisse erzielt werden können. Die Datengrundlage zu den Eigenschaften des Gebäudes und zu den Verbrauchswerten ist oftmals ungenügend und nur mit hohem Aufwand zu beschaffen.

Um auch im Gebäudebestand die notwendige Transparenz zu schaffen, bieten sich eine Reihe von Screeningtools und Ratingmodellen als Lösung an. Diese Systeme arbeiten in der Regel mit Informationen, die ohnehin verfügbar oder leicht zu beschaffen sind. So lassen sich auch größere Bestände durchforsten und der Grad der Nachhaltigkeit darstellen. Damit werden systematisch Daten erhoben und es entsteht eine Grundlage für Portfolio- und Assetmanager, ihre Nachhaltigkeitsziele ökologischer, ökonomischer und sozialer Art (Nutzerkomfort) effektiv zu verfolgen.

Seit 2011 hat auch die DGNB eine Systematik zur Zertifizierung von Bestandsgebäuden entwickelt. Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen Datenlücke ist ein zweistufiges Verfahren entstanden. Es erlaubt dem interessierten Eigentümer zunächst eine Bestandsanalyse durchzuführen, um sich einen Überblick zu verschaffen und Optimierungspotenzial zu identifizieren. Die Bestandsanalyse zeigt systematisch auf, wo Gebäudequalitäten verbessert, i.d.R. Gebäudehülle bzw. technische Gebäudeausstattung, und Betriebsabläufe optimiert werden können, i.d.R. Energie- und Ressourceneffizienz. Auf dieser Basis kann die Immobilie dann planmäßig bearbeitet werden, um bei Bedarf in einem zweiten Schritt, möglicherweise bei Neuvermietung oder Verkauf, eine Zertifizierung durchzuführen.

Dieser Markt für Energie- und Ressourceneffizienz umfasst in Deutschland bereits heute über 40 Mrd. EUR p.a. und wird laut Roland Berger bis 2020 jährlich um fast 7 Prozent auf dann über 76 Mrd. EUR wachsen. Aufgrund des überdurchschnittlichen Wachstums wird er sich im Bereich der Bau- und Immobiliendienstleistungen zum Leitmarkt entwickeln und einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele bis 2020 leisten. Vor dem Hintergrund der prognostizierten Preissteigerungen von Rohstoffen und Energie ist der Bedarf nach effizienten Immobilien riesig. Die Bestandshalter haben einen umfassenden Beratungsbedarf und fordern Leistungsangebote zur ganzheitlichen Betreuung in Form von Beratung, Planung und Durchführung von Maßnahmen. Noch überwiegen im Markt die Angebote von Insellösungen, doch positionieren sich bereits die ersten integrierten Dienstleistungsanbieter im Bereich Energie- und Ressourceneffizienz. Die Zukunftsaussichten sind rosig.

Nachhaltigkeit ist aber mehr als Energie- und Ressourceneffizienz. Hierzu gehören dann noch Anforderungen an Nutzerkomfort, minimierte Lebenszykluskosten, optimierter Flächenverbrauch, um nur einige zu nennen. Mit dem DGNB-Gütesiegel in Bronze, Silber oder Gold werden Bestandsgebäude dann mit Neubauten direkt vergleichbar, denn es liegen die gleichen Zielwerte der Beurteilung zu Grunde. Ein beachtenswerter Umstand, denn so werden sich Bestandsimmobilien anhand des Kriterienkatalogs direkt an Neubaustandards messen lassen müssen.

Das Ziel der Transparenz wäre dann auch im Bestand erreicht und damit eine Grundanforderung an zukunftsfähige Immobilien erfüllt. Mit einem „grünen“ Anteil von rund 0,5 Prozent des gesamten deutschen Büroflächenbestands sind wir gegenwärtig aber erst am Anfang der Reise.

Green sells – Vom Objekt zum Investment

Das Green Building-Angebot in Deutschland wächst. Allein im letzten Jahr wurde ein

Zuwachs von deutlich über 30 Prozent auf jetzt insgesamt rund 500 zertifizierte bzw. vorzertifizierte Objekte verzeichnet. Unter den Nachhaltigkeitslabeln kristallisiert sich der DGNB dabei mit einem Marktanteil von fast 40 Prozent immer mehr als Marktführer heraus. Die anderen Labels, wie LEED, BREEAM, EU GREEN BUILDING, spielen eine vergleichsweise geringere Rolle.

Grundsätzlich scheint der Green Building-Bestand in Deutschland noch auf die sieben großen Bürostandorte Frankfurt, München, Hamburg, Köln, Düsseldorf, Berlin und Stuttgart verteilt und der größte Anteil (65 Prozent) wird von privaten Eigentümern gehalten. Die öffentliche Hand hat mit 15 Prozent Besitzanteil eine eher geringe Bedeutung. Dies ist aber auch nicht wirklich überraschend: sind Green Buildings doch zur Zeit überwiegend Neubauten, größtenteils Büroimmobilien, und hier überwiegen ganz klar die privaten Bauherren. Interessant ist aber, dass laut Aussage von Cushman & Wakefield (C & W) mehr als jedes zweite Green Building von den Eigentümern selbst genutzt wird. Ein weiterer Hinweis auf die enge Verbindung zwischen nachhaltiger Immobilie und den CR-Anforderungen der Unternehmen.

Neben der Zahl zertifizierter Gebäude nimmt auch die Bedeutung von Nachhaltigkeit für den Büroinvestmentmarkt in Deutschland spürbar zu. Betrug der Anteil 2007 noch kaum messbare 1 Prozent, so liegt er heute mit absolut gut 2 Mrd. EUR p.a. bei über 15 Prozent. Die Nachfrage der Investoren steigt und dies hat natürlich auch, aber nicht nur, ethische Gründe. Die Konsumforschung hat den Trend zum ethischen Konsum schon seit geraumer Zeit ausgemacht und diese Entwicklung macht auch nicht Halt vor den Immobilieninvestoren. Mit Ökologie und Sozialem stimmt die Investmentstory – aber nur, wenn die Ökonomie dabei nicht zu kurz kommt. Richtig angewandt, sind Investments in nachhaltige Gebäude immer risikominimierte Anlagen. Die Zertifizierung ist im Vergleich zu konventionellen Gebäuden ein Gütesiegel für Qualität, d.h. für reduzierte Kosten im Betrieb und für deutlich bessere Vermietbarkeit im verschärften Wettbewerb. So werden

die Risiken eines zukünftigen Wertverlustes kleiner und die Chancen für gute Kaufpreise am Investmentmarkt größer.

Gespräche mit Immobilienfinanzierern bestätigen diese Einschätzung. Einige Kreditinstitute gewähren bereits geringere Zinssätze für diese risikoreduzierten Immobilienprojekte. Die weitere Differenzierung scheint unausweichlich: Sei es bei der „CapRate“ im Zuge der Bewertung oder beim „LoanToValue-Ratio“ im Rahmen der Kreditvergabe. Für ökonomisch nachhaltige Immobilienprojekte wird es in Zukunft mehr Spielraum geben. Schließlich sieht die Beleihungswertverordnung schon jetzt die Berücksichtigung nur jener Erträge vor, die nachhaltig erzielt werden können.

Am Investmentmarkt wird Nachhaltigkeit bereits honoriert. So war eines der ersten Green Building-Fondsprodukte, der „Hesse Newman Green Building“ des Hamburger Emissionshauses Hesse Newman mit einem zertifizierten Gebäude, innerhalb von nur zehn Wochen vollständig platziert. Und auch beim schon erwähnten Nordex-Forum gab die Nachhaltigkeit den Ausschlag. Für den neuen Eigentümer, die Swiss Life, sind größtmögliche ökologische und ökonomische Qualität von entscheidender Bedeutung und die DGNB-Zertifizierung funktionierte beim Ankauf als exakter Gradmesser für die Werthaltigkeit der getätigten Immobilieninvestition. Die Entwicklung schreitet voran und neben den üblichen Ratings werden sich 2012 speziell auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Bewertungssysteme am Markt etablieren. Nachhaltigkeit wird fester Bestandteil von Ankaufsprüfung (Grüne Due Diligence) und Anlegerinformation.

Allerdings sind viele Themen, die sich aus Nachhaltigkeitserwägungen ableiten, für Projektentwickler, für Investoren und Mieter noch neu und müssen zukünftig bearbeitet werden: Gebäudehandbücher, Mieterkommunikation sowie kooperative Modelle zwischen Vermieter und Mieter (Green Leases) um nur einige zu nennen. Schließlich lassen sich erst langfristig über den Lebenszyklus, in den Jahren der Nutzung und des Betriebs, alle Vorteile einer nachhaltigen Immobilie wirklich realisieren.

Der Markt für nachhaltige Immobilien in Deutschland ist noch jung. Valide Zahlen zu Wettbewerb und Rendite liegen erst spärlich vor. Andere Märkte wie z.B. die USA können auf einen längeren Erfahrungshorizont verweisen. Die Zahlen sind beeindruckend. Laut U.S. Green Building Council liegen z.B. die operativen Kosteneinsparungen bei fast 9 Prozent, die Wertsteigerung bei rund 7,5 Prozent im Vergleich zu konventionellen Gebäuden. Die Vergleichbarkeit mit dem deutschen Markt bleibt vorerst eingeschränkt, aber der Trend wird bestätigt. Ob für Investoren oder Nutzer, die wirtschaftlichen Vorteile nachhaltiger Gebäude werden deutlich. Nachhaltigkeit ist ein ökologisches und soziales, aber gerade auch ein ökonomisches Thema.

Die Dynamik am Markt wird sich weiter beschleunigen, und aus der jetzigen Nische wird für Neubau und Bestand in absehbarer Zeit ein gesetzter Standard. Innovative Ansätze in der Immobilienentwicklung und -bewirtschaftung, sowie in der Unternehmensführung werden vom Markt belohnt und Nachhaltigkeit wird sich als entscheidender Wettbewerbsfaktor zeigen. Wie es schon der amerikanische Green Building-Vorreiter Jerry Yudelson treffend formulierte: „Wer nicht mitmacht, hat schon verloren!“

Übersicht der bisher erschienenen Studien:

Juni 2001	Die Finanzierung von Fußballstadien
November 2002	Krankenhausmarkt im Umbruch (Teil I)
Januar 2004	Krankenhausmarkt im Umbruch (Teil II) – Handlungsoptionen für die Zukunft
März 2005	Immobilienmärkte – Einflussfaktoren und Perspektiven
August 2005	Real Estate Investment Trusts
Dezember 2005	Housing Bubble USA – Crash or Soft Landing?
März 2006	Logistikimmobilien – eine neue Chance für den Gewerbeimmobilienmarkt?
September 2006	Liquiditätsschwemme auf deutschen Immobilienmärkten Liquidity hurricane in Germany's property markets
April 2007	Abenteuerland Asien?
August 2007	Herausforderungen für Einzelhandelsimmobilien
März 2008	Zukunft der Wohnimmobilien und der Wohnungsunternehmen in Deutschland
August 2008	Entwicklungstrends für Hotelimmobilien in Deutschland
April 2009	Demographische Herausforderungen für die Immobilienmärkte
August 2009	Einzelhandelsimmobilien – Trends auf der Angebotsseite
März 2010	Büroimmobilienmarkt der Zukunft
August 2010	Immobilien-Investmentmarkt: Nach dem Boom ist vor dem Boom
März 2011	Logistikimmobilien – Cluster mit differenzierten Entwicklungspotenzialen
August 2011	Neue Trends im deutschen Einzelhandel

Disclaimer

Diese Studie ist erstellt worden von der DEUTSCHE HYPOTHEKENBANK AG („Deutsche Hypo“) und richtet sich ausschließlich an Empfänger innerhalb der Bundesrepublik Deutschland.

Diese Studie dient allein Informationszwecken und stellt insbesondere kein Angebot und keine Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebotes zum Kauf, Verkauf oder zur Zeichnung irgendeines Anlagetitels oder einer Finanzdienstleistung dar.

Ebenso wenig handelt es sich bei dieser Studie im Ganzen oder in Teilen um einen Verkaufsprospekt oder einen sonstigen anderen Börsenprospekt. Insofern stellen die in dieser Studie enthaltenen Informationen lediglich eine Übersicht dar und dienen nicht als Grundlage einer möglichen Kauf- oder Verkaufsentscheidung eines Investors. Vielmehr wird dringend empfohlen, dass jeder Investor vor seiner Kaufentscheidung die vollständigen Verkaufs- bzw. Börsenprospekte liest.

Die in dieser Studie enthaltenen Informationen ersetzen alle vorherigen Versionen einer solchen Studie und beziehen sich ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung dieser Unterlagen. Zukünftige Versionen dieser Studie ersetzen die vorliegende Fassung. Eine Verpflichtung der Deutsche Hypo, die Informationen in dieser Studie zu aktualisieren oder in regelmäßigen Abständen zu überprüfen, besteht nicht. Eine Garantie für die Aktualität und fortgeltende Richtigkeit kann daher nicht gegeben werden.

Alle hierin enthaltenen tatsächlichen Angaben, Informationen und getroffenen Aussagen basieren auf Quellen, die von uns für zuverlässig erachtet wurden. Die aufgrund dieser Quellen in der vorstehenden Studie geäußerten Meinungen und Prognosen stellen unverbindliche Werturteile unseres Hauses dar, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keinerlei Gewähr übernommen werden kann. Zudem enthält diese Studie im Zusammenhang mit der Deutsche Hypo diverse zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen, die auf den Überzeugungen der Deutsche Hypo-Geschäftsleitung sowie auf

Annahmen und Informationen basieren, die dem Deutsche Hypo-Management derzeit zur Verfügung stehen. Ausgehend von den bekannten und unbekannten Risiken, die dem Geschäft der Deutsche Hypo anhaften sowie Unsicherheiten und anderen Faktoren, können die zukünftigen Resultate, Wertentwicklungen und Ergebnisse abweichen, die aus solchen zukunfts- oder vergangenheitsgerichteten Aussagen hergeleitet wurden. Daher soll in solche zukunfts- oder vergangenheitsgerichteten Aussagen kein uneingeschränktes Vertrauen gesetzt werden.

Die Weitergabe dieser Studie an Dritte sowie die Erstellung von Kopien, ein Nachdruck oder sonstige Reproduktion des Inhalts oder von Teilen dieser Studie ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Deutsche Hypo zulässig.

Die Verteilung oder Weitergabe dieser Studie und der hierin enthaltenen Informationen kann in manchen Rechtsordnungen unzulässig sein oder bestimmten Restriktionen unterliegen. Soweit Personen in diesen Rechtsordnungen in den Besitz dieser Studie gelangen oder Kenntnis von deren Inhalten erlangen, sind diese selbst zur Einhaltung solcher Restriktionen verpflichtet.

Eine Annahme und Verwendung dieser Studie und der hierin enthaltenen Informationen ist nur bei Akzeptanz der vorstehenden Bedingungen zulässig.

© Copyright 2011. Deutsche Hypo AG, Markt-Analyse, D-30159 Hannover, Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Deutsche Hypo Markt-Analyse“ gebeten.

DEUTSCHE / HYPO

Ein Unternehmen der NORD/LB

Deutsche Hypothekenbank
(Actien-Gesellschaft)

30159 Hannover
Georgsplatz 8
Telefon +49 511 3045-0
Telefax +49 511 3045-459
Mail@Deutsche-Hypo.de
www.Deutsche-Hypo.de

10719 Berlin
Uhlandstraße 165/166
Telefon +49 30 8 82 73 31
Telefax +49 30 8 83 26 48