

Unternehmensstrategie

Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft – Chance und Herausforderung

Nachhaltigkeit ist kein Modethema, sondern eine Notwendigkeit und gesellschaftliche Aufgabe. Doch viele in der Immobilienwirtschaft fragen sich, warum gerade sie „die Welt retten“ sollen. Weil vor allem im Gebäudebestand Maßnahmen zur Schonung der natürlichen Ressourcen effizienter und umfangreicher möglich sind als in anderen Bereichen, entgegnet die Autoren. Sie wollen Vermieter und Projektentwickler ermutigen, Investitionen zum Beispiel in eine höhere Energieeffizienz der Gebäude nicht nur als Erfüllung gesetzlicher Pflichten zu sehen, sondern als einen Werttreiber und Teil der Unternehmenskultur. Dazu müsste Nachhaltigkeit jedoch besser messbar und vor allem vergleichbar werden. Die eigentlich zu diesem Zweck geschaffenen Zertifikate führen jedoch aufgrund ihrer Vielzahl zu weniger statt mehr Transparenz. (Red.)

Im Bericht „Our common future“ an die Vereinten Nationen, nach der damaligen Vorsitzenden auch als Brundtland-Bericht bezeichnet, wird eine Entwicklung als nachhaltig bezeichnet, wenn sie „die Bedürfnisse der gegenwärtigen Generation befriedigt, ohne zu riskieren, dass künftige Generationen ihre eigenen Bedürfnisse nicht befriedigen können“.

Hieraus ableitend erübrigt sich die vielzitierte Diskussion, ob es sich bei dem Thema „Nachhaltigkeit“ um eine Modeerscheinung handelt. Es geht um eine

energie- und klimapolitische Notwendigkeit und es stellen sich unter anderem die Fragen, welchen Beitrag die Immobilienwirtschaft leisten kann, was eine nachhaltige Immobilie auszeichnet, und welche kritischen Themen angegangen werden müssen, um nachhaltige Konzepte erfolgreich und flächendeckend umzusetzen.

Enorme Einsparungspotenziale

Mit dem Betrieb von Immobilien geht in den westlichen Industrieländern der mit Abstand größte Energieverbrauch einher: Etwa 46 Prozent des gesamten Endenergieverbrauchs in Deutschland entfallen auf private Haushalte und Gewerbe. Den überwiegenden Anteil hat daran die Wärmeenergie für Heizung und zur Trinkwassererwärmung. Nur 28 Prozent des Gesamtverbrauchs macht hingegen der Verkehr und 26 Prozent die Industrie aus (Quelle: dena). Diese Angaben beziehen sich dabei nur auf den Teil der Energie, der für den Betrieb von Gebäuden eingesetzt wird, nicht aber den Ressourcenverbrauch über den vollen Lebenszyklus einer Immobilie und schließen somit Materialherstellung, Bau und Abriss aus.

Als Beleg mögen exemplarisch Statistiken der amerikanischen Environmental Protection Agency herangezogen werden. So entfallen in den USA auf den Immobiliensektor 39 Prozent des Gesamtenergiebedarfs (also vergleichbar den deutschen Verhältnissen), 68 Prozent des Gesamtstromverbrauchs, zwölf Prozent des Gesamtwasserverbrauchs sowie 60 Prozent aller nicht-industriellen Abfälle (Bau und

Abriss). Außerdem sind Gebäude verantwortlich für 38 Prozent aller CO₂-Emissionen.

Besonders interessant ist hierbei die Verteilung: Weltweit werden laut einer Studie von „Dcarbon8“ nur rund 20 Prozent der durch Gebäude erzeugten Treibhausgase in der Bauphase generiert, rund 80 Prozent der Belastung entsteht hingegen im laufenden Betrieb der Immobilien (bei Annahme einer Nutzungsdauer von 60 Jahren). Dies zeigt eindringlich, wie wichtig eine ganzheitliche Betrachtung von Immobilien über den gesamten Lebenszyklus hinweg im Zuge der Nachhaltigkeitsthematik ist.

Betrachtet man also die Energieeinsparungsmöglichkeiten über alle Sektoren hinweg (Haushalte, Gewerbe, Verkehr und Industrie), so liegen die mit Abstand größten Potenziale in der Gebäudesanierung. Laut einer Studie des Instituts für Energie und Umweltforschung Heidelberg ist das Einsparpotenzial durch Sanierung damit größer als alle Einsparmöglichkeiten in der Industrie zusammengenommen beziehungsweise größer als alle Potenziale im Verkehrswesen.

Dieser exponierten Stellung des Immobiliensektors entsprechend erscheinen die Klimaschutzziele der Bundesrepublik in diesem Bereich als besonders ambitioniert. So wird beispielsweise angestrebt, den Wärmebedarf bis 2020 um 20 Prozent und den gesamten Energiebedarf bis 2050 um bis zu 80 Prozent zu reduzieren. Die gesteckten Ziele sind jedoch nicht allein durch energetisch effiziente Neubauten erreichbar, da diese noch weniger als ein Prozent des gesamten Gebäudebestandes ausmachen. Berücksichtigt man zudem, dass über 80 Prozent des Bestandes in Deutschland älter als 25 Jahre sind und diese damit oftmals eine vergleichsweise geringe Energieeffizienz aufweisen, bedeutet dies, dass sich energetische Maßnahmen mit entsprechend hoher Durchschlagskraft vor allem auf den Bestand konzentrieren müssen, da eine hohe Energieeffizienz im Neubau allein mittelfristig keine ausreichenden Effekte auf Energiebilanz und CO₂-Emissionen haben werden.

Die Autoren

Andreas Stegmann



Head of Transactions Northern Europe, Associate Director, PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg

Hon. Adj. Prof. Dr. Thomas Wiegelmann



Managing Director, BLUE Asset Management GmbH, München, Bond University, Robina (Australien)

Angesichts der herausragenden Relevanz von Gebäuden für die Einsparung von Ressourcen und die Vermeidung von Umweltschäden wird die Politik wohl angehalten sein, langfristig einen hohen Druck auf die Immobilienbranche auszuüben, um entsprechende Potenziale auch umzusetzen. Zudem sind die Einsparungspotenziale in der Immobilienbranche nicht nur hoch, sie sind im Vergleich zu anderen Sektoren auch äußerst kostengünstig.

Energieeffizienz als Werttreiber

Orientiert man sich beispielsweise an der Studie der Beratungsgesellschaft McKinsey zur Höhe der Vermeidungskosten für CO₂-Erzeugung (das heißt der Kosten, welche anfallen, um die Erzeugung einer bestimmten Menge CO₂ zu verhindern), dann zeigt sich, dass energetische Maßnahmen im Immobiliensektor deutlich kosteneffizienter ausfallen als Alternativen wie beispielsweise Wiederaufforstung oder der Bau von Wind- und Solarkraftanlagen. Erklärt wird dies nicht zuletzt durch die lange Nutzungsdauer von Immobilien, welche enorme kumulative Einsparungen ermöglicht.

Da Gebäudebestand und Neubau eine der größten Stellschrauben für einen nachhaltigeren Umgang mit Energie und einem konsequenten Klimaschutz bilden, hat die gesamte Branche in Anbetracht der generationenübergreifenden Bedeutung des Themenkomplexes auch eine moralische und gesellschaftliche Verpflichtung, dieses Thema intensiv und ernsthaft anzugehen.

Im Kontext des Themas „Nachhaltigkeit“ bieten sich zudem enorme wirtschaftliche Chancen. In der Tat sind die Gesamtkosten für energetische Optimierungen im Immobilienbereich laut der genannten McKinsey-Studie nicht nur niedriger als in vielen anderen Bereichen, sie sind sogar allesamt „negativ“, das heißt unter den dort getroffenen Annahmen sind die Kosten für entsprechende Maßnahmen deutlich niedriger als die erzielten Einsparungen – alleine in den USA wird das resultierende Einsparungspotenzial auf 1,2 Billionen US-Dollar geschätzt.

Dementsprechend zeigen Investoren zunehmendes Interesse an nachhaltigen Immobilien, da diese langfristig sowohl einen niedrigeren Ressourcenverbrauch als auch einen höheren Nutzwert bieten. Dies resultiert in einer höheren Wertstabilität und damit einem besseren Invest-

ment. Eine aktuelle Studie aus den USA belegt anhand einer Analyse von Büroimmobilien in verschiedenen regionalen Märkten, dass LEED-zertifizierte Gebäude durchschnittlich eine um 2,15 Prozent niedrigere Leerstandsquote und eine 7,38 Prozent höhere Miete als reguläre Vergleichsobjekte aufweisen. Auch in Deutschland zeigte beispielsweise eine Untersuchung der TU München, dass für nachhaltige Objekte eine Steigerung der ortsüblichen Büromiete um maximal 10,5 Prozent und damit ein deutlicher Einfluss auf den Verkehrswert möglich ist.

Entsprechend steigt das Interesse von Investoren und Eigentümern: Laut einer Umfrage von Roland Berger im Jahr 2010 unter 40 Immobilienunternehmen sind bereits über 70 Prozent der Bauherren und Investoren bereit, für die Nutzung nachhaltiger Immobilien höhere Investitionskosten in Kauf zu nehmen – wobei darauf hingewiesen werden sollte, dass es projektabhängig ist, ob für ein nachhaltig geplantes Projekt tatsächlich signifikante Mehrkosten anfallen.

Das IREBS Kompetenzzentrum für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft kam in zwei Studien über europäische Immobilienaktiengesellschaften zum Ergebnis, dass erstens die Nachhaltigkeitsaktivitäten dieser Unternehmen von 2006 bis 2009 um 20 Prozent zugenommen haben, dass zweitens nachhaltig agierende europäische einem geringeren unsystematischen Aktienrisiko unterliegen und drittens eine um 1,1 Prozent höhere Fähigkeit besitzen, Gewinne zu generieren.

Handlungsfelder

In Anbetracht der überzeugenden ökologischen und ökonomischen Argumente ist die Zahl der zertifizierten Projekte weltweit in den letzten Jahren stark gestiegen. So ist beispielsweise die Zahl der LEED-zertifizierten beziehungsweise registrierten Projekte alleine im Zeitraum 2004 bis 2011 von unter 2 000 auf über 40 000 in 117 Ländern gestiegen. Ungeachtet dieser Erfolgsgeschichte stellen zertifizierte Projekte abhängig vom Objekttypus oft nach wie vor nur einen sehr kleinen Teil der gesamten Neubauprojekte dar. Noch schwieriger ist die Situation im Gebäudebestand, in welchem energetische Maßnahmen oft nur mit großem Aufwand zu realisieren sind. Damit stellt sich die Frage nach den wesentlichen Handlungsfeldern, welche die Immobilienbranche zusammen mit Politikvertre-

tern, Nutzern und Investoren aufgreifen sollte.

Nachhaltige Gebäude sollten sich durch einen optimierten Nutzwert für ihre Eigentümer und Nutzer sowie die breitere Öffentlichkeit bei möglichst geringem Verbrauch an natürlichen Ressourcen auszeichnen und nur eine minimale Belastung für die Umwelt darstellen. Aufgrund der inhärenten Komplexität des Nachhaltigkeitsbegriffs ist es aber nicht möglich, detaillierte und allgemeingültige Definitionen für eine „nachhaltige Immobilie“ abzuleiten, zumal sich die Anforderungen abhängig von den lokalen Gegebenheiten stark unterscheiden können. Umso notwendiger ist es daher, die Nachhaltigkeit von Immobilien durch die Einführung gewisser Standards greif-, bewert- und vermarktbar zu machen. Zertifizierungssysteme sollen hier Abhilfe schaffen, auch wenn sie sich sowohl in der Zielsetzung und Methodik als auch in der geografischen Verbreitung teilweise signifikant unterscheiden.

Zu nennen sind hier vor allem LEED (vor allem Nordamerika, Asien), BREEAM (Großbritannien, weltweit), HQE (Frankreich), das DGNB-Siegel (Deutschland) und CASBEE (Japan). LEED, neben BREEAM das international am besten etablierte System, legt seinen Fokus deutlich auf die Bereiche Energieeffizienz und Ressourcenschonung. Andere Systeme, wie beispielsweise das in Deutschland entwickelte DGNB-Siegel, versuchen den gesamten Lebenszyklus der Immobilie sowie soziale und ökonomische Aspekte gleichermaßen zu berücksichtigen.

Es ist aufgrund dieser Vielzahl an Labels fraglich, inwieweit Nutzer in der Lage sind, die tatsächliche Wertigkeit eines Zertifikates zu beurteilen. So entsprechen die meisten Büroprojekte, die heute in Deutschland erstellt werden, bereits dem Äquivalent eines LEED-Silber-Projektes, wohingegen ein DGNB-Silber-Zertifikat im Vergleich deutlich schwieriger zu erzielen und auch mit einem höheren Dokumentationsaufwand und höheren Zertifizierungskosten verbunden ist.

Aus Sicht der Nutzer ist es also notwendig, eine sehr hohe Transparenz bezüglich der Wertigkeit der Maßnahmen zu schaffen, die zur Zertifizierung einer Immobilie auf einem bestimmten Niveau geführt haben. Aus Sicht der Eigentümer bedeutet dies, dass das Marketing von Nachhaltigkeitsfeatures noch konzentrierter und intensiver durchgeführt wer-

den muss, um die entsprechenden Vorteile für Nutzer und Mieter deutlich aufzuzeigen und die wertsteigernden Potenziale voll auszunutzen. Zertifikate haben für Eigentümer und Investoren einen geringeren Wert, wenn ein Mangel an Transparenz die teilweise hohen Zertifizierungskosten begleitet.

Standardisierung von Bewertungsansätzen

In Zusammenhang mit der fehlenden Einheitlichkeit von Zertifizierungssystemen steht auch ungenügende Standardisierung in der gutachterlichen Praxis von nachhaltigen Maßnahmen, denn nicht alle Aspekte der Nachhaltigkeit lassen sich problemlos oder nachvollziehbar in eine Marktbewertung einbinden, selbst wenn die Existenz dieser Aspekte unbestritten ist. Gleichwohl bieten die Ratingsysteme abhängig von ihrer Wertigkeit brauchbare Schemata für Objektvergleiche innerhalb einer Nutzungsart, was aber hauptsächlich für Neuprojekte zutrifft.

Größtenteils befassen sich Gutachter mit bestehenden Gebäuden, die in ihrer Mehrzahl noch keine formelle Einstufung im Rahmen eines Zertifizierungssystems aufweisen. Es wird daher in Anbetracht der herausragenden Bedeutung des Immobilienbestands notwendig sein, systematisch aussagekräftige Informationen über Bestandsobjekte in Bezug auf ihre Merkmale, verglichen anhand von Best-Practice-Kriterien, zum Zeitpunkt der Bewertung verfügbar zu haben. Ratingssysteme zur Messung der Nachhaltigkeit bestehender Gebäude wurden zwar erst später entwickelt, ihre Akzeptanz und Bedeutung dürfte jedoch zukünftig deutlich steigen. Beispiele für entsprechende Systeme sind „LEED for Existing Buildings“ oder die „DGNB-Bestandszertifizierung“.

Verteilung von Kosten und Einsparungen

Die Verteilung von Kosten und Einsparungen ist aus Investoren- beziehungsweise Eigentümersicht oft nicht zufriedenstellend gelöst. Hier soll unter anderem die Einführung von sogenannten „Green Leases“ Abhilfe schaffen. Die Hauptproblematik ist, dass die Implementierung von energetischen Maßnahmen in der Regel signifikante Vorab-Investitionen verlangen, die vom Eigentümer zu tragen sind. Die Reduzierung der Bewirtschaftungskosten

hingegen kommt in der Regel weitestgehend dem Mieter zugute (aus diesem Grund finden sich Selbstnutzer meist in der Vorreiterrolle, wenn es um die Umsetzung nachhaltiger Bauprojekte geht).

Mieter werden vor allem dann bereit sein, einen höheren Mietzins zu akzeptieren, wenn ein „grünes“ Gebäude einen Vorteil im Bereich des Marketings beziehungsweise Brandings bedeutet, die Zufriedenheit und Bindung der Mitarbeiter an das Unternehmen gestärkt wird oder die Nebenkosten für die genutzten Flächen sinken respektive niedriger sind als die von Referenzprojekten. Laut der vorab genannten Studien der TU München und von Roland Berger sind Mieter bereit, durchschnittlich 4,5 bis 10,5 Prozent höhere Mietkosten für nachhaltige Immobilien zu bezahlen.

Problematisch war in der Vergangenheit vor allem, dass es bezüglich der notwendigen Investitionen nur bedingt belastbare Aussagen zu den Kostenimplikationen eines nachhaltig geplanten Projektes sowie zu wenige Dienstleistungen im Kontext der nachhaltigen Immobilie gab, vor allem im Bereich des Facility Managements. Da Renditen in der Immobilienwirtschaft in der Regel ein Niveau haben, das nur ein sehr geringes Maß an Kostenrisiken zulässt, stellte dieser Mangel ein gravierendes Problem dar.

Integration in die Unternehmensstruktur

Ein so komplexes Thema wie Nachhaltigkeit kann nur bedingt durch technische Vorgaben allein gelöst werden. Per Definition beinhaltet nachhaltiges Handeln die Aspekte Ökologie, Ökonomie und Soziales – und entsprechend setzt eine erfolgreiche Umsetzung voraus, dass sich die Projektbeteiligten mit den Zielen nachhaltigen Handelns identifizieren können. Dies bedeutet, dass die Grundkonzepte nachhaltigen Handelns in der Unternehmensstrategie und der Organisationsstruktur eines jeden Unternehmens entlang der Wertschöpfungskette verankert sein müssen.

So bedarf es Treibern auf der einen Seite und eines entsprechenden Unternehmerverhaltens im Sinne von Innovatoren beziehungsweise Vorreitern auf der anderen. Hier bietet es sich beispielsweise an, eine Person oder Gruppe offiziell mit der Aufgabe zu betrauen, sich mit allen für das Unternehmen relevanten Aspek-

ten der Nachhaltigkeit vertraut zu machen und die Erkenntnisse dann an die entsprechenden Stellen im Unternehmen weiter zu kommunizieren und entsprechende Prozessumstellungen einzuleiten.

Für die Immobilienwirtschaft ist das Thema Nachhaltigkeit Herausforderung und Chance zugleich. Der mit der Immobilienwirtschaft verbundene Ressourceneinsatz und -verbrauch ist enorm und es bietet sich an beziehungsweise ist geboten, die hohe ökonomische, ökologische und gesellschaftliche Bedeutung von Immobilien unter dem Primat der Nachhaltigkeit deutlich stärker in den Fokus zu stellen.

Quantifizierbare Nachhaltigkeit von Immobilien etabliert sich zunehmend als ein unverzichtbares Qualitätsmerkmal, das den gesamten Lebenszyklus und die gesamte Wertschöpfungskette umfasst. Dabei wird neben der konsequenten Ausrichtung von Neubauten die nachhaltige Sanierung im Gebäudebestand eine zentrale Herausforderung der Zukunft. Vor allem der Gebäudebestand kann maßgeblich zur Erreichung der vorgegebenen Klimaschutzziele beitragen und es müssen von Seiten der Immobilienbranche, Politik, Investoren und Nutzer alle Anstrengungen unternommen werden, speziell in diesem Bereich die vorhandenen Optimierungspotenziale auszuschöpfen.

Literaturverzeichnis

- Cajias/Bienert (2011):** Does Sustainability Pay Off for European Listed Real Estate Companies? The Dynamics between Risk and Provision of Responsible Information, in: Journal of Sustainable Real Estate, No. 3, Seite 211–231.
- Cajias/Geiger/Bienert (2012):** Green agenda and green performance: empirical evidence for real estate companies, in: Journal of European Real Estate Research, No. 5, Seite 135–155.
- dena Deutsche Energie Agentur GmbH.**
- United States Environmental Protection Agency „Dcarbon8“, Carbon & Sustainability Consultants (2008):** Where is the Carbon? Understanding and measuring the embodied carbon impact of commercial and industrial buildings.
- Institut für Energie und Umweltforschung Heidelberg (2013):** Effizienzlandkarte.
- McKinsey and Company (2010):** Impact of the financial crisis on carbon economics, Version 2.1 of the global greenhouse gas abatement cost curve
- Technische Universität München (2011):** Studie Nachhaltigkeit und Verkehrswert.
- ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (2012):** Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, Kodex, Berichte und Compliance.
- CB Richard Ellis/Burnham-Moores Center for Real Estate (2010):** Do green buildings make dollars & sense? An analysis of operating costs, worker productivity and the benefits of LEED certification in a commercial office portfolio.
- Roland Berger Strategy Consultants (2010):** Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement. ■■■■■