

Property und Facility Management

Transparent und energieeffizient – auf dem Weg zur CO₂-neutralen Immobilie

Das Ziel einer nachhaltigen Immobilie rückt immer öfter in den Fokus von Eigentümern und Investoren. Doch wie lässt sich der nebulöse Begriff der Nachhaltigkeit tatsächlich mit Leben füllen? Nach Ansicht des Autors ist der Weg hin zu mehr Energieeffizienz von Gebäuden nicht vordefiniert und letztlich auch abhängig von der jeweils zugrunde liegenden Immobilie. Um eine Einzelfallprüfung wird man also nicht herumkommen. Beim Beispiel Logistikimmobilie etwa könnte laut Autor die Umrüstung der Beleuchtung, die mit verhältnismäßig geringem Aufwand verbunden ist, bereits zu mehr Nachhaltigkeit verhelfen.

Der Energiebedarf steigt, doch die Ressourcen werden immer knapper. Angesichts dieser Entwicklung ist das Bewusstsein für Nachhaltigkeit so hoch wie nie. Das zeigt unter anderem der Weltklimavertrag, der als Nachfolger des Kyoto-Protokolls in Kürze in Kraft treten und ab 2020 gelten soll. Mit dem Vertrag verpflichtet sich die Weltgemeinschaft, die Erderwärmung auf unter zwei Grad Celsius im Vergleich zur vorindustriellen Zeit zu begrenzen und den Ausstoß von Treibhausgasen zu senken. Kürzlich hat das EU-Parlament dem Vertrag offiziell zugestimmt.

CO₂-Neutralität im Blick

Zur Senkung der CO₂-Emissionen muss auch die Immobilienbranche einen wesentlichen Beitrag leisten. Es gilt, Energieeffizienz und CO₂-Bilanz auf den Prüfstand zu stellen – bei allen Gebäudetypen. Die jahrzehntelange Nutzung von fossilen Brennstoffen zur Energiegewinnung führte zu einer stark erhöhten

CO₂-Emission. Dadurch rückt der Carbon Footprint auch in der Immobilienwirtschaft in den Fokus.

Ein sogenanntes Nullenergiehaus ist ein Gebäude, dessen externer Energiebezug durch den eigenen Energiegewinn – beispielsweise über Solaranlagen oder Windenergie – aufgewogen wird. Durch die Nutzung von Green Power können CO₂-Emissionen ebenfalls gesenkt werden. Hier wird beispielsweise Strom von einem Zulieferer bezogen, der Energie aus erneuerbaren Quellen anbietet und Biogas statt Erdgas nutzt.

Die Varianten sind vielfältig – die Möglichkeiten auf dem Weg dahin sind allerdings bei Weitem noch nicht ausgeschöpft. Maßnahmen für mehr Nachhaltigkeit sollten jedoch nicht per Gießkannenprinzip über einem kompletten Immobilienportfolio „ausgeschüttet“ werden. Zu einer effizienten Nachhaltigkeitsstrategie gehört eine genaue Analyse jeder einzelnen Immobilie. Bei Gewerbeimmobilien werden Faktoren wie Nutzungsart und -intensität, Gebäudegröße, Ausstattungsqualität, Alter und Arbeitsplatzdichte bewertet.

nutzbar ist, gibt es nicht. Eine Büroimmobilie ist vollkommen anders zu analysieren und zu bewerten als beispielweise eine Logistikimmobilie oder eine Wohnimmobilie.

Logistikimmobilien haben sich in den vergangenen Jahren zu einer attraktiven Assetklasse entwickelt. Insbesondere in Boomzeiten sollten sich Eigentümer und Investoren intensiv mit dem Thema „Nachhaltigkeit“ auseinandersetzen, um sich für Krisenzeiten einen Wettbewerbsvorteil zu verschaffen.

Der Nutzwert einer Immobilie steigt, je nachhaltiger sie entwickelt ist, und davon profitieren nicht zuletzt die Nutzer der Gebäude. In nachhaltige Immobilien zu investieren, zahlt sich heute aus und sichert Wettbewerbsvorteile für morgen. Bei Planung und Umsetzung gilt jedoch genau zu prüfen: Welche Nachhaltigkeitsaspekte passen zum individuellen Nutzungskonzept der Immobilie?

Ressourcen schonen, Energieeffizienz steigern

Das Inhouse-Property-Management-Team von Prologis setzt sich auch in Deutschland verstärkt für die Nutzung nachhaltiger Lösungen ein, um die Energieeffizienz von Immobilien zu maximieren und Ressourcen zu schonen. Das betrifft sowohl die Lagerflächen als auch die Büroeinheiten von Logistikimmobilien. Maßgeblich für mehr Nachhaltigkeit sind ein transparenter Umgang mit Energieverbräuchen und das individuelle Nutzerverhalten.

Eigentümer und Immobiliennutzer müssen dazu über aussagekräftige Daten verfügen. Um alle Verbrauchsdaten separat und jederzeit auslesen zu können, hat sich Smart Metering auch für Logistikimmobilien bewährt. Dabei werden Verbrauchswerte für Strom, Gas und Wasser digital aufgenommen und per automatischer Schnittstelle an eine Internetplattform übertragen. Prologis plant, bis 2019 das komplette Immobilienportfolio in Europa auf digitale und

Der Autor

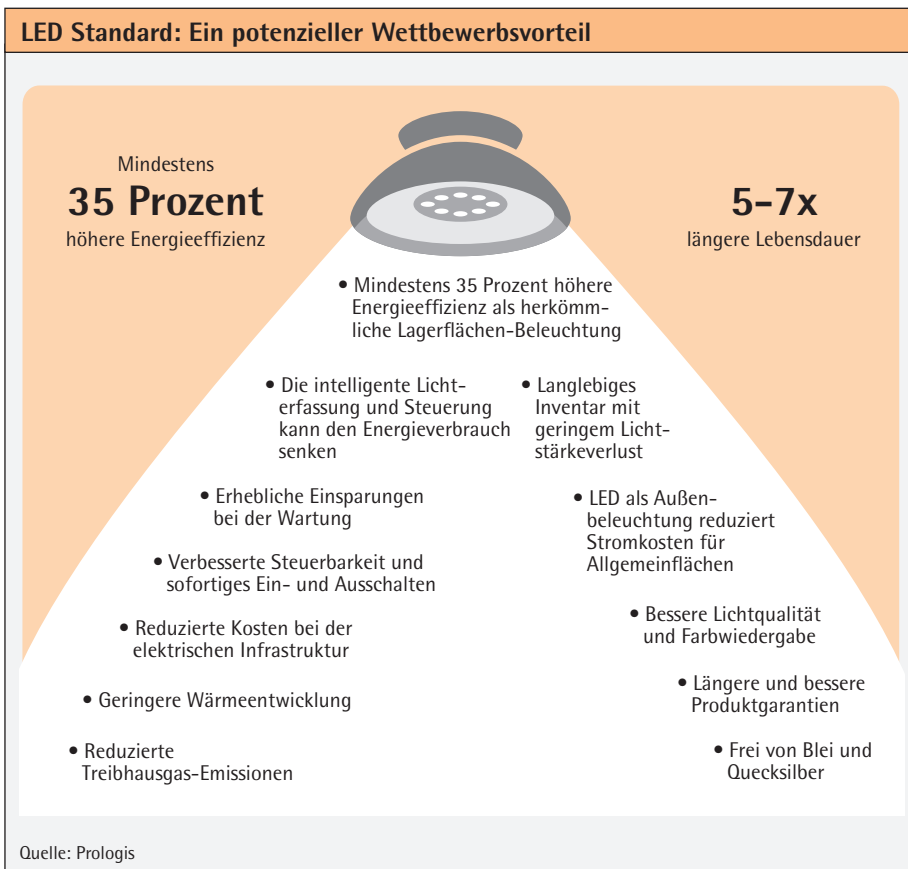


Sven Böhnke

Director Property Management
Germany/Austria, Prologis Germany
Management GmbH, Düsseldorf

Strategie vom Einzelfall abhängig

Für eine Logistikimmobilie bedeutet das: Handelt es sich um eine klassische Lagerimmobilie oder eine Umschlagsimmobilie? Benötigt der Nutzer ein Kühlager? Wird das Gebäude acht Stunden täglich oder rund um die Uhr genutzt? Wie viel Energie wird benötigt, wie wird sie produziert und wo geht sie hin? Ein „Schema F“, das für alle Immobilientypen



fernablesefähige Verbrauchszähler umzurüsten.

Energie-Audits zur individuellen Bewertung

Aufbauend auf der Transparenz über die Energieverbräuche erfolgt das Energie-Audit. Dabei werden das jeweilige Nutzerverhalten sowie potenzielle bauliche Optimierungen zur Energieeinsparung individuell bewertet. Gemeinsam mit den Mietern leiten Immobilieneigentümer daraus einzelne Maßnahmen ab. Auch Investitionsmaßnahmen in energetische Sanierungen werden in ausgewählte Objekte und Anlagen fließen können, um ganz gezielt die Energiebilanz zu verbessern – das ermöglicht Kostensenkung und Ressourcenschonung zugleich.

In Deutschland sind größere Unternehmen verpflichtet, ihren Energieverbrauch regelmäßig auf den Prüfstand zu stellen. Gesetzlich festgelegt ist das im Energiedienstleistungsgesetz (EDL-G), das besagt: Alle Unternehmen, die keine kleinen oder mittleren Unternehmen (KMU) sind, werden verpflichtet, ein Energieaudit nach EN 16247-1, ein Energiemanagement nach ISO 50001 oder ein Umweltmanagement nach EMAS einzuführen.

Bei der Energieanalyse von Gebäuden stellt sich schnell heraus: Beleuchtung, Heizsystem und Wärmedämmung sind die wichtigsten Faktoren – und die Beleuchtung birgt am meisten Potenzial. Für Nutzer von Logistikimmobilien lohnt sich die Umrüstung auf LED-Beleuchtung. Der Aufwand ist überschaubar und die Investition zahlt sich in der Regel schnell aus.

Einsparpotenzial bei der Beleuchtung

Zwischen 30 und 90 Prozent kann der Energieverbrauch beim Einsatz von LED-Leuchtmitteln sinken. Drei Faktoren geben Aufschluss darüber, ob sich eine Umrüstung auf LED schnell amortisiert:

- die Bauart und die Qualität der bestehenden Beleuchtung,
- die tägliche Betriebszeit und
- die Lebensdauer der unterschiedlichen Leuchtmittel.

LED ist jedoch nicht gleich LED – die Qualitätsunterschiede sind groß. Von einer Basisausstattung bis hin zu High-Class-Leuchtmitteln ist vieles möglich. Auch an dieser Stelle plant Prologis, bis

2019 alte und ineffiziente Beleuchtungssysteme auf LED umzurüsten.

Die Modernisierung von Heizanlagen ist ebenfalls ein Hauptfaktor zur Energieeinsparung – doch auch hier gilt vorab eine sorgfältige Analyse. Macht die Kombination von Heiz- und Kühlsystemen Sinn? Werden vielleicht einzelne Flächen einer Immobilie unnötig beheizt, sind die Nutzungszeiten mit den Heizzeiten kompatibel? Eine energetische Inspektion nach einer klassischen Checkliste, die für viele Immobilientypen gilt, ist sinnvoll. Daraus lassen sich organisatorische Maßnahmen zum Heizen ableiten. Sowohl Blockheizkraftwerke zur Gewinnung von Wärme und elektrischer Energie als auch die Nutzung von Fernwärme sind sehr nachhaltig, ebenso wie die Nutzung von Solarenergie zur Warmwasseraufbereitung.

Bauen mit schadstoffarmen Materialien

In einem Pilotprojekt prüft Prologis derzeit, ob sich die Umrüstung auf Gasdunkelstrahler mit Wärmerückgewinnung auszahlt. Nach einer Betriebslaufzeit von einem Jahr werden die Daten analysiert und potenzielle Maßnahmen abgeleitet. Denkbar wäre für Logistikimmobilien auch der Einsatz einer Pellet-Heizung oder der Betrieb der Heizanlage über Biogas. Zudem profitieren Immobiliennutzer von einem umsichtigen Energieeinkauf. Insbesondere für Strom und Gas stellt Prologis daher die Verträge mit diversen Anbietern regelmäßig auf den Prüfstand.

Betrachtet man den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie, stellt sich neben dem energieeffizienten Betrieb auch die Frage nach den eingesetzten Baumaterialien. Das Thema „Baustoffe“ ist bei Logistikimmobilien mehr und mehr in den Fokus gerückt. Nachhaltige und schadstoffarme Materialien wie Holz, Steinwolle und Zellulose werden bereits eingesetzt – die Immobilienbranche hat hier aber noch Nachholbedarf.

Damit Eigentümer und Nutzer sich einvernehmlich für mehr Nachhaltigkeit engagieren, bietet sich der sogenannte Green-Lease-Mietvertrag an. Damit verständigen sich beide Seiten auf Strategien und Maßnahmen für einen nachhaltigeren Betrieb der Immobilien, beispielsweise zur Energie- und Wasserverbrauchs- sowie zur CO₂- und Abfall-senkung. Zu den im Green-Lease-Konzept verankerten Maßnahmen können

unter anderem folgende Aspekte zählen:

- die Verwendung ökologisch unbedenklicher Materialien beim Umbau und bei der Reinigung,
- der ressourcenschonende Umgang mit Energie und Wasser, bestenfalls mit verbindlicher Zielsetzung von Verbräuchen,
- durchdachte Abfalltrennungs- und Entsorgungslösungen,
- die Bildung eines Nachhaltigkeitskomitees, um den Fortschritt zu verfolgen und Maßnahmen abzustimmen und
- die beidseitige Unterstützung bei (Re-)Zertifizierungsprozessen der Immobilien.

Die als Bestandteil von Green Lease regelmäßig dokumentierten Daten können neben dem Energie-Audit dazu beitragen, die Performance von Immobilien noch besser zu messen und zu vergleichen.

Zertifizierte Nachhaltigkeit als Ziel

Das Interesse an nachhaltigen Logistikimmobilien ist in Deutschland in den vergangenen Jahren gestiegen. Vielen Nutzern ist bewusst, dass sie von den niedrigeren Betriebskosten einer nachhaltig entwickelten Immobilie profitieren. So werden Maßnahmen wie beispielsweise die Installation von LED-Beleuchtung häufig nachgefragt. Neben dem deutschen Logistikimmobilienmarkt nimmt Prologis auch in vielen anderen Ländern ein erhöhtes Interesse an nachhaltig entwickelten Immobilien wahr.

So ist beispielsweise in den USA der Einsatz von Solaranlagen auf den Dächern von Logistikimmobilien sehr gefragt. Im Jahr 2015 hat Prologis seinem Portfolio 1,3 Millionen Quadratmeter nachhaltigkeitszertifizierter Flächen in zwölf Ländern hinzugefügt. Insgesamt sind 173 Prologis Projekte in 15 Ländern mit einer Gesamtfläche von 6,3 Millionen Quadratmetern zertifiziert – unter anderem nach DGNB, BREEAM, CASBEE, LEED und HQE. In Deutschland strebt Prologis für alle laufenden und zukünftigen Immobilienentwicklungen mindestens den DGNB-Gold-Standard an – immer in enger Abstimmung mit den künftigen Immobiliennutzern. ■■■



Fachsprache in Bankmarketing und -management

Durch neue Produkte, Methoden und Konzepte in den Bereichen Bankmarketing und Bankmanagement etablierten sich in den letzten Jahren immer mehr neue Begriffe in der Fachsprache, die oft nicht eindeutig definiert sind und damit zu Missverständnissen führen können.

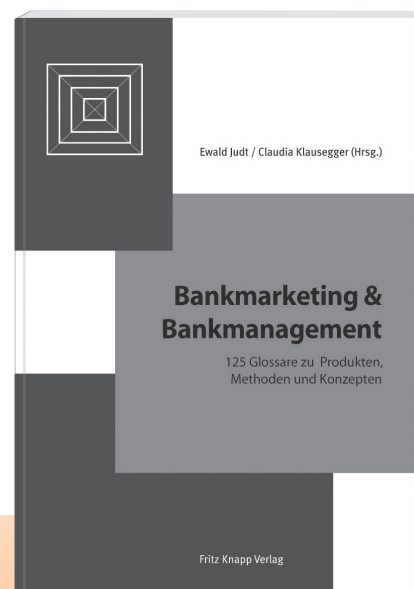
Hier Klarheit zu schaffen, ist Ziel dieses Glossars, das ein breites Themenspektrum umfasst: von „Acquiring“, einem Teilbereich des Kartengeschäfts, der sich in den letzten Jahren stark entwickelt hat, über „Intuitives Management“, das in betrieblichen Entscheidungsprozessen immer bewusster wahrgenommen wird, bis hin zu „Zweite Sparkasse“, einem Geldinstitut, das all jenen eine Kontoverbindung bietet, denen sie ansonsten verwehrt wird.

Das Buch zeichnet sich durch die hohe Praxisrelevanz der aufgenommenen Fachbegriffe und die wissenschaftlich fundierten, dennoch allgemein verständlichen Definitionen aus, die jedem Leser einen leichten Zugang zur Materie ermöglichen.

Bankmarketing & Bankmanagement

125 Glossare zu Produkten, Methoden und Konzepten

Von Ewald Judt und
Claudia Klausegger (Hg.)
2014. 284 Seiten,
broschiert, 24,80 Euro.
ISBN 978-3-8314-0858-0.



Fritz Knapp Verlag | 60553 Frankfurt am Main

Postfach 70 03 62 | Telefon (069) 97 08 33-21 | Telefax (069) 707 84 00
E-Mail: vertrieb@kreditwesen.de | www.kreditwesen.de