

Nachhaltigkeit umfasst den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie

Niedrige Energiekosten tragen zur Vermietbarkeit und zum Erfolg bei

Börsen-Zeitung, 2.10.2010
Ökologie und Umweltschutz haben längst ihren festen Platz im öffentlichen Bewusstsein. Der Diskurs um Klimawandel, endliche Ressourcen sowie die wirtschaftlichen und sozialen Folgen findet intensiv in Politik, Medien und Gesellschaft statt. Das Thema tauchte in der jüngeren Vergangenheit mit zunehmender Intensität in verschiedenen Facetten auf, die von Waldsterben über Ozonloch, Versauerung von Ozeanen bis zum Artenschutz reichen. Dabei wird häufig das Schlagwort „Nachhaltigkeit“ verwendet, ohne dass ein klares und einheitliches Verständnis dieses Begriffs geschaffen wird.

„Nachhaltige Entwicklung ist Entwicklung, die die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne zu riskie-

bauen und wurde schon bei einer Vielzahl von Projekten erfolgreich vergeben. Das DGNB-Siegel gilt zudem als eines der umfassendsten und bildet die drei Säulen der Nachhaltigkeit vollständig ab. Die Vielzahl der Zertifikate und deren unterschiedliche Ausrichtung führen jedoch zu einer Verunsicherung bei Investoren und Projektentwicklern. Die verschiedenen Bewertungsschwerpunkte und -gewichtungen, die sich oft an regionalen Nachhaltigkeitszielen orientieren, schränken die Aussagekraft stark ein.

Schwer vergleichbar

Unterschiedliche Maßeinheiten und Kenngrößen erschweren die Vergleichbarkeit zusätzlich. In der Konsequenz wird immer häufiger über die nationale Zertifizierung hinaus ein international verbreitetes Nachhaltigkeitslabel angestrebt. Dieser Ansatz bietet den Vorteil, dass sowohl lokale als auch multinationale Mietinteressenten, die zunehmend Unternehmensvorgaben für die Anmietung von zertifizierten Flächen haben, angesprochen werden. Jedoch führt die duale Vorgehensweise trotz möglicher Verbundeffekte zu einer unnötigen Erhöhung der Zertifizierungskosten. Daher ist eine Harmonisierung der bestehenden Systeme aus Sicht von Investoren und Nutzern wünschenswert. Die Meag hat sich im Immobilienbereich sehr früh mit dem Thema Nachhaltigkeit auseinandergesetzt. Insbesondere bei Neubauprojekten und Akquisitionen haben die Nachhaltigkeitskriterien einen sehr hohen Stellenwert: Weltweit ist die Meag mit über 1 Mrd. Euro in zertifizierten nachhaltigen Immobilien investiert. Im Interesse unserer Mandanten verbinden wir dabei ökologische mit ökonomischen Aspekten. Die steigenden Kosten für fossile Brennstoffe und Stromversorgung führen zu einem deutlich wachsenden Anteil der Nebenkosten an der Gesamtmiete, die der Markt bereits oft als „zweite Miete“ bezeichnet. Die Frage nach den Nebenkosten ist im Vermietungsgespräch ebenso üblich geworden wie die Frage nach dem Spritverbrauch beim Neuwagenkauf. Niedrige Energiekosten tragen damit wesentlich zur Vermietbarkeit und zum wirtschaftlichen Erfolg von Immobilien bei.

cher Verbundeffekte zu einer unnötigen Erhöhung der Zertifizierungskosten. Daher ist eine Harmonisierung der bestehenden Systeme aus Sicht von Investoren und Nutzern wünschenswert. Die Meag hat sich im Immobilienbereich sehr früh mit dem Thema Nachhaltigkeit auseinandergesetzt. Insbesondere bei Neubauprojekten und Akquisitionen haben die Nachhaltigkeitskriterien einen sehr hohen Stellenwert: Weltweit ist die Meag mit über 1 Mrd. Euro in zertifizierten nachhaltigen Immobilien investiert. Im Interesse unserer Mandanten verbinden wir dabei ökologische mit ökonomischen Aspekten. Die steigenden Kosten für fossile Brennstoffe und Stromversorgung führen zu einem deutlich wachsenden Anteil der Nebenkosten an der Gesamtmiete, die der Markt bereits oft als „zweite Miete“ bezeichnet. Die Frage nach den Nebenkosten ist im Vermietungsgespräch ebenso üblich geworden wie die Frage nach dem Spritverbrauch beim Neuwagenkauf. Niedrige Energiekosten tragen damit wesentlich zur Vermietbarkeit und zum wirtschaftlichen Erfolg von Immobilien bei.

Frühzeitig reagiert

Die Meag reagierte frühzeitig auf diesen Trend. Durch den Verzicht auf energieintensive Vollklimatisierungen, die Verwendung von Wärmerückgewinnungssystemen, die Nutzung regenerativer Energien für Kühlung und Heizung sowie effiziente Gebäudehüllen können Verbrauchsprofile und Betriebskosten erheblich reduziert werden. Die hohe Wirksamkeit dieser Technologien wird durch unsere aktuellen Projektentwicklungen eindrucksvoll belegt. Die Nutzung von Uferfiltrat zur Gebäudekühlung für das Kölner Ensemble Cologne Oval Offices ermöglichte eine Energieeinsparung von rund 50% zu vergleichbaren Neubauten. Alternativ können gebäudeeigene Brunnen in das Heiz- und Kühlkonzept einbezogen werden, wie es beim prämierten Kölner Westgate realisiert wird. Durch intelligente Gebäudesteuerung können zusätzliche Reserven gehoben werden.

Das Münchener Sonnencarree erzielt so in Verbindung mit einer Hybrid-Doppelfassade eine Unterschreitung des EnEV-Anforderungswerts von mehr als 56%.

Innovative technische Lösungen wie Betonkernaktivierung und Doppelfassaden senken jedoch nicht nur den Energiebedarf, sondern steigern auch das Wohlbefinden und die Produktivität der Nutzer. Beides stärkt die Wettbewerbsposition im Vermietungsmarkt und erlaubt es, attraktive Mietabschlüsse zu erzielen, die etwaige Mehrkosten für nachhaltige Technologien amortisieren. Die Präferenz für energieeffiziente Immobilien im Markt wird auch durch Vergleichsstudien von Nachhaltigkeitslabels belegt. Ein weiterer entscheidender Vorteil: Der geringe Energiebedarf reduziert die CO₂-Emission der Immobilie und schlägt sich positiv in der zunehmend an Bedeutung gewinnenden Klimabilanz von Unternehmen nieder.

Nachhaltigkeit im Immobilienbereich hört jedoch nicht bei der Baub substanz auf, sie umfasst den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Der Großteil der ökologischen Ge-

„Für Munich Re ist das Thema Nachhaltigkeit von zentraler Bedeutung, denn Rückversicherer sind für die Auswirkungen des Klimawandels und den Umgang damit besonders sensibilisiert.“

sambilanz entfällt auf die Nutzungsphase. Über Kontrollmechanismen muss den Nutzern die Möglichkeit eines möglichst effizienten und umweltschonenden Betriebs der Immobilie gegeben werden. In Bereichen, die außerhalb des Einflussbereichs der Nutzer liegen, steht der Eigentümer in der Pflicht, entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Die technischen Eigenschaften und Steuerungshebel der Immobilie sind die notwendigen, aber nicht hinreichenden Voraussetzungen für Nachhaltigkeit. Letztlich ist Nachhaltigkeit die Geisteshaltung des Managements – sowohl mieter- als auch vermietetseitig –, welches die Immobilie betreibt und nutzt.

EU-GreenBuilding-Programm

Der Nachhaltigkeitsansatz wird auch vom EU-GreenBuilding-Programm verfolgt. In Anbetracht der steigenden Energiepreise und der weltweiten Auswirkungen des Klimawandels haben sich die EU-Mitgliedstaaten verpflichtet, die Energieeffizienz von Immobilien grundlegend zu erhöhen und die Nutzung regenerativer Energiequellen zu fördern. Im Rahmen des EU-GreenBuilding-Programms zeichnet die EU-Kommission zukunftsorientierte Unternehmen für nachhaltiges Bauen aus. Zertifiziert werden Nichtwohngebäude, die eine maßgebliche Reduzierung von Energieverbrauch und CO₂-Emissionen aufweisen. Für den späteren Verkauf von Immobilien wird Nachhaltigkeit in nicht allzu ferner Zukunft zwingend sein – oder wer will heute noch einen Gebrauchtwagen ohne Katalysator kaufen?



Von
Günter Manuel Giehr

**Geschäftsführer der
Meag**

ren, dass künftige Generationen ihre eigenen Bedürfnisse nicht befriedigen können“, stellte die Brundtland-Kommission der Vereinten Nationen 1987 fest.

Für Munich Re ist das Thema Nachhaltigkeit von zentraler Bedeutung, denn Rückversicherer sind für die Auswirkungen des Klimawandels und den Umgang damit besonders sensibilisiert. So war Munich Re an der Entwicklung der „Principles for Responsible Investment“ der Vereinten Nationen beteiligt, die am 27. April 2006 an der New Yorker Börse präsentiert wurden. Als Asset Manager von Munich Re und Ergo sind wir bei der Meag überzeugt: Nachhaltigkeit ist der Megatrend auch in der Immobilienwirtschaft.

Ein wesentliches Merkmal von Nachhaltigkeit ist der ganzheitliche Ansatz, der in der Regel die drei Säulen Ökologie, Ökonomie und Soziales umfasst. Wenn von nachhaltigen oder „grünen“ Immobilien gesprochen wird, müssen sie sich an allen diesen Kategorien messen lassen. Dabei können und müssen Immobilien einen wesentlichen Beitrag zur Erfüllung der globalen Nachhaltigkeitsziele leisten. Der Großteil des öffentlichen und privaten Lebens spielt sich in und um Immobilien herum ab. Ihnen werden in Studien rund 40% aller CO₂-Emissionen in den Industrienationen zugeschrieben. Hier ergibt sich ein enormer Hebel für die Reduktion klimaschädlicher Emissionen.

Eingeschränkte Aussagekraft

Die Nachhaltigkeitsdiskussion im Gebäudesektor spiegelt sich derzeit vor allem in den Nachhaltigkeitszertifikaten wider. Bislang nur in Expertenkreisen ein Begriff, werden LEED, BREEAM, HQE und Green Star mittlerweile vielfach in den Medien diskutiert. Das deutsche Gütesiegel, das vom Bundesbauministerium und der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ins Leben gerufen wurde, konnte als Nachhaltigkeitszertifikat der zweiten Generation auf den bisher gewonnenen Erfahrungen auf-