

Nachhaltigkeit ist auch in der Immobilienbranche der Megatrend

Neues Verständnis hat sich etabliert – Zertifizierungssysteme und Gütesiegel erhöhen Anreiz für Investoren und Nutzer

Börsen-Zeitung, 2.10.2008
Ökologie und Umweltschutz haben längst ihren festen Platz im öffentlichen Bewusstsein. Die beherrschenden Themen vergangener Dekaden wie Waldsterben, saurer Regen, Recycling und FCKW-Reduktion sind noch gut in Erinnerung. Dieser Tage konzentriert man sich dagegen auf die vom Menschen verursachten

Immobilienwirtschaft. Die Nachhaltigkeitsdiskussion im Gebäudesektor spiegelt sich derzeit vor allem in den Nachhaltigkeitszertifikaten wider. Bislang nur in Expertenkreisen ein Begriff, sind LEED, BREEAM, HQE und Green Star mittlerweile vielfach in den Medien diskutiert. Nicht zu vergessen das neue deutsche Gütesiegel, wie es vom Bundesbauministerium und der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) initiiert wurde und derzeit weiterentwickelt wird.



Von
Thomas Kabisch

Vorsitzender der
Geschäftsführung
der Meag

CO₂-Emissionen, die unstrittig für die messbaren Klimaveränderungen verantwortlich sind. Auch die Immobilienwirtschaft ist hier gefordert. „Green Building“ ist eines der am häufigsten verwendeten Schlagwörter der Branche.

Für die Münchener-Rück-Gruppe ist – nicht zuletzt bedingt durch das Geschäftsmodell des (Rück-)Versicherers – das Thema Nachhaltigkeit von zentraler Bedeutung. So war die Münchener Rück 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 der Münchener-Rück-Gruppe sind wir bei der Meag überzeugt: Nachhaltigkeit ist der Megatrend auch in der

Auf der ökonomischen Seite wird schon seit Jahren die Bedeutung der sogenannten „zweiten Miete“ diskutiert. Öl, Gas und Strom sind nicht erst seit kurzem deutlich im Preis gestiegen. Für den Nutzer der Immobilie und damit natürlich auch für den Vermieter bzw. Investor ist schon immer die Bruttomiete relevant gewesen. So ist das 2004 eröffnete Geschäftsgebäude „Münchner Tor“, das der Münchener Rück neben dem traditionellen Stammsitz am Englischen Garten als zweiter Standort in der bayerischen Landeshauptstadt dient, mit innovativer Umwelttechnologie ausgestattet. Im Sommer zirkuliert das mit 17 Grad relativ kühle Grundwasser durch ein Rohrleitungssystem in den Wänden. Durch einen 100 Meter langen Betonkanal wird Frisch-

luft angesaugt, um das Gebäude zu belüften. Die Außenjalousien werfen das Tageslicht an die Decken der Büroräume. So werden Kosten für die Innenbeleuchtung gespart. Im Ergebnis liegt das Münchner Tor mit einem Energiebedarf von 237 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr deutlich unter dem eines vergleichbar genutzten Verwaltungsgebäudes in Deutschland.

Ökologischer Aspekt

Auch der ökologische Aspekt ist für Immobilienmanager und Projektentwickler nicht neu. Gerade in Deutschland kam und kommt man aufgrund zahlreicher Normen, Vorschriften und Richtlinien nicht umhin, ökologisch unbedenkliche bzw. umweltfreundliche Baustoffe zu verwenden. Das Bewusstsein für schadstofffreie und emissionsarme Gebäude ist hierzulande ausgesprochen hoch. Für die Entwicklung des Münchner Tors wurde ein Nachhaltigkeitskriterienkatalog entwickelt, der neben ökonomischen Gesichtspunkten auch die Verwendung ökologisch einwandfreier Materialien festlegt und seit einigen Jahren als Basis für Projektentwicklungen, Revitalisierungen und Ankäufe innerhalb des Immobiliengeschäfts herangezogen wird.

Soziokulturelle Komponente

Die soziokulturelle Komponente ist ebenfalls im Blick von Projektentwicklern und Investoren. Positive Objektbeurteilungen erforderten schon vor dem Green-Building-Boom gute Erreichbarkeit sowie angenehme Wohn- bzw. Arbeitsatmosphäre durch Belichtung und Belüf-

tung. Die Meag wirbt schon seit ihrer Gründung 1999 bei Stellenausschreibungen mit einem Arbeitsplatz „im Herzen Münchens“ mit angenehmer Arbeitsatmosphäre. Die explizite Berücksichtigung von Fahrradständern als nachhaltigkeitsförderndes und daher positiv in die Bewertung einfließendes Kriterium innerhalb der amerikanischen LEED-Zertifizierung quittieren deutsche Beobachter allenfalls mit einem Schmunzeln. Empirisch erwiesen und allgemein anerkannt ist, dass ein positives Arbeitsumfeld die Mitarbeiterproduktivität und damit den Unternehmenserfolg des Immobiliennutzers fördert.

Unter „grünem Druck“

Umfassend war das Nachhaltigkeitsverständnis damit schon vor dem aktuellen Green-Building-Trend. Wie kommt es also zu dem gesteigerten Interesse an Nachhaltigkeitsiegeln, und wie kann ein deutsches Öko-Zertifikat der Immobilienwirtschaft helfen? Das entscheidende Moment wird der Immobiliennutzer sein. Die steigenden Energiepreise, die die Nebenkosten mittlerweile zu einer spürbaren zweiten Miete haben werden lassen, sensibilisieren den Nutzer für das Thema der Energieeffizienz. Nicht zuletzt durch die zahlreichen politischen Diskussionen über gesetzliche Mindeststandards für den Energieverbrauch von Gebäuden und das gesellschaftliche Umdenken hinsichtlich der Klimaveränderungen gerät der Immobiliennutzer zusätzlich unter „grünen Druck“. Im Markt beginnen erste Unternehmen, verstärkt nachhaltig zertifizierte Immobilien anzumieten und sich so gleichsam freiwillig den

Zwängen eines Zertifizierungssystems auszusetzen.

Der grüne Druck von außen äußert sich in verschiedenen Facetten. Beispielsweise fragen Top-Absolventen angloamerikanischer Universitäten nicht zuerst nach dem Firmenwappen, sondern nach dem Engagement des potenziellen Arbeitgebers in Sachen Nachhaltigkeit und Umweltschutz. Auch wenn eine vergleichbare Entwicklung breitflächig in Europa weder zu sehen noch zu erwarten ist, so zeigt sich doch ein Umdenken bei den Stakeholdern eines Unternehmens. Auch von Seiten des Kapitalmarkts steigt der Druck in Form der stark zunehmenden Anzahl von Nachhaltigkeits-Fonds. Möchte ein Unternehmen für diese Fonds als Anlageziel interessant sein, muss es die Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllen. Der „ecological footprint“ gewinnt an Bedeutung und fließt sogar bei einigen Versicherern in die Prämienberechnung ein. Kunden werden sensibler. Ein innovativer Mittelständler aus dem Technologie-Bereich wird eine energetisch überholte Immobilie als Firmenrepräsentanz kaum rechtfertigen können. Studien zeigen: Für rund die Hälfte der befragten Unternehmen ist Nachhaltigkeit ein bestimmendes Thema – Tendenz steigend. Und dies wird sich auch auf die Immobiliennutzung erstrecken.

Einfache Notenskala

Investoren und Vermieter müssen künftig die Nachhaltigkeit einer Immobilie, losgelöst von komplexen Energiebedarfsberechnungen und technischem Spezialwissen, durch eine unabhängige Stelle bestätigt, belegen können. Zugängliche und nachvollziehbare Zertifizierungssysteme belegen auf einer einfachen Notenskala (Sterne-Logik oder Silber-Gold-Platin-Systematik), wie nachhaltig die Immobilie ist. Mietinteressenten gewinnen durch die Zertifizierung die Gewissheit, dass sie sich für eine nachhaltige Immobilie auf höchstem Niveau entscheiden. Die mit einer solchen auf wenige Kategorien zurückgeführten Simplifizierung verbundenen Schwächen sind vielfach diskutiert und können in Anbetracht des Nutzens wohl toleriert werden. Das ist der richtige Weg, denn einer breiten Öffentlichkeit sind Standards des nachhaltigen Bauens so leichter nahezubringen.

Zu begrüßen ist außerdem der olympisch anmutende Wettstreit um die Edelmetalle der Zertifizierungsniveaus. Mit einer etablierten Zertifizierung dürften sich die ökonomischen Anreize für nachhaltiges Bauen erhöhen. Das hilft nicht nur dem Nutzer, sondern gewährleistet

auch, dass der Immobiliensektor seinen Beitrag zum Klimaschutz leistet. Neben Glaubhaftigkeit und der einfachen Verständlichkeit muss sich ein erfolgreiches Zertifizierungssystem an länderspezifischen Gegebenheiten ausrichten. Das Nachhaltigkeitskonzept muss sich an den klimatischen Gegebenheiten und der jeweiligen Verfügbarkeit von Ressourcen orientieren. Hieraus können sich unterschiedliche Prioritäten für den Verbrauch von Strom, Wasser, Kühl- oder Heizenergie ergeben, die in der Gewichtung der Zertifizierungslogik berücksichtigt werden müssen. Schließlich ist aus Sicht des Investors ein schlankes System von Interesse, welches die administrativen Hürden so niedrig wie möglich hält. Der Anspruch an das DGNB-Siegel von Seiten der Meag ist, dass das deutsche Label an bestehenden Regularien und Normen anknüpft und damit der administrative Aufwand für die Erlangung des Zertifikats im Rahmen bleibt.

Diffizil bei Bestandsgebäuden

Während bei Neubauprojekten bereits heute Nachhaltigkeitskriterien in der Regel berücksichtigt werden, bleiben Klimaschutzaktivitäten bei bestehenden Gebäuden eine Herausforderung. Die Zertifizierung von Bestandsgebäuden scheitert heute meist an den hohen Dokumentations- und Nachweispflichten. Angesichts eines jährlichen Neubauteils von nur etwa 1% wird deutlich, dass es lange braucht, bis der heutige Bestand den Nachhaltigkeitsstandards entspricht – ganz abgesehen davon, dass sich die Standards weiterentwickeln.

Fazit: Nachhaltigkeit ist für die Meag und andere Asset Manager nicht neu, aber die Anforderungen von Seiten der Immobiliennutzer nehmen ständig zu. Zertifizierungssysteme und Nachhaltigkeitsiegel helfen der Immobilienwirtschaft, Nachhaltigkeit gegenüber Immobiliennutzern und deren Stakeholdern einfach und glaubhaft zu belegen. Grüner werden die Immobilien durch ein Zertifikat nicht, aber der Anreiz für Investoren und Nutzer steigt, in Nachhaltigkeit zu investieren. Noch lässt sich eine höhere Zahlungsbereitschaft für grüne Immobilien sehr schwer nachweisen, doch dies dürfte sich auf absehbare Zeit ändern. Die Unternehmen werden verstärkt nachhaltige Flächen bevorzugen und daher gegenüber einer ansonsten vergleichbaren Immobilie eine höhere Zahlungsbereitschaft haben. Im Umkehrschluss werden nichtnachhaltige Immobilien langfristig schlechter vermietbar und damit an Wert verlieren.