

# NACH- HALTIGKEIT



## POTENZIALE FÜR NEUE DIENSTLEISTUNGSFELDER IM IMMOBILIENMARKT

Regina Zeitner | Marion Peyinghaus

### **LOHNT SICH NACHHALTIGKEIT? UND WENN JA, WIE?**

Die Nachhaltigkeit hat in der Immobilienbranche Einzug gehalten. Eine Vielfalt an Zertifizierungsmöglichkeiten, Nachhaltigkeits-Reports und Ansätze zur Optimierung des Immobilienbestands in Richtung Nachhaltigkeit existieren im Markt. Doch welche Maßnahmen gestalten sich als gewinnbringend? Und welche Investitionen in die Nachhaltigkeit lohnen sich? Aus dem Angebot an verschiedenen Nachhaltigkeitsaktivitäten entwickelt sich ein neuer Dienstleistungsmarkt. Nachhaltigkeit will gestaltet werden, und die Dienstleister im Immobilienmarkt richten ihr Leistungsspektrum daraufhin neu aus.

Sind Investitionen in die Nachhaltigkeit lukrativ? Noch konnte nicht quantitativ nachgewiesen werden, dass ein Mieter oder ein Käufer bereit ist, eine höhere Miete oder einen höheren Kaufpreis aufgrund einer Zertifizierung zu akzeptieren. Allerdings zeigt sich im Markt, dass insbesondere für imagebewusste Miet- und Kaufinteressenten die fehlende Zertifizierung ein Ausschlusskriterium bedeutet. Mit Nachhaltigkeit lässt sich daher nicht direkt der Ertrag optimieren, sie bildet jedoch die Eintrittskarte in einen exklusiven Mieter- und Käufermarkt.

Die Rentabilität von nachhaltigen Immobilien wird auch auf anderen Wegen quantifiziert. Die Nachhaltigkeitskriterien werden in Bewertungssystemen integriert, so dass sich ein Zu- oder Abschlag auf den errechneten Marktwert ergibt (vgl. ESI-Faktor) [1]. Diese Methodik zeigt den wirtschaftlichen Effekt der Nachhaltigkeit in der Wertentwicklung einer Immobilie auf und ermöglicht somit, die Rentabilität von Nachhaltigkeitsmaßnahmen aufzuzeigen.

Aufgrund des Zugangs zum genannten exklusiven Mieter- und Käufermarkt und des Rentabilitätsnachweises sind Investoren nicht vor die Frage gestellt, ob Investitionen in die Nachhaltigkeit sinnvoll sind. Investoren fragen sich vielmehr, wie sie unter den wirtschaftlichsten Konditionen diesen lukrativen Markt erreichen können.

[1] Center for Corporate Responsibility and Sustainability an der Universität Zürich (2010)

Aus der Fragestellung der Investoren ergeben sich für die Dienstleister im Immobilienmarkt neue Leistungsfelder. Die Unternehmen im Markt haben ihre Chance erkannt und richten sich auf diese neuen Marktbedürfnisse aus. Für die Managementebenen Asset, Property und Facility Management werden beispielhaft Möglichkeiten zur Geschäftsfelderweiterung aufgezeigt [2]. Diese Möglichkeiten begrenzen sich dabei nicht nur auf den Neubau von Immobilien. Auch im Bestandsmanagement sind neue Geschäftsfelder rund um die Nachhaltigkeit gefragt.

[2] Gesellschaft für Immobilien-Wirtschaftliche Forschung e.V. (2004)

[3] Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V. (2009): DGNB-Steckbriefe für den Neubau von Büro- und Verwaltungsgebäuden. Stuttgart; U.S. Green Building Council (USGBC)

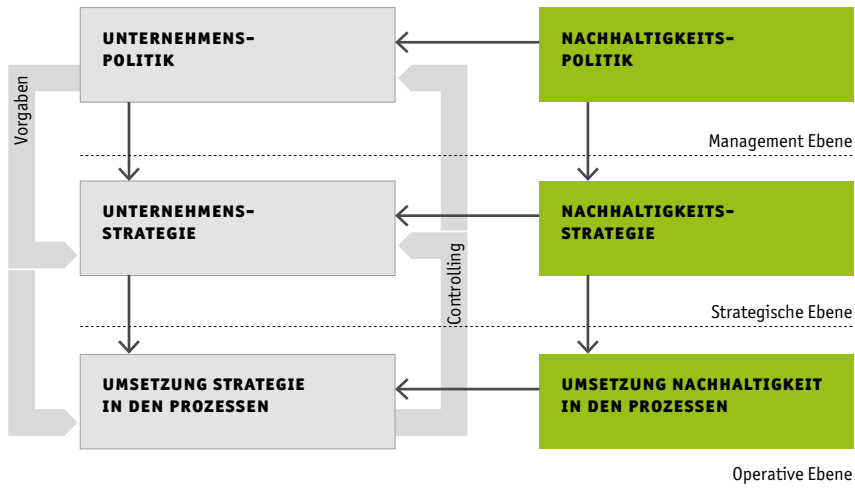
[4] Koordinationskonferenz für Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (2009)

### **NEUE DIENSTLEISTUNGSFELDER IM IMMOBILIENMARKT**

Asset Manager sind als Eigentümervertreter für die Entwicklung und Steuerung des Immobilienportfolios verantwortlich. In Bezug auf die Nachhaltigkeit werden Investoren Empfehlungen für die Auswahl eines adäquaten Zertifizierungssystems unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit gegeben. Die anerkannten Zertifizierungssysteme gleichen sich zwar in ihrer Grundstruktur, haben jedoch in der Detaillierungsebene Unterschiede. So bewertet bspw. das Zertifizierungssystem DGNB die ökologische Nachhaltigkeit mit den Kriterien „Primärenergie“ und dem „Anteil an Erneuerbaren Energien“, wobei das Label LEED dieses Thema mit Anforderungen zur „Optimierte Energieeffizienz“ „Erneuerbare Energie vor Ort“ und „Grüner Strom“ behandelt. [3]

Andere Geschäftsfelder für den Asset Manager ergeben sich aus dem Immobilienankauf. In der ersten Phase des Ankaufs wird das Objekt auf Basis grober Näherungswerte untersucht. Bereits hier können Faktoren der Nachhaltigkeit überprüft werden. So sind erste Angaben wie z. B. zur Verkehrsanbindung auch ohne eine genaue Gebäudedokumentation möglich. In der zweiten Phase verfügt der Ankäufer in der Regel über einen Zugang zum Datenraum mit detaillierteren Informationen, die systematisch auf die Aspekte der Nachhaltigkeit überprüft werden. So liefert die Mieterliste Aussagen zur Höhe der Betriebskosten, gibt aber auch Aufschluss über die Mieterstruktur. Im Rahmen der Ankaufsbewertung können diese Nachhaltigkeitskriterien quantitativ in der Wertermittlung berücksichtigt werden. Der Investor erhält somit neben dem reinen Immobilienwert einen monetären Zu- bzw. Abschlag für die Nachhaltigkeit der Immobilie.

Property Management Unternehmen sind primär verantwortlich für die Objektbuchhaltung und die Datenerhebung. Diese Daten beziehen sich auf Sachverhalte wie Mietverträge, Mieteinnahmen und Mietzinsrückstände, Investitionen und Verbrauchsdaten. Durch diese Funktion ist der Property Manager prädestiniert zur Erfassung von Daten zur Nachhaltigkeit einer Immobilie. Auch wenn im Markt der Wunsch nach Transparenz rund um das Thema Nachhaltigkeit groß ist, beschränken sich viele Reports auf Kennzahlen zur Höhe der Betriebskosten, zum Energieverbrauch oder zum CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Für eine umfassende Nachhaltig-



© Pömm+

**Abb. 1:** Ebene der Verankerung der Nachhaltigkeit

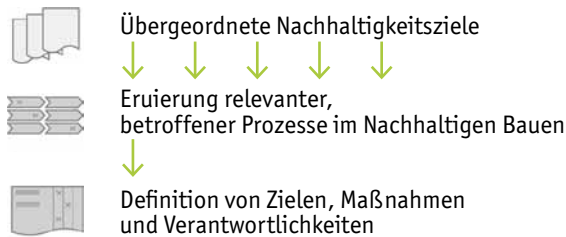
keitsbewertung sind diese Kennzahlen nicht ausreichend. Wie werden Informationen bspw. zur Distanz zum ÖPNV, zur Lärmbelastung oder zur Anzahl der Räume mit Tageslicht kontinuierlich ermittelt? Aufgrund des unmittelbaren Kontakts zur Immobilie und zum Mieter kann der Property Manager diese Daten direkt erfassen und dem Investor für sein Nachhaltigkeits-Reporting übertragen.

Der Property Manager ist in der Regel auch für kleinformatige Instandhaltungsmaßnahmen zuständig. Auch bei diesen Maßnahmen sind Fragen zur Nachhaltigkeit zu beantworten: Wie verhält es sich mit der Lebensdauer der Bauteile und mit den Lebenszykluskosten? Sind die Bauteile verwertbar bzw. wieder verwendbar? Besteht bei den Baustoffen ein ausreichender Anteil an gut verfügbaren Primärrohstoffen? Der Handlungsspielraum der Property Manager für die Umsetzung von Instandhaltungsmaßnahmen ist von Auftrag zu Auftrag unterschiedlich. Jedoch ist hier nicht das Investitionsvolumen entscheidend, sondern die Menge der Fälle. Das Gesamtvolumen zeigt, dass der Property Manager eine Antwort auf die oben genannten Fragen haben sollte und dass diese Antworten von Investoren mit einem Fokus auf nachhaltige Immobilien gewünscht sind.

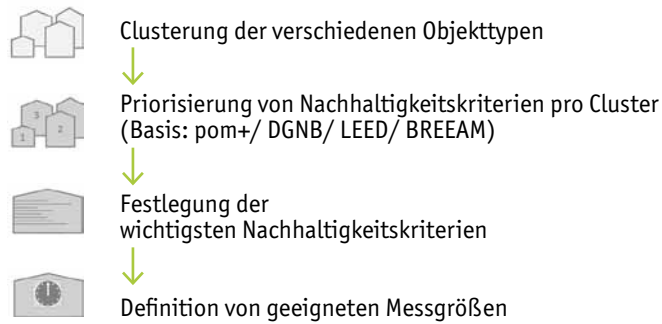
Die größten Potenziale zur Umsetzung der Nachhaltigkeitskriterien ergeben sich im Rahmen des Neubaus. [4] Diese getroffenen Maßnahmen schlagen sich in der Nutzungsphase durch reduzierte Kosten oder eine höhere Gebäudequalität nieder. Facility Manager nutzen diese Phase, um bereits zu diesem frühen Zeitpunkt Einfluss auf die Bewirtschaftungskosten einer Immobilie zu nehmen. Diese Leistungen sind auch unter dem Stichwort „baubegleitendes Facility Management“ bekannt. Eine frühzeitige Berücksichtigung der Belange des Facility Managements wurde bspw. für das Berliner Schloss vorgenommen. Auf Basis der Architektenpläne und der Nutzeranforderungen wurde das Gebäude auf den Prüfstein gestellt [5]. Diese Prüfung beinhaltete auch eine Vielzahl von Kriterien der Nachhaltigkeit, wie das Volumen von Abfallmengen oder der Tageslichtzugang.

---

### WORKSHOP I: HANDLUNGSBEZOGENE ZIELE



### WORKSHOP II: OBJEKTBEZOGENE ZIELE



**Abb. 2:** Vorgehen zur Verankerung der Nachhaltigkeitsstrategie

Aber nicht nur für die Asset, Property und Facility Manager ergeben sich neue Leistungsbilder. Durch die Diversifikation der Themenstellungen eignen sich die Nachhaltigkeitskriterien insbesondere für das Risikomanagement des Investors. Objektspezifische Risiken, aber auch Risiken hinsichtlich der Marktnachfrage oder gesellschaftlichen Entwicklungen, werden in den Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigt. So sichert z. B. der Punkt Nutzungsflexibilität die Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie und steigert somit die langfristige Marktattraktivität auch in einem sich ändernden Marktumfeld.

### NACHHALTIGKEIT NACHHALTIG VERANKERN

Die Ausrichtung auf die neuen Leistungsfelder benötigt jedoch auch eine Verankerung in den Unternehmensstrukturen. Aufgrund von Projekterfahrungen im schweizerischen und deutschen Immobilienmarkt hat sich gezeigt, dass insbesondere eine durchgängige Implementierung der Nachhaltigkeitsaspekte von der normativen bis zur operativen Ebene wichtig ist [6]. Dabei werden die strategischen Ziele des Unternehmens mit den Zielen der Nachhaltigkeit abgestimmt und diese Ziele bis auf Ebene der Prozesse durchgesetzt (vgl. Abb. 1).

Wie erfolgt eine solche Verankerung? Unter dem Stichwort „Handlungsbezogene Ziele“ werden sämtliche Prozesse eines Unternehmens sukzessive analysiert und

[5] Immobilien Zeitung Nr. 5/12 vom 2.2.2012

[6] Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren, IPB; Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren, KBOB (2010)

[7] Zeitner, R., Peyinghaus, M. (2012)

auf Fragen geprüft, an welcher Stelle Nachhaltigkeitskriterien greifen und mit welchen Maßnahmen ein Mehrwert für die Beteiligten erwirtschaftet werden kann (vgl. Abb. 2). Neben der Festlegung der einzelnen Ziele, Maßnahmen und Verantwortlichkeiten in den Prozessen werden auch das Portfolio und die betreuten Objekte geprüft. Für die Festlegung der objektbezogenen Ziele wird das Portfolio in einem ersten Schritt in Objekt-Cluster unterteilt. Unterschieden werden somit Gebäudetypen wie Büro, Handel, Wohnen etc. und jeder Objekttyp wird dabei einzeln untersucht. So hat der Faktor Tageslicht bei

dem Objekt-Cluster Verwaltung eine viel höhere Bedeutung als in Retail-Märkten der Handelsimmobilien. Zudem wird bei der Prüfung differenziert, ob es sich um objekt- oder um portfoliobezogene Kriterien handelt. Auf Ebene des Portfolios stehen beispielsweise Faktoren zur Steuerung der Dienstleister oder zur Positionierung in der Gesellschaft stärker im Vordergrund als bei Einzelobjekten.

#### **NACHHALTIGKEIT ALS ENTSCHEIDENDER WETTBEWERBSFAKTOR**

Nachhaltigkeit ist heute kein Mode-Trend mehr, der in ein paar Jahren seine Attraktivität verliert. Nachhaltigkeit ist und wird zunehmend in den Unternehmensprozessen der Immobiliendienstleister verankert und wird fester Bestandteil des Leistungsportfolios. Unternehmen, die diese Bedürfnisse des Marktes frühzeitig erkannt haben, nutzen diesen Wissensvorsprung als Wettbewerbsvorteil. Die deutsche Auflage des Kompendiums zur Nachhaltigkeit [7] zeigt, wie aktiv führende Unternehmen im deutschen Immobilienmarkt heute bereits sind.

#### **Literatur:**

Center for Corporate Responsibility and Sustainability an der Universität Zürich, CCRS (2010); MEINS, E.; Zürcher Kantonalbank, SALVI, Marco; HOREHÄJOVÄ, Andrea; NEESER, Julie:

Der Nachhaltigkeit von Immobilien einen finanziellen Wert geben – Der Minenergie-Boom unter der Lupe. Zürich: Selbstverlag

Koordinationskonferenz für Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (2009); eco-bau Nachhaltigkeit im öffentlichen Bau; Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren:

Empfehlungen Nachhaltiges Bauen, Ökobilanzdaten im Baubereich, Bern: Selbstverlag

Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren, IPB; Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren, KBOB (2010): Nachhaltiges Immobilienmanagement – Die Risiken von morgen sind die Chancen von heute, Bern: Selbstverlag

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V. (2009): DGNB-Steckbriefe für den Neubau von Büro- und Verwaltungsgebäuden, Stuttgart

Gesellschaft für Immobilien-Wirtschaftliche Forschung e.V. (2004): Richtlinie – Definition und Leistungskatalog Real Estate Investment Management

Immobilien Zeitung (2011): ‚FM-Gutachten fürs Berliner Schloss denkt voraus‘, Nr. 5/12 vom 2.2.2012

U.S. Green Building Council (US-GBC): <http://www.usgbc.org>

Zeitner, R.; Peyinghaus, M. (2012): Nachhaltiges Immobilienmanagement – Erfahrungen und Fakten aus dem deutschen Markt, Berlin: Selbstverlag