

---

# IMMOBILIEN ZEITUNG

## FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

---

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 5/13 vom 7.2.2013  
[www.immobilien-zeitung.de](http://www.immobilien-zeitung.de)

FLUGHAFEN FRANKFURT AM MAIN

## Nachhaltigkeit in einem Objekt voller Wandel

Nachhaltigkeit beschäftigt auch Flughafenbetreiber. Doch was sind die richtigen Nachhaltigkeitsziele für einen internationalen Flughafen? Welche Strategie ist einem von Spezialimmobilien und heterogenen Kundenanforderungen geprägten Portfolio angemessen? Fraport, die Betreibergesellschaft des Frankfurter Flughafens, hat sich diesen Fragen gestellt und gemeinsam mit den Immobilienberatern von pom+ Nachhaltigkeitsziele definiert. Marion Peyinghaus stellt diese vor.

Fraport gehört international zu den führenden Unternehmen im Airport-Business und betreibt mit dem Flughafen Frankfurt eines der bedeutendsten Luftverkehrsdrehkreuze der Welt. In den nächsten Jahren wird Fraport die Infrastruktur des Frankfurter Flughafens modernisieren und erweitern. Das umfassende Kapazitätsausbauprogramm beinhaltet den Bau einer neuen Landebahn sowie eines dritten Terminals am Standort Frankfurt. Außerdem wird Fraport kontinuierlich Maßnahmen zur Erschließung zusätzlicher Einzelhandelsflächen und eine Erweiterung des Immobiliengeschäfts am Standort Frankfurt durchführen.



Fraport versteht sich als „Manager des Mobilitäts-, Erlebnis- und Immobilienstandorts“ Flughafen.

Bild: cvs

## Nachhaltigkeitsziele prozess- und objektbezogen definieren

Die jüngsten Bauprojekte und Sanierungen werden unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit geplant, entwickelt und bewertet. So rücken zum einen Zertifizierungssysteme in den Vordergrund, die Aussagen zur Qualität der Bauprojekte zulassen, und zum anderen stellt sich die Aufgabe der umfassenden Bewertung des Portfolios unter Einbezug von Nachhaltigkeitsaspekten, sodass Risiken früh erkannt und abgewendet werden können.

Mit dem Leitsatz „Wir verankern nachhaltiges Bauen in unseren Unternehmensgrundsätzen“ hat sich Fraport zum Ziel gesetzt, Nachhaltigkeit nicht nur in ihre Projektentwicklungen und Neubauprojekte zu integrieren, sondern sämtliche Prozesse auf den Prüfstein der Nachhaltigkeit zu stellen. Betroffen ist das gesamte Leistungsspektrum: von der Projektentwicklung über den Bau bis zum Betrieb der Immobilien, mit dazu zählen die Mieterbetreuung und das Mietvertragsmanagement sowie das Controlling und die Steuerung der Dienstleister.

Um Nachhaltigkeitskonzepte umzusetzen, braucht es Ziele, von denen sich Entscheidungen ableiten und an denen sich erreichte Ergebnisse messen lassen. Zur Verankerung der Nachhaltigkeit in den Unternehmensgrundsätzen wurde ein zweistufiges Modell gewählt, bei dem prozessbezogene und objektbezogene Ziele der Nachhaltigkeit abgeleitet und definiert wurden.

### Die größten Potenziale beim Neubau und in der Sanierung

Bei den prozessbezogenen Zielen wurden die Fraport-Leistungsfelder in Prozesse untergliedert. Sämtliche Prozesse wurden auf die Fragen geprüft, an welcher Stelle Nachhaltigkeitskriterien greifen und mit welchen Maßnahmen ein Mehrwert für die Beteiligten erwirtschaftet werden kann.

Die größten Potenziale wurden für die Projektentwicklung, die Steuerung der Neubauprojekte und die Sanierung erkannt. Um diese Potenziale sicher zu heben, wurde z.B. festgelegt, welche Nachhaltigkeitsfaktoren in die Betrachtung aufgenommen werden. Neben der technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Überprüfung wird somit zusätzlich

geprüft, welche Nachhaltigkeitskriterien das Objekt zum aktuellen Planungsstand erfüllt und welche Investitionen getätigt werden müssen, um diese Kriterien erfüllen zu können. Analog wurden für alle weiteren Prozesse im Immobilienmanagement Ziele, Maßnahmen und Verantwortlichkeiten für die Nachhaltigkeit definiert.

### Konkretisierung der objektbezogenen Ziele

Parallel dazu fanden Workshops statt, die der Konkretisierung der objektbezogenen Ziele dienen. Für die Festlegung der objektbezogenen Ziele wurde das Portfolio in einem ersten Schritt in Objekt-Cluster unterteilt. Unterschieden wurden somit Gebäudetypen wie Terminals, Verwaltungsgebäude oder Infrastrukturimmobilien.

Als Kriterienkatalog wurden das Kompendium Nachhaltigkeit (siehe untenstehenden „Tipp“) und die Messgrößen der verschiedenen anerkannten Zertifizierungssysteme herangezogen. Jeder Objekttyp wurde dabei durchleuchtet. So hat der Faktor Tageslicht bei dem Objekt-Cluster Verwaltung eine viel höhere Bedeutung als bei den Einzelhandelsflächen des Terminals oder den Frachtbereichen. Zudem wurde bei der Prüfung differenziert, ob es sich um objekt- oder um portfoliobezogene Kriterien handelt. Auf Ebene des Portfolios stehen z.B. Faktoren zur Steuerung der Dienstleister oder zur Positionierung in der Gesellschaft stärker im Vordergrund als bei Einzelobjekten.

### Nachhaltige Verankerung in den Köpfen

Die Verankerung der Nachhaltigkeit in den Unternehmensgrundsätzen und die dazu durchgeführten Projekte sorgen insbesondere für die Sensibilisierung der Mitarbeiter. Die systematische Überprüfung der Prozesse und der konsequente Einsatz von Instrumenten und Systemen unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitskriterien schulen das Denken der Beteiligten und schaffen die Grundlage für eine differenziertere, nachhaltigere Betrachtungsweise der Objekte und Portfolios. (ae)

*Die Autorin: Dr. Marion Peyinghaus leitet das Frankfurter Büro der Züricher Immobilien- und Organisationsberatung pom+ International.*

„In einem zweistufigen Modell wurden prozess- und objektbezogene Ziele abgeleitet und definiert.“

Marion Peyinghaus



BILD: MARION PEYINGHAUS

### TIPP !

„Nachhaltiges Immobilienmanagement – Erfahrungen und Fakten aus dem deutschen Markt“ ist ein Kompendium überschrieben, das von pom+, der HTW Berlin und zwei Schweizer Bauherrenverbänden herausgegeben wurde. Schutzgebühr: 10 Euro. Info und Bezug über: [info@ccpmre.de](mailto:info@ccpmre.de).