

Investition in die Nachhaltigkeit

Anforderungen an die Anlageklasse Büroimmobilie aus Sicht eines Core-Investors

von
Thomas Schick

1. Auflage

Diplomica Verlag 2014

Verlag C.H. Beck im Internet:
www.beck.de

ISBN 978 3 95485 080 8

Leseprobe

Textprobe:

Kapitel 4.2.2.4, Energetische Anforderungen:

Die Schlagwörter 'nachhaltiges Bauen' und 'nachhaltige Gebäude' kursieren seit Jahren in der Immobilienwirtschaft. Dabei wurde viel über diese Themen geredet, doch umgesetzt wurde wenig. Das scheint sich nun zu ändern. Aspekte der Nachhaltigkeit und der Energieeffizienz rücken sowohl unter wirtschaftlichen als auch unter ökologischen Gesichtspunkten ins Blickfeld der Immobilienwirtschaft.

Motor für das Umdenken in ökonomischer Sicht ist der Pessimismus, welcher mit den progressiv steigenden Energiekosten einhergeht. Mit dem Hintergrund, dass 40% aller genutzten Energie im Zusammenhang mit Immobilien verbraucht wird und diese in Städten für bis zu zwei Drittel des Kohlenstoffdioxid-Ausstoßes verantwortlich sind, wird auch der ökologische Aspekt in Zeiten des Klimawandels eine zentrale Rolle in der Immobilienwirtschaft einnehmen.

4.2.2.4.1, Politische Rahmenbedingungen:

Durch die lange Nutzungsdauer beeinflussen Immobilien maßgeblich den zukünftigen Energie-, Wasser-, und Ressourcenbedarf und tragen somit erheblich zur globalen Umweltverschmutzung bei. Zirka 30% des Rohstoffverbrauchs, 40% des Energieverbrauchs und 40% dieser Treibhausgase sind dabei direkt auf den Bau, Betrieb und Abriss von Gebäuden zurückzuführen. Eine durch den Bundesverband der deutschen Industrie in Auftrag gegebene Studie von McKinsey ergab, dass in Deutschland, ohne Einbußen für Wirtschaftswachstum und Lebensqualität, ein Abbau des CO₂-Ausstoßes bis 2020 um 31 Prozent gegenüber von 1990 machbar ist.

In der Immobilienwirtschaft wird es zu tief greifenden Veränderungen kommen. Die ehemals in der Politik 'grüne' Forderung nach Energieeinsparmaßnahmen und nach Förderung regenerativer Energien ist längst zum überparteilichen Themenbestandteil in der Politik geworden. Seitdem die Bundesregierung die Immobilie als den großen Umweltverschmutzer ausgemacht hat, sehen sich Investoren und Nutzer mit einer ständig wachsenden Zahl gesetzlicher Vorschriften konfrontiert, die zum einen dem Erreichen der Energie- und Klimaziele dienen und darüber hinaus die Nachhaltigkeit der Gebäudenutzung sicherstellen sollen.

Auf Basis des europäischen Ratsbeschlusses im März 2007 wurde in Deutschland ein umfassendes Klimapaket verabschiedet, welches am 01.09.2009 in Kraft treten wird. Enthalten sind in diesem Klimapaket eine Novellierung der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009), der Heizkostenverordnung 2009 (HeizKV 2009) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG). Im Vordergrund der EU-Richtlinien stehen dabei die ganzheitliche Betrachtung von Gebäuden, die energetische Optimierung bei Modernisierungsmaßnahmen im Bestand sowie die transparentere Darstellung der Gebäudeeffizienz.

Gerade in der EnEV 2009 werden die Anforderungen gegenüber der EnEV 2007 deutlich erhöht. Die primärenergetischen Anforderungen an Neu- und Bestandsbauten werden um 30% verschärft, bis ins Jahr 2012 soll eine Verschärfung um weitere 30% folgen. Die Gebäudehüllen eines

Neubaus sollen sich dabei verstärkt den Passivhausstandards annähern. Bei Bestandssanierungen werden die Einzelanforderungen an Bauteile deutlich erhöht. Zur Erfüllung der Forderungen der EU-Richtlinien nach mehr Transparenz wird ab Juli 2009 der Energieausweis auch für gewerbliche Gebäude Pflicht. Während Neubauten nur nach dem bedarfsorientierten Ausweis bewertet werden dürfen, besteht bei Bestandsgebäuden bis 2011 noch die Wahlmöglichkeit zwischen einem Bedarfs- und einem Verbrauchsausweis. An diesem Punkt wird der Energieausweis stark kritisiert. In Verbindung mit den großen Unterschieden zwischen den einzelnen Gewerbebauten steht die unterschiedliche Aussagekraft durch die Wahlfreiheit zwischen den Ausweistypen. Der Energieausweis in der augenblicklichen Fassung trägt aufgrund der mangelnden Vergleichbarkeit nicht ausreichend zur Erhöhung der Transparenz im Bereich der Energieeffizienz bei.

Dennoch werden das verabschiedete Klimapaket und insbesondere die Einführung des Energieausweises Auswirkungen für das Handeln von Investoren haben. Der Energieausweis eines Objektes bildet die Grundlage für ein Energie-Ranking. Schneidet das Bestandsgebäude bei diesem Ranking schlecht ab, wird die Vermarktung des Bestandsobjektes aufgrund der ausgewiesenen schlechten Energieeffizienz deutlich erschwert, was sich in aller Regel in Wertverlusten widerspiegelt. Auf der anderen Seite ist eine durch den Energieausweis bescheinigte hohe Energieeffizienz ein weiteres Vermietungs-/Verkaufsargument.

4.2.2.4.2, Green Building als Megatrend:

Es sind verstärkte Anstrengungen erforderlich, um eine nachhaltige Entwicklung in den Bereichen Ökonomie, Ökologie und auch in der soziokulturellen Entwicklung zu vollziehen. Die Erkenntnis, dass soziale und wirtschaftliche Entwicklungen im Einklang mit der Tragfähigkeit des Ökosystems stehen, gewinnt zunehmend an Bedeutung. Vor allem im Bereich der Wirtschaft wird das Ziel der Umsetzung des Leitbildes einer nachhaltigen Entwicklung propagiert.

Der Begriff 'Green Building' wird oft bei Gebäuden mit einem niedrigen CO²-Ausstoß bei ganzheitlicher, nachhaltiger Betrachtungsweise des Immobilienlebenszyklus verwendet. Obwohl sich 'Green Building' anschickt zum Megabegriff dieses Jahrhunderts zu werden, gibt es bislang noch keine Legaldefinition. Lützkendorf beschreibt Green Buildings als 'energiesparende, ressourcenschonende, umweltfreundliche, gesundheitsgerechte und kostengünstige Gebäude mit hoher technischer, funktionaler, gestalterischer und städtebaulicher Qualität, im Sinne einer ganzheitlichen Planung, Errichtung, Instandhaltung sowie systematischen Bewirtschaftung.' Green Buildings gehen somit über den Ansatz der Senkung des Energiebedarfs hinaus und betrachten den vollständigen Lebenszyklus eines Gebäudes.

In Abbildung 12 werden die wichtigsten Einflussfaktoren zur ganzheitlichen Betrachtung von Green Buildings aufgezeigt. In dieser Darstellung wird die Komplexität des Green-Building-Konzeptes deutlich.

Der durch den Energieausweis dargestellte Energieverbrauch und sonstige Umwelteinflüsse des Gebäudes werden unter dem Punkt 'Umweltqualität' geführt. Dieser ist nur einer von vielen Teilaspekten eines Green Buildings. Die grün unterlegten Punkte 'soziale' und 'ökonomische Aspekte' sind möglichst gleichberechtigt zur 'Umweltqualität' zu behandeln. Im Zusammenspiel mit

den Kriterien der Nutzungseffizienz und der Funktionalität geben diese drei Punkte die Performance eines Gebäudes wieder.

Die Aspekte 'Prozess-Qualität' sowie die 'technische Baubeschreibung' werden nicht in die Gesamtpformance mit eingerechnet, da diese keine laufenden Vorgänge darstellen und nur einmal im Lebenszyklus vorkommen.

Betrachtet man die in Abbildung 12 aufgezeigten Anforderungen an ein Green Building, so kann festgehalten werden, dass viele Aspekte den Anforderungen an eine Core-Immobilie entsprechen. Eine hohe 'gestalterische Qualität' zur Erhaltung von kulturellen und städtebaulichen Qualitätskriterien wirkt sich positiv auf die Wahrnehmung der Nutzer und der Öffentlichkeit aus und bildet die Brücke zur sozialen Performance der Immobilie. Die architektonische Bedeutung in Bezug auf die Nachhaltigkeit eines Gebäudes wurde in Kapitel 4.2.2.1 erläutert. Die 'funktionale Qualität' steht in Abhängigkeit zu der geplanten Nutzung. Diese sollte zweckdienlich, aber auch auf Nachhaltigkeit ausgelegt sein. Die Flexibilität einzelner Baumodule sollte daher die Umgestaltung der Flächen so ermöglichen, dass die Bedürfnisse einer zweiten Nutzungsphase gewährleistet sind. Diese Anforderungen hat ein Core-Objekt auch zu erfüllen, um eine nachhaltige Vermietung gewährleisten zu können. Auch der 'soziale Aspekt' ist wesentlicher Bestandteil einer Immobilie mit hoher Gebäudequalität. Der Mensch verbringt einen Großteil des Tages an seinem Arbeitsplatz, zumeist einem Bürogebäude. Die Bauart und die bauliche Konzeption wirken sich direkt auf das Wohlbefinden der Nutzer aus und tragen so zur Behaglichkeit der Immobilie bei. Die höhere Leistungsfähigkeit des einzelnen Mitarbeiters bedingt einen wesentlichen Vorteil für den Nutzer aufgrund möglicher Mehrerträge. Die 'Umweltqualität' umfasst hauptsächlich den Energieverbrauch und den Energieaufwand eines Gebäudes. Die durch die Politik in die Wege geleitete zukünftige Energieausweispflicht für Gewerbebauten zwingt eine Immobilie zur Erfüllung dieses Punktes, insofern sie keinen großen Wettbewerbsnachteil haben will. In die 'Prozess-Qualität' eines Green Buildings gehen Aspekte wie die Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur und den frühzeitigen Einbezug des Facility Managements im Prozess der Planung und Erstellung mit ein. Aufgrund der exponierten Lagen von Core-Immobilien erfüllen diese den Aspekt der guten Verkehrsanbindung. Auch das Facility Management findet man in hochwertigen Gebäuden wieder. Ein funktionierendes Facility Management trägt zu einer erhöhten Nutzerzufriedenheit bei und kann bei frühzeitigem Einbezug zu einer Reduzierung der Betriebskosten in der Nutzungsphase beisteuern.

Auf die Punkte 'technische Baubeschreibung', 'technische Qualität' und 'ökonomische Aspekte' wird in folgenden Unterkapiteln eingegangen.