

Green
Competence

www.estate-journal.com ISSN 1614-6778 - 8. Jahrgang · Nr. 03/2011



Deutschland 5,- Euro
Österreich 5,80 Euro
Schweiz 7,70 sFr
Benelux 5,80 Euro

ESTATE

mipim 
The world's property market

CREM
VERGLEICH ZERTIFIKATE & INDEX
FÜR INDUSTRIE-IMMOBILIEN

 **REAL VIENNA**

THE REAL ESTATE AND INVESTMENT FAIR FOCUSED ON CENTRAL & EASTERN EUROPE

Corporate Real Estate Management (CREM):

Nutzen des Green CREM Index im Vergleich zu Zertifizierungssystemen der DGNB, LEED und BREEAM für Industrieimmobilien von Non-Property-Unternehmen

Für Non-Property-Unternehmen mit eigenem Immobilienbestand steht die Bedeutung der Nachhaltigkeit zunehmend im Vordergrund. Aus dem Modebegriff ist ein Instrument von weitreichendem Einfluss geworden.

Nicht nur die Verknappung fossiler Rohstoffe und der Klimawandel erzeugen dieses Umdenken, auch betriebswirtschaftliche Aspekte beeinflussen die strategische Bedeutung. In diesem Kontext erfolgt eine Betrachtung

der Leistungen von Zertifikat und Index, inwieweit sie Non-Property-Unternehmen mit eigenem Immobilienbestand bedarfsgerechte Handlungsoptionen bieten.

Besondere Anforderungen an Immobilien im Industriebereich

Im Industriebereich stellen Bestandsimmobilien von Non-Property-Unternehmen einen wichtigen Bestandteil im Wertschöpfungsprozess innerhalb der Kern-tätigkeit des Unternehmens dar.

Hierzu zählen Büroimmobilien ebenso wie Produktionsstätten, Hallen sowie Verkehrs- und Freiflächen. Für diese Unternehmen richtet sich der Blick in Bezug auf den eigenen Immobilienbestand häufig nicht nur auf einzelne Objekte, sondern auf ganze Standorte sowie das Portfolio.

Zertifikat für Industrieimmobilien

Um den Nachhaltigkeitsgrad eines Immobilienbestandes zu prüfen, bieten DGNB, LEED und

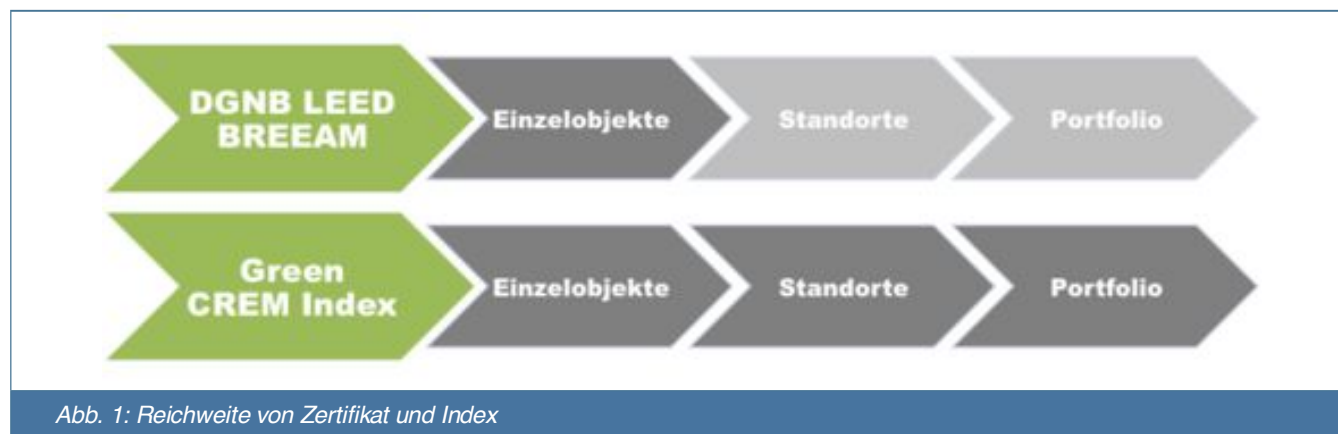


Abb. 1: Reichweite von Zertifikat und Index

BREEAM Zertifizierungssysteme für Neubauten, Bestandsobjekte und Projekte in den Bereichen Büro, Gewerbe und Wohnen und nur eingeschränkt im Bereich Industrie an. Für Bestands-Industrieimmobilien bietet jedoch keines der vorgenannten Systeme ein entsprechendes Profil zur Bewertung und Zertifizierung an.

Die DGNB bietet bei Ensembles gleicher Art auf einem Grundstück ein Bewertungsprofil an, das jedoch nicht auf Industrieimmobilien zutrifft. BREEAM bietet für einzelne Neubauten im Industriebereich eine Zertifizierung an.

Index für Industrieimmobilien

Der Green CREM Index verfolgt nicht primär das Ziel der Zertifizierung von Neubauten bzw. Bestandsobjekten oder eines gesamten Standortes, sondern er dient in erster Linie als Indikator für notwendige und durchzuführende bauliche Maßnahmen im Rahmen

der Nachhaltigkeit für Industrie- und Bestandsimmobilien. Durch eine regelmäßige Neuerhebung des Green CREM Index lassen sich Vergleiche zu dem Objektzustand vor und nach Umsetzung der Maßnahmen ziehen und der Grad der erreichten Nachhaltigkeit darstellen. Der Green CREM Index dient somit als dynamisches Bewertungs-Instrument, das nicht nur Neubauten und Bestandsgebäude als Einzelobjekte, sondern auch ganze Standorte und Portfolios berücksichtigt.

Die Kriteriengruppen von Zertifikat und Index

Die Zertifizierungssysteme der DGNB, LEED und BREEAM sowie der Indikator Green CREM Index verfügen über vergleichbare Bewertungsstufen, in denen der prozentuale Erfüllungsgrad die Güte der Zertifizierung respektive der Index-Erhebung für Büro-, Wohn- und Industrieimmobilien bestimmt. Die Auftei-

lung erfolgt unter dem Aspekt der eindeutigen Zuordnung in jeweils eine Kriteriengruppe mit der größten inhaltlichen Übereinstimmung. Das Leistungsmerkmal „Innovation“ besitzt in den Herkunftsländern von LEED (USA) und BREEAM (England) einen Stellenwert, der in Deutschland bereits zum Standard zählt und in dieser Betrachtung keine Relevanz findet.

- **Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen:** Die Zertifizierung durch die DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.) verfolgt die ganzheitliche Betrachtung des gesamten Gebäudelebenszyklus, bezieht jedoch ganze Standorte und die Standortmerkmale nicht in die Betrachtung mit ein. Die Bewertung der ökonomischen Qualität erfährt hier eine stärkere Gewichtung. Je nach Erfüllungsgrad der Kriterien vergibt die DGNB ein Gütesiegel in Bronze

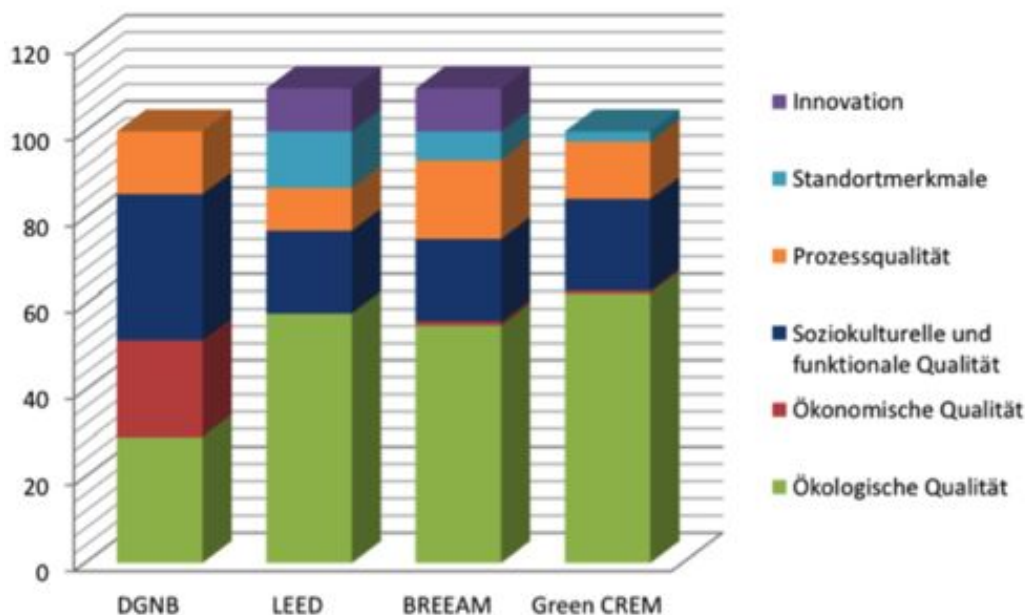


Abb. 2: Kriterien von Zertifikat und Index nach Anbietern

(50%), Silber (65%) oder Gold (80%). Für den Vergleich der Systeme wird die Variante für Büro- und Verwaltungsgebäude genutzt.

- **Leadership in Energy and Environmental Design:** Das Bewertungssystem LEED wurde 1993 in den USA gegründet und brachte im März 2010 das LEED Green Building Rating System 2.0 New Construction (LEED-NC) als aktuelle Version auf den Markt. In die Betrachtung fließt die ökonomische Qualität nicht mit ein und Standorte wie auch Portfoliobetrachtungen fehlen. Je nach Erfüllungsgrad vergibt LEED Prädikate als Green (40%), Silver (50%), Gold (60%) und Platin (80%).
- **Building Research Establishment Environmental Assessment Method:** BREEAM wurde bereits 1990 in Großbritannien entwickelt und war das erste Bewertungssystem für nachhaltiges Bauen. BREEAM 2011 ist das aktuelle System und bildet eine ähnliche Basis wie LEED 2009. Die Bewertung bei BREEAM erfolgt nach Erfüllungsgrad in Unclassified (unter 30%), Pass (über 30%), Good (45%), Very Good (55%), Excellent (70%) und Outstanding (85%). Für den Systemvergleich wurde BREEAM Office 2008 in der Version 4.0 (05/2010) genutzt. Sie entspricht als aktuellste Version den Bewertungssystemen des DGNB für Büro- und Verwaltungsgebäude.
- **Green CREM Index:** Der Green Corporate Real Estate Management Index (Green CREM Index) wurde von der ABB Grundbesitz GmbH entwickelt und 2009 an insgesamt sechs Stand-

orten als zweistufiges System eingeführt. In die Betrachtung fließen alle Kriterien mit ein, und er berücksichtigt Standorte wie auch das ganze Portfolio. Die Kategorisierung erfolgt in der konkreten Messung des Erfüllungsgrades mit Angabe der fehlenden Differenz zum Optimum.

Anforderungsprofil eines Eigentümers von betrieblich genutzten Immobilien

Die wesentliche Funktion einer betrieblich genutzten Immobilie liegt in der optimalen Förderung der originären Geschäftstätigkeit des Unternehmens. Ergänzend dazu sind Aspekte wie die Flexibilität der Liegenschaft in Bezug auf eine Umnutzung oder Erweiterung sowie eine gute Infrastruktur von vorrangiger Bedeutung. Die langfristigen Strategien und damit die primären Ziele von Eigentümern führen zu einer großen

Schnittmenge mit den Zielen einer Nachhaltigen Entwicklung, etwa in Bezug auf geringe Neben- und Lebenszykluskosten, eine hohe Standortqualität, die soziale und ökonomische Qualität für den Nutzer, das Image der Immobilien und somit deren Akzeptanz am Markt.

Die Errichtung einer Immobilie zum Zweck der Veräußerung hat für einen Projektentwickler bzw. Investor das alleinige Ziel, einen höchstmöglichen Gewinn auf das eingesetzte Kapital zu erwirtschaften. Die Investitionskosten und die zu erwirtschaftende Rendite stehen im Vordergrund. Der Grad der Nachhaltigkeit einer Immobilie ist von nachrangigem Interesse und erlangt nur dann eine höhere Bedeutung, wenn er Einfluss auf die Vermarktbarkeit der Immobilie und somit auf den zu erzielenden Kaufpreis nimmt.



Abb. 3: "The Cube" Konzernzentrale Deutsche Börse



Abb. 4: ABB-Standort Ladenburg

In dieser Beziehung weichen die Interessen eines Projektentwicklers bzw. Investors von den Zielen eines Eigentümers ab. In nachhaltige Maßnahmen, die über den Baustandard hinausgehen, wird nur dann investiert, wenn sie vom Markt nachgefragt werden und somit die Verkaufschancen erhöhen und refinanziert werden.

Beispiel einer objektbezogenen Status-Quo Betrachtung

Am Beispiel des Gebäudes „The Cube“ als neue Konzernzentrale der Deutschen Börse in Eschborn bei Frankfurt wird deutlich, welchen Stellenwert die Nachhaltigkeit heute hat. Als erstes Bürohochhaus in Deutschland wurde es mit dem LEED-Zertifikat in Platin ausgezeichnet. Die Deutsche Börse schenkte der Umweltfreundlichkeit sowie der Nachhaltigkeit ihres neuen Gebäudes bei der Planung, beim Bau und beim Betrieb besondere Beachtung. Es wurden energiesparende Anlagen zur Wärmerückgewinnung eingesetzt, Elektrizität mittels Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt sowie Solarenergie genutzt.

Als eine der größten Transaktionen wurde „The Cube“ im Krisenjahr 2010 für 230 Mio. Euro an einen Fonds veräußert.

Beispiel einer heterogenen Betrachtung eines Immobilienportfolios

ABB Deutschland hat an insgesamt sechs Standorten innerhalb eines Jahres die Energieeffizienz und ökologische Qualität mit dem Green CREM Index untersucht. Die Bewertungskriterien bezogen sich sowohl auf die Qualität der Gebäude und Innenräume hinsichtlich Substanz und Ausstattung als auch auf die Standort-Bewirtschaftung sowie den Wasser- und Energieverbrauch. Bei ABB führten allein diese Maßnahmen zu einer Senkung des Energieverbrauchs um 12.000 MWh und der CO₂-Emissionen um rund 5.400 Tonnen pro Jahr. Der Green CREM Index wird als dynamisches und prozessbegleitendes Instrument eingesetzt zur gesamtheitlichen Betrachtung des Immobilienportfolios und mit dem Ziel, unter Berücksichtigung der Geschäftsentwicklung sowie in einem dem Kerngeschäft ange-

passten Zeitfenster konkrete Handlungsempfehlungen zur Optimierung zu identifizieren und umzusetzen.

Der ökonomischen Qualität der Nachhaltigkeit wird künftig eine noch größere Bedeutung zukommen. Sie liegt insbesondere in der Risikostreuung und -minimierung, um Wertverluste bzw. zukünftige Abwertungen durch eine verbesserte Marktpositionierung zu vermeiden. Daher ist es für Immobilieneigentümer wichtig, Handlungsoptionen an die steigenden Anforderungen zur Verfügung zu haben.

Warum erzeugen „Green“-Kriterien eine bessere Marktpositionierung?

Die faktischen Verbesserungen bei den Beispielen der deutschen ABB und der Deutschen Börse belegen, welche erheblichen Potentiale zu realisieren sind. Der ABB-Standort Ladenburg zeigt auf, dass eine Senkung der Energiekosten bei gleichzeitiger Steigerung der Energie-Effizienz, gerade vor dem Hintergrund der zunehmenden Verknappung fossiler

Brennstoffe, von großer Bedeutung ist.

Der „Cube“ zeigt, welchen Stellenwert die Positionierung mit Nachhaltigkeit für das Unternehmensimage erzeugt, auch unabhängig von der Frage, ob es sich um eine Industrie- oder Büroimmobilie handelt. Hier greift es als repräsentatives und erkennbares Zeichen der Corporate Social Responsibility und nimmt Einfluss auf die Vermarktbarkeit einer Immobilie.

Weitere Faktoren sind der Wandel der Arbeitnehmer-Generation (work-life-balance), der demographische Wandel sowie die Positionierung als Arbeitgeber, sich positiv in einem Markt zunehmender Verknappung von Fachkräften zu behaupten.

Wozu führt eine verbesserte Marktpositionierung?

Nachhaltig geplante und gebaute bzw. sanierte Immobilien erfahren positive Effekte im Gegensatz zu Immobilien, die geringeren Ansprüchen an Ressourcenschonung, Verantwortung und Bestandsfähigkeit entsprechen. Es ist von einer Steigerung der Vermarktbarkeit der Immobilie auszugehen, was sich in höheren Preisen und/oder einer kürzeren Vermarktungsdauer widerspiegelt. Ein weiterer Aspekt kommt der Immobilie als Besicherungswert zugute, die einen höheren Wert darstellt bzw. nicht mit Abschlägen zu rechnen hat. Ferner kann es Auswirkungen auf die Zinsen haben, da in Bezug auf die Sicherheiten ein geringeres Risiko zugrunde liegt. Mit Blick auf die Versicherungswirtschaft dürften Immobilien mit hohem Nachhaltigkeitsstandard einen geringeren Risikoaufschlag im Versicherungswert verzeichnen.

Fazit

Die Wahl zwischen einem Verfahren der Status-Quo Erhebung (Zertifikat) und einem dynamischen Bewertungsinstrument (Index) stellt sich als entscheidend heraus. Als Eigentümer von Bestandsimmobilien in einem Non-Property-Unternehmen ist daher abzuwägen, welches System tatsächlich geeignete Handlungsoptionen über eine reine Status-Quo-Betrachtung hinaus bietet. Die Zertifizierungsverfahren funktionieren nur in Bezug auf Einzelobjekte und -projekte. Die Anwendung des Indikators hingegen ermöglicht eine kontinuierliche Bewertung und Identifizierung von erforderlichen Maßnahmen. Dies führt dazu, dass nicht nur ein einzelnes Objekt, sondern ein ganzer Standort bzw. mehrere Standorte in der Betrachtung des Corporate Real Estate Managements stehen und aktuell erforderliche Maßnahmen erkannt, geplant und realisiert werden können.

Autoren

Dr.-Ing.
Stefan Beretitsch
Dozent an der
Universität Karlsruhe,
der FH
Nürtingen und
Geschäftsführer
der ABB Grundbesitz



Stefanie Wonner
ABB Grundbesitz
mail.crem@
abb.de
www.abb.de/
crem-consult



ifo Geschäftsklima

Index erneut gestiegen

Das ifo Geschäftsklima für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands hat sich im Januar zum dritten Mal nacheinander verbessert. Zwar ist die derzeitige Geschäftslage der Unternehmen etwas weniger gut als im Dezember. Aber die Geschäftserwartungen haben sich merklich aufgehellt.

Die deutsche Wirtschaft startet mit Elan ins neue Jahr. Im Verarbeitenden Gewerbe hat sich das Geschäftsklima verbessert. Die Industrieunternehmen schätzen ihre aktuelle Geschäftslage leicht und ihre Geschäftsperspektiven deutlich günstiger ein als im vergangenen Monat. Auch die Exporterwartungen und die Personalplanungen sind wieder etwas positiver. Die Kapazitätsauslastung liegt in der Industrie momentan etwas niedriger als im Herbst. Weiterhin ist die Auslastung der Geräte und Maschinen aber überdurchschnittlich.

Im Einzelhandel ist der Geschäftsklimaindex gesunken. Die Geschäftslage ist hier nicht mehr ganz so günstig wie im Dezember. Zudem blicken die Einzelhändler skeptischer auf die Geschäftsentwicklung in der nahen Zukunft. Im Großhandel hat sich das Geschäftsklima geringfügig eingetrübt. Die momentane Geschäftslage wird von den befragten Großhändlern weiterhin als sehr positiv, aber weniger gut als im vergangenen Monat beurteilt. Ihre Geschäftserwartungen sind erneut etwas zuversichtlicher.

Im Bauhauptgewerbe hat sich das Geschäftsklima den dritten Monat in Folge verbessert. Die aktuelle Geschäftslage ist zwar nicht mehr so günstig wie im Vormonat. Hinsichtlich der Geschäftsentwicklung im kommenden halben Jahr sind die befragten Bauunternehmen aber erheblich zuversichtlicher als bisher.