

Grün gestrichen – eine Frage des Image

Betriebsimmobilien – Der Markt für Betriebsimmobilien steht vor dem Umbruch. Unternehmen wollen nachhaltige Immobilien und sind bereit, sogar einen Aufpreis dafür zu bezahlen.

Von Susanne Kapfinger

Arbeiten nachhaltige Unternehmen in grünen Immobilien? Welche Farbe trägt die Fassade wirklich? Eine erste repräsentative Untersuchung gibt Antwort. Das Corporate and Sustainability Center (CCRS) der Universität Zürich hat im Auftrag von CB Richard Ellis die Situation im Bereich Corporate Real Estate unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit beleuchtet. Die Ergebnisse decken Trends auf, die auf die Märkte der Zukunft schliessen.

Auf Nachhaltigkeit trimmen

Unternehmen frönen der Nachhaltigkeit. Was als Herzensangelegenheit begonnen hat, schlägt sich auf die Unternehmens-

kultur nieder. Rund vier Fünftel aller Unternehmen haben sich selber Richtlinien bezüglich Nachhaltigkeit gesetzt. Dabei handelt es sich laut CRESS-Studie am häufigsten um interne Weisungen, wie Nachhaltigkeitsspezifische Leitbilder oder Strategien. Dass die Unternehmen nun auch die Betriebsimmobilien auf Nachhaltigkeit trimmen wollen, ist neu.

«Unternehmen zeigen zunehmendes Interesse an der Nachhaltigkeit ihrer Betriebsimmobilie», sagt Florian Kuprecht von CB Richard Ellis – PI Performance und Co-Autor der Studie «Betriebsimmobilien und Nachhaltigkeit in der Schweiz» (2009). Das Immobilien-Dienstleistungsunternehmen ist in den Bereichen Corporate Real Estate, Projektmanagement, Bewertungen, Investment und Transaktionen sowie Fund Advisory tätig. Einige Studienergebnisse kann Kuprecht aus der Praxis eines Immobilien-

beraters bestätigen. So rechnet er 2010 mit einem Aufwind bei den Transaktionen, sowohl bei Eigentumsübertragungen als auch bei Mietabschlüssen.

Weiteres Wachstum angezeigt

Mehr als die Hälfte der befragten Unternehmen glauben, dass ihre Raumbedürfnisse in den nächsten 24 Monaten wachsen werden. Davon werden zwei Drittel der Unternehmen ihre Bedürfnisse auf den Markt tragen, weil die vorhandenen Betriebsflächen nicht ausreichen. Ein Fünftel der Unternehmen plant, Dienstleistungen in den nächsten 24 Monaten auszulagern. «Wir rechnen vor allem im Projekt- und Transaktionsmanagement mit weiterem Wachstum», sagt Kuprecht.

Das sind rosige Aussichten für Immobilienmakler, aber auch für die Umwelt. Denn beim Kauf- und Mietentscheid sollen Immobilienmerkmale mit konkretem Nachhaltigkeitsbezug eine wichtige Rolle spielen. Welche Nachhaltigkeitsaspekte werden erwogen? «Die meisten Unternehmen achten auf flexible Grundrisse und messen der Nähe zum öffentlichen Verkehr hohe Bedeutung zu», sagt Erika Meins, Studienleiterin des Center for Corporate Responsibility and Sustainability. Dabei sei die Hälfte der Unternehmen bereit, für Flexibilität, Polyvalenz, Energie- und Wasserabhängigkeit sogar einen Mehrpreis zu zahlen. Spielt der Preis nun eine untergeordnete Rolle? «Nein, der Kauf- oder Mietentscheid wird nach wie vor hauptsächlich vom Preis bestimmt. Es gibt freilich unterschiedliche Meinungen darüber, welchen Preis die Nachhaltigkeit hat», erklärt Meins. Rund zwei Drittel der Befragten ist überzeugt, dass sich Kosten und Nutzen bei Nachhaltigkeit (auch beim Kaufentscheid) die Waage halten oder der Nutzen die Kosten übersteigt. Diese hohe Bereitschaft, grüne

Immobilien ins Betriebskonzept einzubinden, birgt auch Gefahren. Beim Outsourcing überlässt der Firmenboss die Entscheidung darüber, welches Objekt nachhaltig ist, dem Dienstleister. Aber wann ist ein Gebäude schon nachhaltig? Unseriöse Makler könnten in Versuchung kommen, die hohe Zahlungsbereitschaft für sich auszunutzen.

Lukrative Geschäfte

Wie lässt sich also überprüfen, ob ein Gebäude den Aufpreis für Nachhaltigkeit wert ist? Es gibt verschiedene Labels, die Standards setzen. In der Praxis am stärksten durchgesetzt haben sich in der Schweiz die SIA-Empfehlung 112/1 Nachhaltiges Bauen – Hochbau sowie die Minergie-Standards. Bei diesen Ansätzen steht die ökologische, insbesondere die energetische Dimension im Vordergrund, sprich Energieeffizienz. Nur stösst hier die Nachfrage auf ein kaum vorhandenes Angebot. Nach Berechnungen des CCRS entspricht nur jedes hundertste Gebäude dem Minergie-Standard. Am Nachhaltigkeitszentrum CCRS der Uni Zürich gehören neben Energieeffizienz und ökologische Baumaterialien deshalb auch die langfristige Wirtschaftlichkeit einer Immobilie und nutzerbezogene Gesundheits- und Komfortaspekte ins Nachhaltigkeitskonzept. Aber auch wenn man den Begriff dehnt, ändert es nichts an der Tatsache, dass das Angebot der Nachfrage hinterherhinkt. Deshalb steigt auch der Wert energieeffizienter Gebäude. Eine gemeinsame Studie des CCRS und der Zürcher Kantonalbank zeigt, dass der Markt bereit ist, Minergie-Gebäude mit einem Aufpreis von sieben Prozent zu honorieren. Die Angebotsseite reagiert bereits.

Im Mai 2009 hat die Credit Suisse in einer Pionierleistung mit Green Property den ersten Immobilienfonds, der in nachhaltige und energieeffiziente Immobilienprojekte und Objekte investiert, aufgelegt. Die Nachhaltigkeitskriterien beurteilen hier Energieeffizienz und Energieträger, verwendete Materialien, Nutzungsflexibilität sowie vorhandene öffentliche und private Infrastruktur.

15 Prozent Strafe für Umweltsünder

Auch der Verwaltungsrat der börsenkotierten Immobiliengesellschaft Züblin Immobilien hat beschlossen, das gesamte Immobilienportfolio (1,6 Mrd. CHF) innerhalb der nächsten Jahre auf nachhaltige Gebäude umzustellen, sei es durch Reno-

Finden sich Angebot und Nachfrage auf dem Markt für nachhaltige Immobilien?



Florian Kuprecht: «Die Studie zeigt, dass eine erhebliche Nachfrage für nachhaltige Betriebsimmobilien generiert wird. Diese Nachfrage wird auch von einer wachsenden

Zahl von Betriebsimmobilienbesitzern, -investoren und -entwicklern wahrgenommen und in ihre Strategie einbezogen.»

vation oder durch Ver- und Zukauf. Dabei werde die Reduktion der Umweltbelastung im Bereich Wasser, CO₂ und Abfallmenge angestrebt. «Die Kosten werden wir mehrheitlich an den Mieter weitergeben können», sagt Bruno Schäfer, CEO der Züblin Immobilien, an einem Medienanlass im Oktober 2009. Aber wie viel kostet die Nachhaltigkeit, oder ist es ein Mehrwert? Die Antwort darauf liefert der CCRS Economic Sustainability Indicator ESI®, ein zukunftsbezogener Ansatz für den Einbezug der wertrelevanten Nachhaltigkeitsaspekte bei Immo-

bilienbewertungen. Dazu die Forscherin Meins: «Resultate zeigen, dass die bisher bei der Bewertung von Immobilien nicht berücksichtigten Nachhaltigkeitsaspekte den Immobilienwert um bis zu 14,9 Prozent nach unten beziehungsweise um bis zu 6,6 Prozent nach oben beeinflussen können». Die befragten Unternehmen sind mehrheitlich überzeugt, dass Nachhaltigkeit bei Betriebsimmobilien mindestens gleich viel nützt wie kostet. So gesehen, kann man sich etwas anderes wie nachhaltige Betriebsimmobilien gar nicht mehr leisten. Letztendlich ist es auch eine Frage des Image. ■

Welchen Mehrwert schafft Nachhaltigkeit?



Erika Meins: «Steigende Energiepreise und Klimawandel führen zu einer veränderten Nachfrage nach Immobilien. Nachhaltige Immobilien können gut mit den Folgen

dieser Veränderung umgehen und reduzieren dadurch das Risiko eines zukünftigen Wertverlustes.»

ANZEIGE

NICHTS ALS AERGER ?

Seit 1990 finden wir aussergerichtliche Lösungen mittels Begutachtung, Schlichtung und Konvention, geben Sie uns Ihren Aerger ab !

DREISTEIN
Immobilien. Gutachten. Schlichtung.

baustreit.ch baufehler.ch
+41 62 739 20 38