

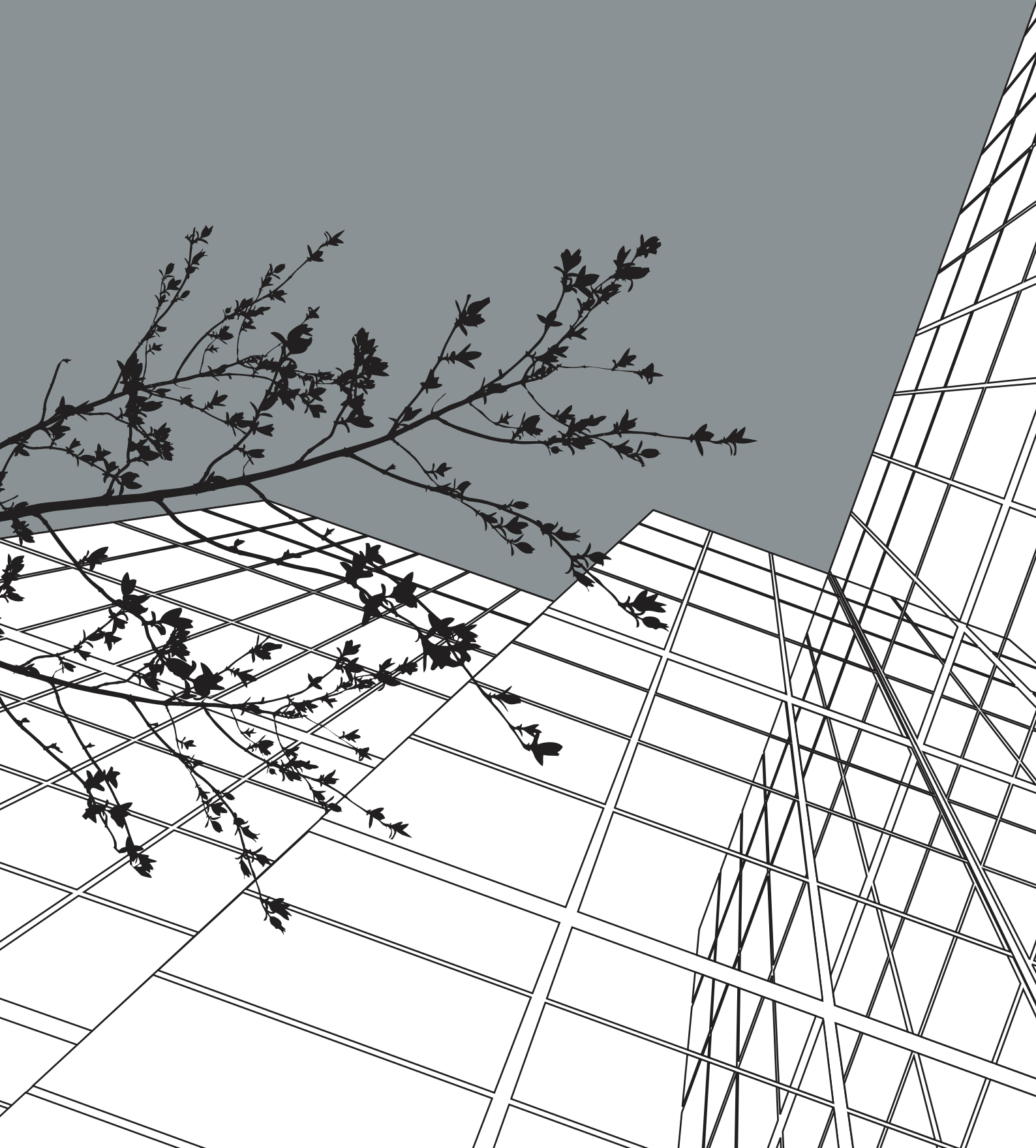
*advance*



JONES LANG  
LASALLE®

# Ökologische Nachhaltigkeit von Büroimmobilien

Autor: Matthias Barthauer



# Ökologische Nachhaltigkeit von Büroimmobilien

Die in der Gesellschaft intensiv geführte Diskussion zum Thema Klimawandel und ökologischer Nachhaltigkeit betrifft die Immobilienbranche in hohem Maße. Es wird angenommen, dass die Errichtung, der Betrieb und Abriss von Gebäuden für 25 bis 40% des Energieverbrauchs, für ca. 30% des Rohstoffverbrauchs und für ca. 30 bis 40% der Treibhausgasemissionen verantwortlich sind.

In Deutschland arbeitet die Politik unter anderem mit der Einführung des Energieausweises auf die Ziele zum Umwelt- und Klimaschutz im Gebäudebereich hin.

---

Die Relevanz dieses Themas ist groß. Nach einer weltweiten Umfrage des Unternehmensberaters McKinsey unter 2.700 Führungskräften gaben mehr als die Hälfte an, dass in den nächsten fünf Jahren das Thema „Umwelt“ eines der drei wichtigsten Themen in Öffentlichkeit und Politik sein wird.

Viele dieser Führungskräfte entscheiden bei einem Umzug ihres Unternehmens auch über die Anmietung benötigter Büroflächen. Wir wollten diesbezüglich wissen, welche aktuelle Relevanz ökologische Kriterien bei deutschen Unternehmen haben und wie Nutzer von Büroimmobilien über Nachhaltigkeitsaspekte ihrer Gebäude urteilen.

Hierzu hat Jones Lang LaSalle 2007 im Rahmen einer Befragung von Büronutzern verschiedene Fragen zum Thema „Ökologische Nachhaltigkeit“ gestellt. Insgesamt haben sich 183 Unternehmen in Gebäuden, die von Jones Lang LaSalle gemanagt werden, an der Untersuchung beteiligt.

## Kriterien ökologischer Nachhaltigkeit von Gebäuden

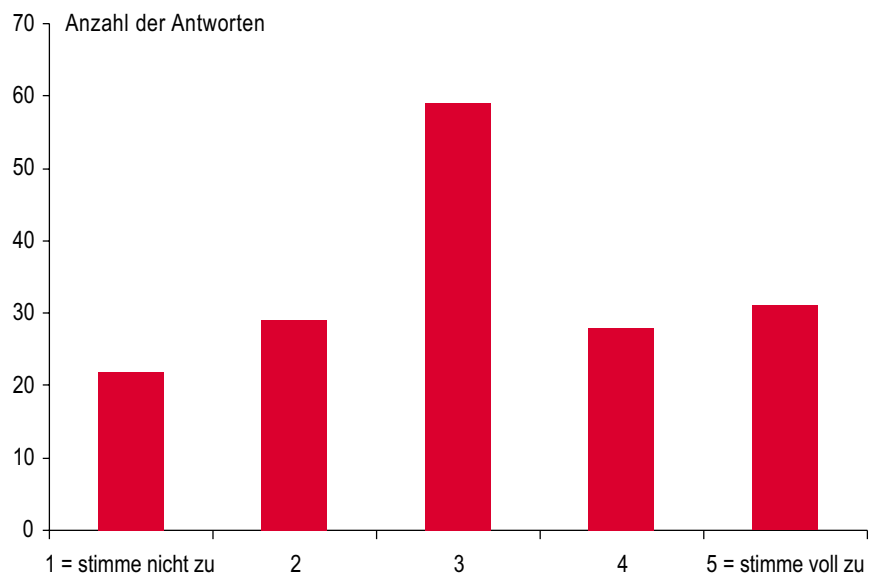
Es gibt eine große Vielfalt an Definitionen des Begriffes Nachhaltigkeit. Im ursprünglichen Wortsinn lässt sich Nachhaltigkeit dadurch definieren, dass regenerierbare Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie die Bestände natürlich nachwachsen. Der Grundgedanke ist der Systemerhalt.

Eine weitere Definition liefert der bereits 1987 veröffentlichte Bericht der von den Vereinten Nationen eingesetzten Weltkommission für Umwelt und Entwicklung (Brundlandt-Bericht), der unter einer nachhaltigen Entwicklung versteht, dass die heutige Generation ihre Bedürfnisse befriedigt, ohne die Fähigkeit der zukünftigen Generation zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse befriedigen zu können.

Die Entscheidung, ob eine Büroimmobilie als ökologisch nachhaltig einzustufen ist, folgt in der Praxis üblicherweise einem Best-in-class-Ansatz. Als Kriterien zur Beurteilung dienen hierbei beispielsweise umweltfreundliche Baumaterialien, begrüntes Dach, alternative Energiekonzepte, effiziente Energienutzung und der Gebrauch von Ökostrom, niedriger Verbrauch und Emissionen, moderne Heizsysteme, individuelle Steuerbarkeit von Beleuchtung / Heizung / Klimatechnik, intensive Wartung der Technik oder die Trennung von Abfällen.

### Umweltaspekte haben einen gewissen Stellenwert

Auf die Frage, ob Umweltaspekte bei internen Prozessen und Strukturen der Unternehmen eine wichtige Rolle spielen, haben die Büronutzer sehr unterschiedlich geantwortet. Auf einer fünfstufigen Skala von „1 = stimme nicht zu“ bis „5 = stimme voll zu“ wurde insgesamt ein Durchschnittswert von 3,1 erreicht. Dabei haben immerhin 18% der Unternehmen mit „stimme voll zu“ geantwortet. Die meist genannten Aspekte waren hierbei die Abfalltrennung und der sparsame Einsatz von Papier, Strom und Wasser. Darüber hinaus war es einigen Unternehmen wichtig, dass das Gebäude, in dem sie angemietet haben, über moderne Heizsysteme verfügt und diese ebenso wie die Beleuchtung gezielt gesteuert werden können.

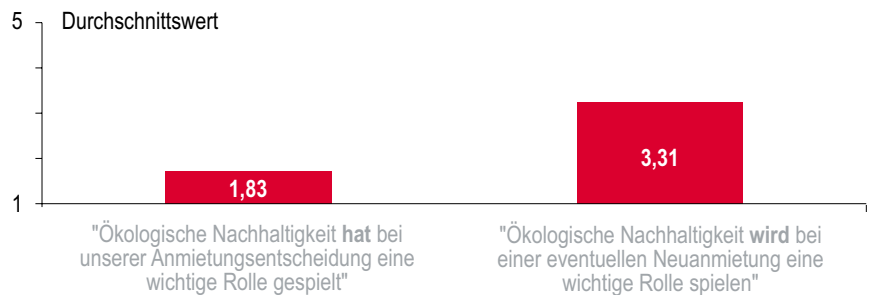


Ob sich das Bürogebäude, in dem das befragte Unternehmen Flächen angemietet hat, durch ökologische Nachhaltigkeit auszeichnet, wurde nur in den seltensten Fällen bejaht. 29% der Befragten konnten mangels Wissen hierüber keine Aus-

kunft geben und 52% verneinten die Frage (Antwort 1 oder 2 auf der Skala). Dies zeigt deutlich, dass im gewerblichen Bereich „grüne Immobilien“ in Deutschland in der Praxis kaum unter diesem Aspekt vermarktet werden.

### Das Bewusstsein steigt

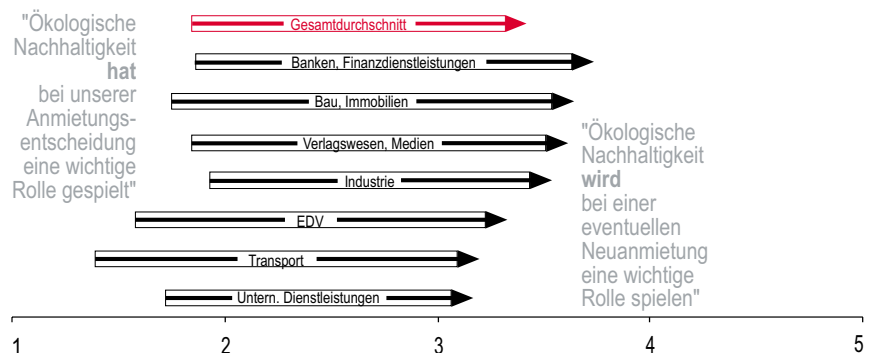
Dass das Thema der ökologischen Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche im Jahr 2007 intensiver als jemals zuvor diskutiert wurde, zeigt die häufige Berichterstattung in den Medien. Aber auch bei den Nutzern ist der Nachhaltigkeitsaspekt stärker ins Bewusstsein gerückt, als dies in der Vergangenheit der Fall war. Wir stellten die Frage, ob die ökologische Nachhaltigkeit von Gebäuden bei der Anmietungsentscheidung eine wichtige Rolle gespielt hat. Auf der bekannten Skala wurde im Mittel ein Wert von 1,83 erreicht und damit keine Zustimmung erzielt. Dreiviertel der Befragten gaben als Antwort nur eine 1 oder 2. Zustimmung kam von weniger als 5% der Unternehmen. In der Zukunft wird dies voraussichtlich anders aussehen, denn auf die Frage, ob die ökologische Nachhaltigkeit von Gebäuden bei einer eventuellen Neuanmietung eine Rolle spielen wird, stimmten 42% zu. Im Mittel kam es hier zu einer Punktzahl von 3,31. Es ist also ein großer Unterschied zwischen Vergangenheit und Zukunft zu erkennen, wobei ein Mittelwert von 3,31 natürlich auch noch kein Wert ist, der darauf hindeutet, dass ökologische Nachhaltigkeit zu den wichtigsten Anmietungskriterien überhaupt zählen wird. Aber die relative Bedeutung hat zugenommen und wird unserer Einschätzung nach auch in der Zukunft weiter wachsen.



### Bewusstseinsänderung quer durch alle Branchen

Die folgende Grafik zeigt die Durchschnittswerte der Antworten derjenigen Branchen, aus denen sich mindestens zehn Nutzer an der Befragung beteiligt haben. Die Unterschiede zwischen den Wirtschaftsbereichen sind nur minimal, die Zunahme der relativen Bedeutung der ökologischen Nachhaltigkeit erstreckt sich über alle Branchen. Darüber hinaus beobachten wir in der

Praxis den deutlichen Trend, dass Nachhaltigkeit insbesondere bei internationalen Großkonzernen ein immer wichtigeres Anmietungskriterium ist. Vor allem dann, wenn es um die Entscheidung für einen neuen Firmensitz geht.



### Flächeneffizienz ist Teilaspekt der Nachhaltigkeit

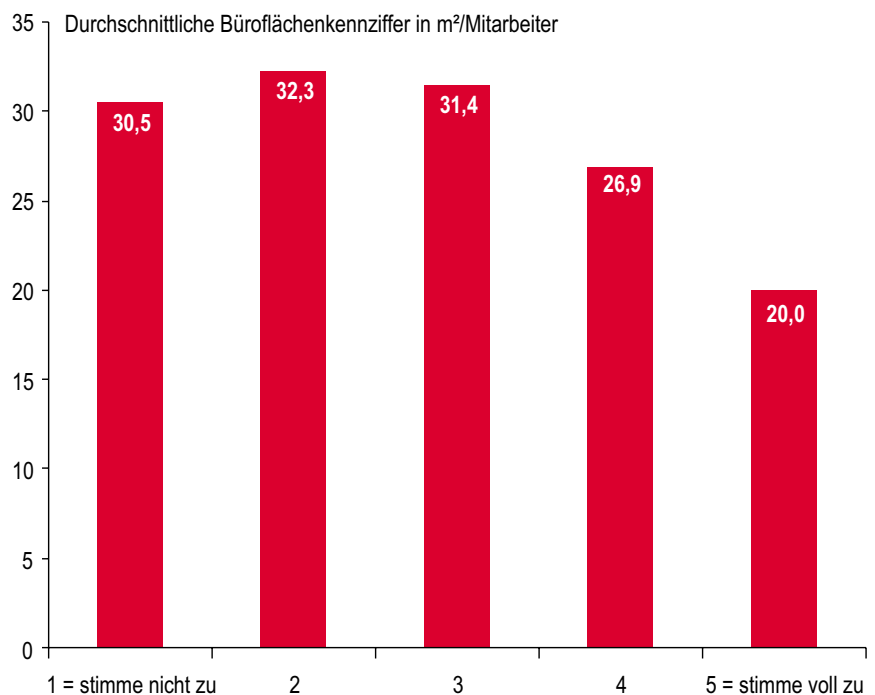
Die Gebäudeeigenschaften und die -bewirtschaftung sind wie beschrieben maßgebliche Faktoren, die die ökologische Nachhaltigkeit einer Immobilie bestimmen.

Zu der Gebäudebewirtschaftung gehört auch der Aspekt, wie viele Mitarbeiter auf einer Bürofläche untergebracht werden können.

Und hier zeigt sich ein deutliches Bild, wenn man sich die Antworten auf die Frage anschaut, ob die Nachhaltigkeit bei der Anmietungsentscheidung eine Rolle gespielt hat.

Die Unternehmen, die der ökologischen Nachhaltigkeit keine oder nur eine kleine Bedeutung beigemessen haben, achten im Durchschnitt auch bei der Flächenbelegung nicht auf Effizienz.

Mit einer mittleren Flächenkennziffer von über 30 m<sup>2</sup>/Mitarbeiter liegen diese Unternehmen deutlich über den Kennziffern derer, die ökologische Nachhaltigkeit eines Gebäudes für wichtig erachten. Die Relevanz des Themas der Nachhaltigkeit drückt sich also auch in dem direkten Umgang mit der vorhandenen Fläche aus.



Ökologische Nachhaltigkeit hat bei unserer Anmietungsentscheidung eine wichtige Rolle gespielt

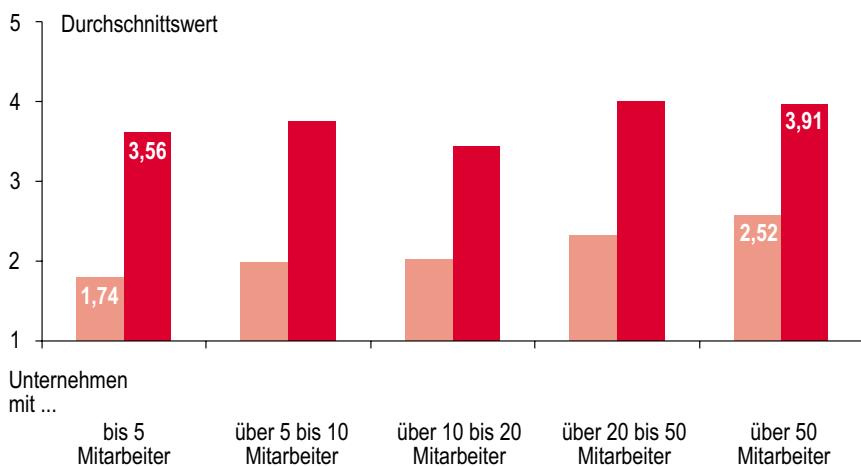
### Ökologische Nachhaltigkeit allein erhöht Zahlungsbereitschaft der Mieter nicht

Die Bereitschaft, für ein ökologisch nachhaltiges Gebäude einen höheren Mietpreis zu bezahlen, ist quasi kaum vorhanden. Auf der fünfstufigen Skala haben die Unternehmen im Durchschnitt mit einer 2,1 hierauf ablehnend geantwortet. 63% antworteten mit 1 oder 2, nur 1% gaben mit einer 5 ihre volle Zustimmung.

Anders fällt die Beurteilung aus, wenn man durch ein ökologisches Gebäude die Betriebskosten reduzieren kann, indem z.B. Energiekosten gespart werden können. In dieser Variante fällt der Durchschnittswert mit 3,7 deutlich höher aus, fast ein Drittel der Unternehmen äußerten hier ihre volle Zustimmung. Unternehmen mit einer höheren Mitarbeiterzahl sind hierbei im Durchschnitt etwas eher bereit, durch Zahlung eines höheren Mietpreises in ökologische Nachhaltigkeit zu investieren. Je mehr Mitarbeiter ein Unternehmen beschäftigt, desto größer fällt der Durchschnittswert der Beurteilung aus. Der reine Mietkostenaspekt tritt in den Hintergrund, wenn durch die Anmietung in einem nachhaltigen Gebäude das Unternehmensimage gefördert werden kann. Dieser Gesichtspunkt wird bei größeren Unternehmen häufiger in Betracht gezogen als bei Firmen mit geringer Mitarbeiterzahl. Allerdings sind auch die befragten

Unternehmen in der größten Kategorie mit mehr als 50 Mitarbeitern kaum gewillt (2,52), ohne Einsparpotential für eine ökologisch nachhaltige Fläche einen höheren Mietpreis zu bezahlen. Ganz kleine Unternehmen (bis 5 Mitarbeiter, Durchschnittswert 1,74) verneinen dies allerdings noch viel stärker.

Bei der Frage, ob die Unternehmen bereit wären, einen höheren Mietpreis zu zahlen, wenn sie im Gegenzug Kosten sparen würden, unterscheiden sich die durchschnittlichen Antworten deutlich weniger in Abhängigkeit von der Unternehmensgröße. Hier variiert der Durchschnittswert nur um 0,35 Punkte zwischen den Firmen mit der niedrigsten und denjenigen mit der höchsten Mitarbeiterzahl.



- Für ein ökologisch nachhaltiges Gebäude wären wir bereit, einen höheren Mietpreis zu bezahlen
- Nur, wenn wir dafür z.B. Energiekosten sparen könnten

Die Umfrageergebnisse haben deutlich gemacht, dass „grüne Immobilien“ in der Wahrnehmung von Büronutzern deutlich gestiegen sind. Doch die Bereitschaft, allein aufgrund des Etiketts „nachhaltig“ eine höhere Miete für Büroflächen zu bezahlen, ist in der Regel nicht vorhanden. Für Mieter ist ein zusätzlicher und vor allem messbarer Nutzen wichtig, wie z.B. die Möglichkeit, in einem ökologisch nachhaltigen Gebäude Energie- oder andere Bewirtschaftungskosten zu sparen. Darüber hinaus ist vorstellbar, dass auch nicht monetäre Aspekte wie Gesundheit und Behaglichkeit Büronutzern einen Zusatznutzen stiften, der sich in erhöhter Zahlungsbereitschaft niederschlägt.

Wir gehen fest davon aus, dass Büronutzer in der Zukunft noch viel stärker auf die ökologische Nachhaltigkeit von Immobilien achten werden als es derzeit der Fall ist. Dabei werden Unterschiede zu beobachten sein. Für manche Nutzergruppen (vor allem international agierende Großunternehmen) wird das Thema der Nachhaltigkeit eine herausragende Bedeutung bekommen. Auch regional wird es zu unterschiedlichen Ausprägungen kommen. Hier werden es voraussichtlich die großen Städte in Deutschland sein, in denen die überwiegende Anzahl der internationalen Unternehmen ihren Sitz hat, deren Büroimmobilienmärkte sich unter dem Nachhaltigkeitsaspekt entwickeln werden.

Belastbare Daten hierzu können dann erhoben werden, wenn Gebäude eine Zertifizierung in Bezug auf verschiedene Nachhaltigkeitskriterien bekommen. Wenn Büroimmobilien vergleichbar gemacht werden, können auch Marktentwicklungen gemessen werden. Es werden Auswertungen möglich, ob der Leerstand in nachhaltigen Immobilien niedriger ist als in konventionellen Gebäuden, oder ob sich in „grünen Immobilien“ eine höhere Miete durchsetzen lässt. Spätestens, wenn ökologische Nachhaltigkeit als Vermarktungsvorteil identifiziert ist, wird die Bereitschaft der Immobileigentümer zunehmen, in Maßnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit von Büroimmobilien zu investieren. Dies wird kurzfristig der Fall sein.

## Kontakt

**Ingo Beenen**

Leiter Strategic Consulting  
Deutschland  
+49 (0) 211 13006 60  
ingo.beenen@eu.jll.com

**Ingo Weiss**

Leiter Project Management  
Deutschland  
+49 (0) 30 203980 116  
ingo.weiss@eu.jll.com

**Helge Scheunemann**

Leiter Research  
Deutschland  
+49 (0) 40 350011 225  
helge.scheunemann@eu.jll.com

**Matthias Barthauer**

Senior Research Analyst  
Deutschland  
+49 (0) 40 350011 268  
matthias.barthauer@eu.jll.com