

# Green Building – ein Zukunftsthema der Immobilienbranche

## Ergebnisse einer Marktstudie zum Thema Green Building\*

Grundlage der Untersuchung bildet eine Befragung von Kunden und Interessenten der Drees & Sommer-Gruppe im Winter 2008/09. Von den kontaktierten Unternehmen nahmen 274 an der Befragung teil.

### 1. Definition

#### Was verstehen Sie unter Green Building?

Nachhaltig gebaute Gebäude, die energetisch weitaus besser sind als die gesetzlichen Vorschriften	56 %
Nachhaltig gebaute Gebäude, die bestimmten Zertifizierungsstandards entsprechen	39 %
Nachhaltig gebaute Gebäude, die den gesetzlichen Vorgaben entsprechen	0 %
Green Building ist für mich eine kurzfristige Modeerscheinung, hinter der eigentlich nichts Konkretes steht	5 %
Keine Angabe	1 %

### 2. Bedeutung

#### Wie schätzen Sie die Bedeutung für die Immobilienbranche ein?

In fünf Jahren sind Neubauten nur noch als Green Buildings vermarktbar	14 %
Der Trend zu Green Buildings wird sich auf jeden Fall verstärken, es wird mehr nachhaltig gebaut werden	74 %
Das Thema wird zwar viel diskutiert, aber es wird in Projekten nicht entsprechend umgesetzt	12 %
Das Thema ist eher nebensächlich	1 %

### 3. Treiber

#### Was sehen Sie als treibende Kraft im Markt für Green Buildings?

Die Nachfrage von Nutzern und Betreibern nach nachhaltig gebauten Gebäuden	64 %
Die gesetzlichen Rahmenbedingungen wie Abschreibungsmöglichkeiten, attraktive Finanzierungsangebote usw.	38 %
Steigende Preise für Energie und Rohstoffe und das verstärkte Umweltbewusstsein	87 %
Die Entwicklung der Immobilienbranche, die klar Richtung Nachhaltigkeit geht	19 %

### 4. Ökonomie

#### Wie schätzen Sie den ökonomischen Nutzen von Green Building ein?

Green Building ist zwar gut fürs Image, bringt aber wirtschaftlich auch langfristig keine Vorteile	6 %
Green Building amortisiert sich erst nach mehr als zehn Jahren	30 %
Green Building amortisiert sich nach spätestens zehn Jahren	26 %
Ohne Nachhaltigkeit werden Gebäude in Zukunft gar nicht mehr gewinnbringend vermarktbar sein	71 %
Keine Angabe	1 %

### 5. Kosten

#### Wie schätzen Sie die Kosten im Vergleich zu konventionellen Gebäuden ein?

Green Building kostet zwar mehr, aber dafür erhöht sich auch der Ertrag der Immobilie	33 %
Green Building kostet in der Planungs- und Bauphase mehr. Das wird aber später durch die niedrigeren Betriebskosten wieder ausgeglichen	83 %
Die Mehrkosten für Green Buildings lassen sich durch attraktive Finanzierungsbedingungen bzw. Abschreibungsmöglichkeiten weitgehend ausgleichen	13 %
Green Buildings sind durch intelligente Planung annähernd kostenneutral zu realisieren	23 %
Keine Angabe	1 %

### 6. Investitionsbereitschaft

#### Planen Sie in den kommenden zwei Jahren konkrete Projekte?

Wir fahren eine Portfolio-Strategie und wollen unseren gesamten Immobilienbestand nach Nachhaltigkeitskriterien optimieren	10 %
Wir werden einzelne Projekte als Green Buildings umsetzen	43 %
Wir halten uns bezüglich des Themas Green Building auf dem Laufenden, warten mit konkreten Projekten aber noch ab. Wir wollen nicht die „First Mover“ sein	23 %
Green Building ist für uns in den kommenden zwei Jahren kein Thema	18 %
Keine Angabe	6 %

## 7. Akteure am Markt

Welche Akteure halten Sie für die kompetentesten, wenn es um Green Buildings geht?

Institutionen oder Organisationen wie die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)	37 %
Planungs-, Projektmanagement-büros bzw. Architekten	54 %
Unternehmensberater bzw. Beratungsunternehmen	5 %
Dienstleister aus dem Ausland, da sie mehr Erfahrung mit Zertifizierungen haben	2 %
Keine Angabe	2 %

## 9. Zertifikate

Welche der folgenden Green-Building-Zertifizierungen kennen Sie? (Mehrfachnennungen sind möglich.)

Keine	22 %
LEED (USA)	46 %
BREEAM (GB)	22 %
Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen (D)	66 %
Hafencity Hamburg (D)	11 %
DENA (D, europäische Zertifizierung)	30 %
Keine Angabe	1 %

## 8. Dienstleister

Welche Eigenschaften muss ein Dienstleister für nachhaltiges Bauen auf jeden Fall haben? (Mehrfachnennungen sind möglich.)

Langjährige Erfahrung in Green-Building-Projekten	43 %
Übergreifendes, ganzheitliches Know-how im Bereich energieeffizientes Bauen	94 %
Akkreditierung für die Zertifizierung von Green Buildings	33 %
Zusammenarbeit mit einem bekannten Dienstleister, mit dem bereits Geschäftsbeziehungen bestehen, ist wichtiger als Kompetenz im Green-Building-Bereich	11 %

## 10. Neubauzertifizierung

Welche Zertifizierung würden Sie anstreben?

Keine	21 %
LEED	13 %
BREEAM	1 %
Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen	49 %
Hafencity Hamburg	2 %
DENA	10 %
Keine Angabe	4 %

# Die Branche ist auf dem richtigen Weg!

Die Begriffe Nachhaltiges Bauen und Green Building waren noch vor wenigen Jahren nur in Fachkreisen bekannt. Heute sind sie fast in aller Munde. Als wesentliche Treiber für diese Entwicklung gelten die sprunghaft gestiegenen Energiepreise sowie die Nachfrage von Nutzerseite.

Zugleich hat diese Studie aber auch gezeigt: Die Kosten für nachhaltige Gebäude werden von der Mehrheit höher eingeschätzt als die von konventionellen Gebäuden. Allerdings wird ebenfalls überwiegend ein entsprechender Mehrwert durch Mehrerträge beziehungsweise niedrigere Energiekosten gesehen. Und bereits etwas mehr als ein Viertel der Befragten ist der Ansicht, dass ein Green Building durch intelligente und ganzheitliche Planung weitgehend kostenneutral erstellt werden könnte.

Die Tendenz ist klar: Der Trend zu nachhaltigen Gebäuden wird sich weiter verstärken, da die meisten Befragten der Ansicht sind, dass sich nicht nachhaltig konstruierte Gebäude in Zukunft kaum mehr gewinnbringend vermarkten lassen. Die Umsetzung geht gegenwärtig

allerdings noch zögerlich voran und ist auf Einzelprojekte beschränkt, da viele nicht die „First Mover“ sein wollen.

Als kompetenteste Akteure am Markt werden Planer und Projektmanager eingeschätzt, die sich intensiv mit dem Thema befassen. Wesentliche Entscheidungskriterien für deren Einschaltung sind ein übergreifendes und ganzheitliches Know-how sowie nachgewiesene Erfahrung im nachhaltigen Bauen.

Von den verschiedenen Zertifizierungsmöglichkeiten sind vor allem DGNB und LEED bekannt. In Deutschland würde die Mehrheit eine Zertifizierung nach DGNB anstreben.

Das alles lässt optimistisch in die Zukunft blicken: Fachliche Expertise und Erfahrung setzen sich auch auf diesem Markt durch. Davon profitieren werden letztlich alle an entsprechenden Projekten Beteiligten – und die Umwelt.

*Die Partner der Drees & Sommer-Gruppe*