

Studie Green Building – Abstract und Inhalt

Inhaltsverzeichnis:

	Vorwort	4
I	Executive Summary	5
II	Studienergebnisse	7
	1. Green Building in Deutschland	7
	2. Mehrkosten und Aufwand	10
	3. Bewertung und Finanzierung	12
	4. Perspektive und Ausblick	15
III	Expertenbeiträge	17
	1. Finanzierung: „Die Banken müssen sich auf diese Entwicklung einstellen“	17
	2. Nachhaltigkeit und Rendite von Immobilienportfolios	20
	3. Grüne Werte	22
	4. Der feine Unterschied	25
	5. Sicher durch die Verträge	28
IV	Case Studies	30
	1. Alstria Office REIT-AG: Mundsburg Office Tower	30
	2. Bayerische Hausbau: The m.pire	33
	3. Bülow AG: Das Humboldt Carré	36
	4. DIBAG Industriebau AG: Büroneubau an der Domagkstraße 1	39
	Abkürzungsverzeichnis	42
	Ansprechpartner	43

Auszug aus 2,2 Mehrkosten und Aufwand

Eine der zentralen Fragestellungen in Bezug auf zertifizierte Immobilien ist die Frage nach den Kosten. Hier ergibt sich für den deutschen Raum derzeit noch das Problem, dass es noch keine wirklich belastbare Datengrundlage gibt, da hierzulande erst seit 2008 zunehmend Immobilien zertifiziert werden. Als Ausgangsbasis stehen daher vor allem Daten aus dem angelsächsischen Raum zur Verfügung. Ein Gutachten aus den USA kommt am Beispiel der Modernisierung einer Büroimmobilie mit 31.000 qm in Washington D.C. zu dem Ergebnis, dass die initialen Mehrkosten für ein Green Building je nach Zertifizierungsstufe zwischen 2,1 Prozent für LEED certified und 8,2 Prozent für LEED gold liegen. Hinzu kommen dem Gutachten zufolge allerdings noch Verwaltungs- und Compliance-Ausgaben in Höhe von rund 1,5 bis 3,1 Prozent der Baukosten, ebenfalls in Abhängigkeit von der gewünschten Zertifizierungsstufe.

Hermann Horster (MRICS), Leiter der RICS Professional Group Nachhaltigkeit, hat ähnliche Erfahrungen gemacht: „Jede zusätzliche Zertifizierungsstufe bringt bei LEED rund 1,5 bis 2 Prozent an Mehrkosten mit sich, allerdings ist die Bandbreite sehr hoch, weshalb Mittelwerte schwierig sind.“ Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Mehrkosten bei einer Modernisierung deutlich höher ausfallen als bei einem Neubau, der von Anfang an unter Green-Building-Gesichtspunkten geplant und umgesetzt wird. Auch aus diesem Grund sind in Deutschland derzeit noch keine belastbaren Daten erhältlich, da die meisten zertifizierten Neubauten erst im vergangenen Jahr fertiggestellt wurden. Martin Prösler, Pressesprecher der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, geht deshalb davon aus, dass umfassende Statistiken zu den Mehrkosten grüner Immobilien in Deutschland bald erhältlich sein werden. Erste Erfahrungen deuten ihm zufolge darauf hin, dass sich die Kosten für DGNB-zertifizierte Immobilien durchaus im Rahmen der durchschnittlichen, vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKl) ermittelten Baukosten bewegen.

Green Building setzt in der Regel eine integrale Planung voraus, was helfen kann, Kostenfallen zu identifizieren und Einsparpotentiale aufzudecken. „Saubere Ablaufplanungen reduzieren das Risiko, dass Kosten im späteren Verlauf der Bauarbeiten aus dem Ruder laufen“, erklärt Martin Prösler. Im Fall einer DGNB-Zertifizierung fließt die Qualität der Planung sogar in die Bewertung mit ein und ist somit für eine Topzertifizierung nahezu unerlässlich. Auch dieser Vorteil konnte bisher erst bei wenigen Immobilien genutzt werden, da die Planungsleitfäden und Kriterienkataloge der DGNB erst seit 2008 zur Verfügung stehen. Bisher wurden Green-Building-Maßnahmen häufig erst nach Baubeginn beschlossen und nachträglich in die Pläne eingearbeitet.