



Grün kommt!

Europäische Nachhaltigkeitsstatistik
Mai 2011



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

Deutschland

www.ricseurope.eu/de

Europäische Nachhaltigkeitsstatistik

Vorwort

In den vergangenen Jahren wurde viel über den Sinn und Unsinn von Nachhaltigkeitszertifikaten gesprochen. Gleichzeitig entwickeln sich die angebotenen Zertifizierungssysteme ständig weiter.

Aber wieviel davon ist inzwischen im Markt angekommen und wo? Es ist naheliegend, dass Länder mit eigenen Zertifizierungssystemen eine Vorliebe für die lokalen Akteure entwickeln. Aber wie entscheiden sich die übrigen Länder und wird sich irgendwann ein internationales System am Markt durchsetzen?

Nicht nur zertifizierte Gebäude sind nachhaltige Immobilien, aber die Zertifikate sind eine messbare Erscheinung auf dem Immobilienmarkt. Die Professional Group Sustainability der RICS Deutschland hat bei den Herausgebern der vier Zertifikate **DGNB, BREEAM, LEED** und **HQE** die aktuellen Zahlen der bis heute zertifizierten und der für eine Zertifizierung registrierten gewerblichen Gebäude abgefragt. Das Ergebnis finden Sie in dieser Publikation. Es soll in Zukunft in regelmäßigen Abständen aktualisiert werden.

Die Entwicklung der Nachhaltigkeitszertifizierung verläuft in Europa sehr dynamisch. Hierbei bilden sich regionale Präferenzen für einzelne Systeme heraus, die sich in den entsprechenden Märkten über kurz oder lang zum Standard entwickeln können.

Das Thema Zertifizierung ist im Markt angekommen. Auch wenn vermutlich nicht alle zur Zertifizierung angemeldeten Immobilien den teilweise langwierigen Prozess abschließen werden, so gibt die Zahl der europaweit über 2.000 Anmeldungen doch einen Ausblick auf das Projektvolumen in den Pipelines der Entwickler und Zertifizierer.

Allein die Entwicklung des Marktes in den Jahren 2009/2010 ist beeindruckend, wobei gleichzeitig klar sein muss, dass wir nach wie vor über einen am Gesamtbestand gemessenen kleinen Teil von Neubauprojekten sprechen.

Aber auch das könnte sich schon bald ändern und zwar aufgrund der neuen Möglichkeiten auch Bestandsgebäude (ohne bauliche Maßnahmen) zertifizieren zu lassen. Leed Existing Buildings und BREEAM In-Use sind am Markt. BREEAM In-Use hat laut Angaben BRE bereits über 200 Objekte zertifiziert, und das überwiegend im Ausland. Wir werden in Zukunft auch auf diese Entwicklung ein besonderes Augenmerk haben.

Ziel dieser Veröffentlichung ist es, den Marktteilnehmern im wachsenden Markt für Nachhaltigkeitszertifikate eine objektive Orientierungshilfe anzubieten.

Frankfurt, im Mai 2011
Professional Group Sustainability
RICS Deutschland

Zertifizierte gewerbliche Gebäude in Europa

Mai 2011



DGNB	Quellen/Stand DGNB Marketing 15.03.2011
LEED	Quellen/Stand www.gbci.org 16.03.2011
BREEAM	Quellen/Stand www.breeam.org, Martin Townsend 28.02./17.03.2011
HQE	Quellen/Stand certivea.fr 29.03.2011

Für Zertifizierung registrierte gewerbliche Gebäude in Europa

Mai 2011



DGNB	Quellen/Stand DGNB Marketing 15.03.2011
LEED	Quellen/Stand www.gbci.org 16.03.2011
BREEAM	Quellen/Stand www.breeam.org, Martin Townsend 28.02./17.03.2011
HQE	Quellen/Stand certivea.fr 29.03.2011



Auf der Expo Real in München wurde im Oktober 2010 das Kölner **Kranhaus Süd** im Rheinauhafen mit dem Gütesiegel in „GOLD“ der DGNB – Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – ausgezeichnet. Das Gebäude wurde vom Auditor Gerhard Hoffmann, Geschäftsführer der ifes GmbH und akkreditierter Auditor der DGNB, auditiert.

Die Deka Immobilien GmbH, Frankfurt, hat das „Kranhaus Süd“ im April 2010 für rund 65 Mio. Euro von einer Joint Venture Gesellschaft der „moderne Stadt Köln“ und der „Deutsche Immobilien AG“ für den Offenen Immobilien-Publikumsfonds Deka-ImmobilienGlobal erworben.

Die Architektur des Kranhauses basiert auf den Ergebnissen des 1. Preisträgers des Wettbewerbs „Ausbau Rheinauhafen“ 1992. Die Architekten haben mit dem Kranhaus am Rheinauhafen in Köln einen neuen Bürohaustyp entworfen, der Assoziationen an historische Ladekräne weckt. Zugleich hat das Projekt Signalfunktion für das städtebauliche Engagement der Stadt Köln – das Bauen am Wasser.

Das Gebäude zeichnet sich insbesondere durch die ökologische und ökonomische Qualität aus, z. B. der Nutzung regenerativer Energien und die Verwendung von Baumaterialien, die ein hohes Recyclingpotential besitzen.

Das Gebäude wird durch Brunnen geothermisch mit der erforderlichen Kälte und Wärme für die Büros versorgt und erlaubt durch die Kastenfensterfassade eine energieeffiziente natürliche Belüftung der Büros auf allen Etagen.

Quelle: DGNB Marketing

LEED



Im März 2011 wurde das **Haus im Park** der SAP AG mit dem Gütesiegel LEED® des U.S. Green Building Council in „Gold“ ausgezeichnet. Das Audit wurde durch die Abteilung Nachhaltigkeit/Energieeffizienz der baupformance GmbH durchgeführt. Nach dem „Katharinum“ in Leipzig ist dies erst das zweite Projekt in Deutschland, das das internationale Nachhaltigkeitszertifikat in der Version „New Construction, 2009“ erhalten hat.

Die Entscheidung der SAP AG für eine LEED®-Zertifizierung des „Haus im Park“ auf dem Firmencampus in St. Ingbert wurde erst nach Fertigstellung und Bezug durch die Mitarbeiter im März 2010 getroffen – nach dem vorangegangenen Pre-Check der baupformance, der dem Bauherrn das „Gold“-Potenzial bestätigte. In der Planungsphase für das Bürogebäude 2007/2008 waren keine speziellen planungs- und ausführungsrelevanten Aspekte hinsichtlich LEED® implementiert worden.

Der zweigeschossige Neubau „Haus im Park“ fügt sich mit seinem Gründach in die Parklandschaft des SAP-Firmengeländes ein. Ziel war es, das Gebäude sowohl optisch, als auch ökologisch an den Standort anzupassen und energetisch zu optimieren. Eine natürliche Verschattung durch große Dachüberstände sowie die natürliche Belüftung der Bürobereiche sorgen für ein schlankes Technikkonzept und senken die Betriebskosten.

In allen sieben Kategorien, also Nachhaltige Entwicklung am Standort, Wassereffizienz, Energieeffizienz, Materialien und Ressourcen, Innenraumluftqualität, Innovation in der Planung und Regionaler Schwerpunkt erreichte das Gebäude eine sehr gute Bewertung.

Quelle: SAP im März 2011

BREEAM



Der Frankfurter Büroturm **Pollux**, gebaut in den Jahren 1994–1997 nach den Entwürfen der New Yorker Architekten Kohn Pedersen Fox Associates, steht mit 130 Meter Höhe am Rande der Messe und bildet zusammen mit seinem kleineren Bruder „Kastor“ den Eingang zum neuen Europaviertel. Seit kurzem ist das von der Commerzbank AG, der Heussen Rechtsanwalts-gesellschaft und der internationalen Anwaltskanzlei Salans GmbH genutzte Hochhaus als eines der ersten Bestandsgebäude in Deutschland mit dem internationalen Nachhaltigkeitszertifikat „BREEAM In-Use“ ausgezeichnet (Pressemeldung 20.01.11).

Die Bestandszertifizierung erfolgt bei BREEAM in einem Online-System, das für einzelne Räume, ganze Gebäude oder auch Portfolien Anwendung findet. Nach einer Registrierung (190 GBP/Asset) steht es dem Nutzer frei, die zwischen 90 und 180 Fragen zu Einzelkriterien selbst zu beantworten und auf dieser Basis beliebig viele unverbindliche Ratings zu erhalten. Nach der Überprüfung der Angaben durch einen lizenzierten Auditor erfolgt die Ausstellung des jeweils ein Jahr gültigen BREEAM In-Use Zertifikats. In den letzten 12 Monaten sind in den UK 229 und international ca. 200 weitere Gebäude vom BRE nach BREEAM In-Use bewertet worden.

Quelle: Pressemeldung OVG vom 10.02.2011 und Eigenrecherche;
Fotograf: Marc Erler, www.archinoah.de

HQE



Der **Tour First** erhebt sich wie das erste neue Wahrzeichen über die Skyline des Business-Distrikts La Défense bei Paris. Die Eigentümer sind Axa Real Estate und Beacon Capital Partners, als Generalunternehmer wurde der Baukonzern Bouygues verpflichtet. Der Entwickler Altarea Codedim entschied statt auf Abriss und Neubau des ehemaligen Turms Axa auf dessen Erneuerung, was die technisch komplexere Lösung war, aber den Carbon Footprint des Projekts um 40% reduzierte. Die Umwandlung begann 2007 mit der Entsorgung des Asbestmaterials und dauerte vier Jahre.

First ist aktuell das größte Bürogebäude Frankreichs mit einem HQE-Zertifikat und sehr hohem Energieeffizienz-Level. Die bioklimatische Fassade funktioniert wie ein Hitzeschild, das das Gebäude beheizt und den Energieverbrauch gegenüber herkömmlichen Gebäuden auf ein Fünftel reduziert. Dank dieser herausragenden Bilanz ging der Mipim Award 2011 in der Kategorie „Refurbished Office Buildings“ dieses Jahr an First und die Designer Kohn Petersen Fox und SRA Architects.

Zwischen den Herausgebern der Zertifikate BREEAM und HQE besteht seit 2009 eine enge Kooperation.

Quelle: Germany Trade & Invest vom 23.03.2011
Crédit photo: Laurent Blossier



www.rics.org/sustainability

RICS Deutschland Ltd.

Junghofstraße 26
D-60311 Frankfurt am Main

T +49 (0)69 65 00 75-0

F +49 (0)69 65 00 75-19

E nachhaltigkeit@rics.org

www.ricseurope.eu/de

Die RICS – The Royal Institution of Chartered Surveyors – regelt und fördert den Berufsstand für über 100.000 Immobilienfachleute in 146 Ländern rund um den Globus auf der Grundlage hoher fachlicher Standards und einer strengen Berufsethik.

Regierungen weltweit stützen sich auf die unabhängige, fachkundige Beratung der RICS, wenn es um Fragen einer nachhaltigen Entwicklung geht. Diese sind vielfältiger Natur und betreffen beispielsweise nachhaltige Geschäftspraktiken in globalisierten Immobilienmärkten, Raumnutzung, Bauwesen, Stadtplanung oder Wissensaufbau in Entwicklungsländern.

Die Expertise der Organisation gründet auf der Arbeit ihrer Mitglieder, die internationale Erfahrungen aus dem privaten und öffentlichen Sektor einbringen. Auf globaler, nationaler und regionaler Ebene sehen sich die RICS und ihre Mitglieder in der Verantwortung, eine gesunde Umwelt zu gestalten und zu erhalten, nicht nur heute sondern auch für künftige Generationen.

Die RICS Deutschland ist mit mehr als 1.000 Vollmitgliedern der führende Nationalverband auf dem europäischen Kontinent. Ihre Fachgruppe für Nachhaltigkeit – die Professional Group Sustainability – hat sich zum Ziel gesetzt, nützliche Informationen und Anstöße für die praktische Umsetzung der Verpflichtung zur Nachhaltigkeit bereitzustellen.



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

Deutschland