Abstract

Ziel dieser Arbeit ist es zunächst zu erklären, welche Elemente Nachhaltigkeit prägen. Darauf aufbauend werden die ökonomischen Anreize erfasst, die eine praktische Umsetzung der theoretischen Forderungen fördern. Das Nachhaltigkeitspotenzial von Immobilien wird dafür auf verschiedenen Ebenen dargestellt.

Klimawandel, Ressourcenverknappung und der Wertewandel beherrschen heutzutage die Nachrichten. Diese Themen motivieren die Forschung und die gesellschaftliche Diskussion, woraus letztlich zahlreiche technische Entwicklungen und rechtliche Normen entstehen. Die Gesellschaft ist sensibilisiert.

Dies schlägt sich auch bei der Planung und den Bau von Gebäuden nieder. Zertifizierungen dienen der Erkennung besonders nachhaltiger Immobilien. Eine nachhaltige Planung bedeutet, dass sie möglichst positive Auswirkungen auf ökologische, ökonomische und soziokulturelle Faktoren hat. Die Zertifikate dafür werden u. a. von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) in Gold, Silber oder Bronze vergeben. Grundlage ist ein komplexer und wissenschaftlich begründeter Kriterienkatalog.

Auf einer allgemeinen Ebene werden zunächst die Vorteile und Kosten von nachhaltigen Gebäuden zusammengefasst. Sie verbrauchen z. B. weniger Energie und Trinkwasser, verursachen weniger Abfall, fördern die Produktivität durch höhere Behaglichkeit und weniger krankheitsbedingte Fehltage. Darüber hinaus steigern sie die Wirtschaftlichkeit der Immobilien, v. a. durch geringere Lebenszykluskosten, höhere Nutzerzufriedenheit und einen höheren Werterhalt. Allerdings ist deren Planung umfassender und die benötigte Technik aufwändiger und teurer. Zusätzlich entstehen durch die Zertifizierung selbst Mehrkosten.

Auf einer Stakeholderebene werden die Chancen und Risiken für Projektentwickler, Investoren und Mieter dargestellt. Es wird in der Arbeit die Perspektive eines Trading Developers gewählt, welcher v. a. durch einen höheren Verkaufserlös von nachhaltigen Immobilien profitiert. Jedoch steht er einem Vermarktungsrisiko und den höheren Aufwänden für die Entwicklung gegenüber.

Auf einer Marktebene wird die gegenwärtige und zukünftige Verbreitung nachhaltiger Immobilien in Deutschland untersucht. Sie sind bisher selten, weil erst seit wenigen Jahren ein praktikables Zertifizierungssystem verfügbar ist. Ökonomische und regulatorische Anreize werden jedoch zu einer stärkeren Nachfrage führen.

Planerische und technische Ansatzpunkte werden am Beispielobjekt der zurzeit in der Entwicklung befindlichen Handelsimmobilie des Emaillierwerkes Fulda nachvollzogen. Es werden Optimierungspotenziale einer nachhaltigen Planung anhand der DGNB-Kriterien aufgezeigt. Darüber hinaus wird dargestellt, welche Aspekte in den verschiedenen Projektentwicklungsstufen durch den Projektentwickler beeinflusst werden können. Die Erkenntnisse geben Hinweise zur adäquaten Berücksichtigung der Nachhaltigkeit in der Planung kommender Vorhaben.