

Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft

–

Erwartungen, Chancen, Nutzen

Bauzentrum München – Turner & Townsend GmbH,
19.05.2011 München

Global – weltweit tätig als unabhängige Beratungsgesellschaft

Erfahrung - seit mehr als 60 Jahren auf dem Markt mit 2.400 Mitarbeitern in 60 Niederlassungen

Interdisziplinär - mit unseren Kunden, Märkten und Leistungen sind wir in allen Fachrichtungen aufgestellt

Kundenzufriedenheit – unsere oberstes Unternehmensziel zur Erreichung einer langfristigen Kundenbindung

- 
- > Adelaide
 - > Amsterdam
 - > Basel
 - > Beijing
 - > Belfast
 - > Birmingham
 - > Brisbane
 - > Bristol
 - > Bulawayo
 - > Cairns
 - > Canberra
 - > Cape Town
 - > Dubai
 - > Dublin
 - > Durban
 - > Edinburgh
 - > Gaborone
 - > Glasgow
 - > Gold Coast
 - > Harare
 - > Houston
 - > Johannesburg
 - > Kuala Lumpur
 - > Leeds
 - > Liverpool
 - > London
 - > Los Angeles
 - > Madrid
 - > Manchester
 - > Maputo
 - > Melbourne
 - > Milan
 - > Moscow
 - > Munich
 - > Nashville
 - > Newcastle
 - > Nottingham
 - > Paris
 - > Perth
 - > Polokwane
 - > Pretoria
 - > San Francisco
 - > Shanghai
 - > Sheffield
 - > Singapore
 - > Sydney
 - > Teesside
 - > Tianjin
 - > Toronto
 - > Tokyo
 - > Vienna
 - > Warsaw
 - > Waterford

Turner & Townsend GmbH

Mehr als 100 Mitarbeiter
Bauingenieuer, Architekten,
Wirtschaftsingenieure

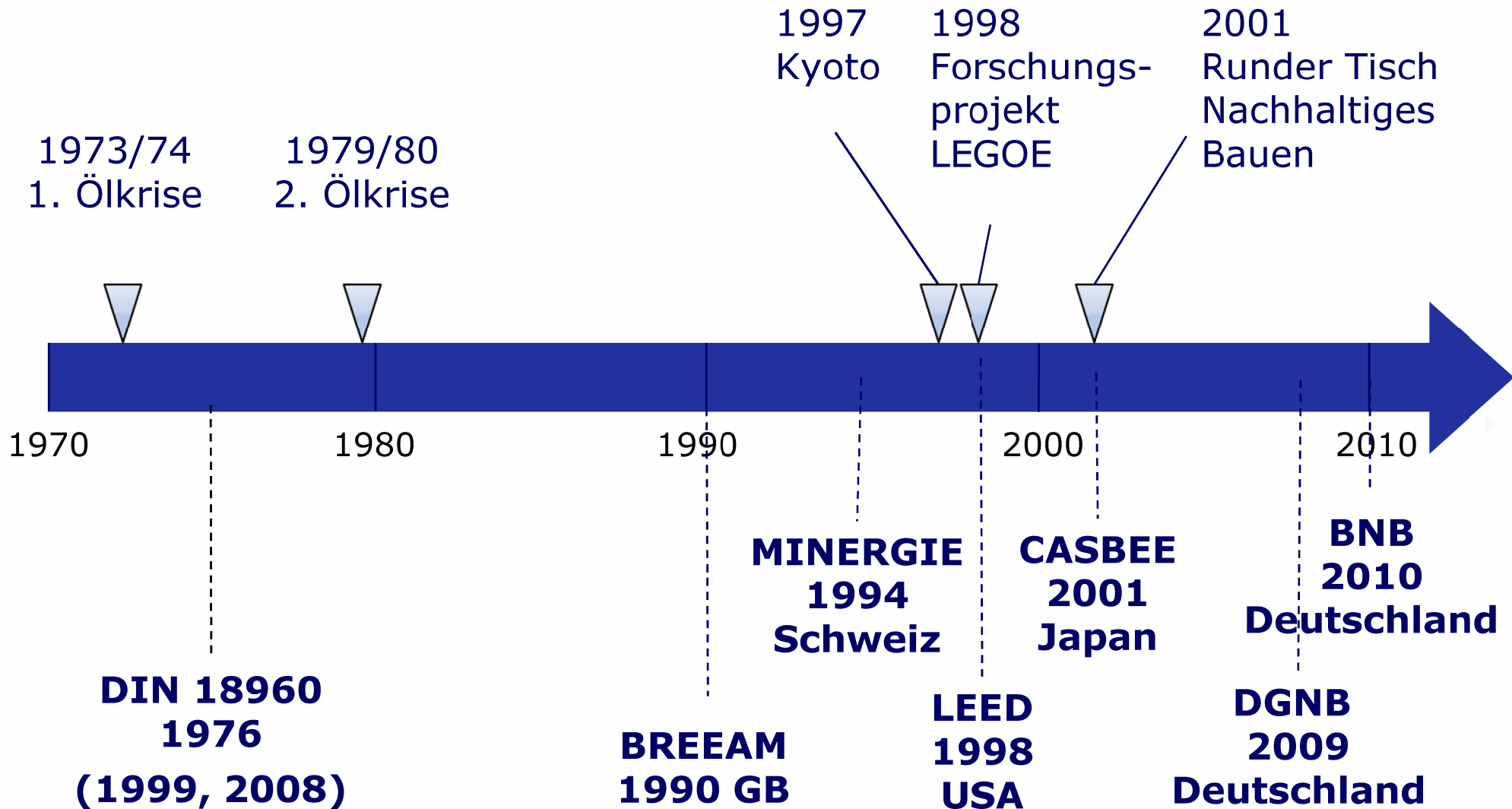
Niederlassungen in München, Berlin,
Basel und Wien sowie weitere
Projektbüros

Kernleistungen: Techn. Beratungsleistungen, Projektmana-
gement, Kostenplanung und –kontrolle, Beratung Lebens-
zykluskosten – Nachhaltigkeit, Facility Management



1. Auslöser der Nachhaltigkeitszertifizierung
2. Akteure, Beteiligte bei der Zertifizierung
3. Systeme, Anwendungsbereiche
4. Erwartungen
5. Chancen
6. Nutzen

Auslöser der Nachhaltigkeitszertifizierung



Akteure, Beteiligte bei der Zertifizierung

Kunde	Projekt	Invest.	Zeitraum	System	T&T-Leistung	Zielqualität
Vertraulich	Revitalisierungsobjekt, Berlin	300 Mio. Euro	2010-2012	LEED CS 3.0	QuickCheck, Zertifizierungsberatung	LEED Gold
Land Hessen	PPP-Projekt Mehrregionenhaus Brüssel	Vertraulich	2010-2011	LEED New Construction 2.2	Beratung Bewirtschaftungsleistungen	LEED Gold
Vertraulich	Zentrale einer Bank in Wien	300 Mio. Euro	2010-2016	ÖGNI NBV 09 BREEAM commercial	QuickCheck, Zertifizierungsberatung, LCC und LCA	ÖGNI Gold BREEAM Excellent
Münchner Grund, UBM	Vertraulich	Vertraulich	2010-2011	DGNB MBV 2010	QuickCheck, Zertifizierungsberatung	DGNB Silber
Siemens Real Estate	Siemens Zentrale Moskau	14 Mio. Euro	2009-2010	LEED Commercial Interior 3.0	Quick-Check, Zertifizierungsberatung	LEED Gold
Siemens Real Estate	Siemens City Wien	145 Mio. Euro	2006-2010	LEED New Construction 2.2	Quick-Check, Zertifizierungsberatung und Nachweisführung	LEED Gold
Büschl Gruppe	Bueschl Gewerbepark, München	40 Mio. Euro	2008-2010	LEED Core & Shell 2.0	Quick-Check	n.a.
BMW AG	Alpenhotel Ammerwald	15 Mio. Euro	2008-2009	LEED New Construction 2.2	Quick-Check	n.a.
Vivico GmbH	Steigenberger Hotel, Berlin	200 Mio. Euro	2009-2011	LEED New Construction 2.2	Quick-Check	n.a.
Deutsche Bank AG	Deutsche Bank-Nirlon, Mumbai	Vertraulich	2008-2009	LEED Commercial Interior 2.0	Quick-Check	n.a.

- Bauherren
Öffentlicher Bauherr,
Privater Bauherr
- Investor
Institutionalisierter Investor (z.B. Immobilienfonds)
Privater Investor
- Nutzer
Mieter
Eigentümer
Besucher
- Stakeholder
Nachbarn
Kommunen
Gesellschaft
...
- Planer/Ausführende

	Ökologische Qualität	Ökonomische Qualität	Soziokulturelle & funktionale Qualität	Technische Qualität	Prozessqualität	Standortqualität
LEED	X		X	X	x	X
DGNB	X	X	X	X	X	(X)
BNB	X	X	X	X	X	(X)

	Bauherren		Investor		Nutzer			Stakeholder		
	Öffentlich	Privat	Institutionalisiert	Privat	Mieter	Eigentümer	Besucher	Nachbarn	Kommunen	Gesellschaft
Optimierung	X	X	X	X	X	X	X		X	X
Qualitätssteigerung	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Werthaltigkeit	X	X			X	X				X
Langlebiges Bauwerk	X	X			X	X				X
Image	X	X	X	X	X	X				
Marketing / Vermarktungsfähigkeit	X	X	X	X						
Steigerung der Gebrauchsfähigkeit					X	X	X			
Anstieg Planungs-, Errichtungskosten	X	X	X	X						
Steigender Aufwand	X	X	X	X						

Aussagen eines Investors (institutionalisiert)

... Thema **Mehrkosten** kann man **nicht pauschal** sagen...

... Ein Mieter zahlt **nicht mehr Miete** für ein green-building-Objekt, aber wenn er die Wahl hat, wird er sich **für das zertifizierte Gebäude entscheiden...**

... **Vorteil** in der **Vermietung** und im **Marketing...**

... **verbesserte Konditionen** bei der **Finanzierung von zertifizierten Gebäuden...**



... dass, bei Neubauten unbedingt eine Zertifizierung durchgeführt werden sollte, um **nachhaltig wettbewerbsfähig** zu bleiben...

Welche Chancen bietet die Gebäude-Nachhaltigkeitszertifizierung?

Durchführung der Nachhaltigkeitszertifizierung

birgt die Chance auf

- **Optimiertes Ergebnis=Bauwerk im Gebäude-Lebenszyklus**
- **Qualitätssteigerung des Objektes, der Prozesse und des Betriebs**

durch

Gleichzeitige, vernetzte Betrachtung verschiedener Aspekte der Gebäudeplanung, Ausführung, des Gebäudebetriebs

Chance	Massnahme	Kriterium nach DGNB
Optimierte Flächen	Flächenmanagement	15 - Flächeninanspruchnahme
		27 - Flächeneffizienz
		28 - Umnutzungsfähigkeit
Optimierte Kosten	Lebenszykluskostenmodellierung	16 - gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus
		17 - Wertstabilität
		39 - Dauerhaftigkeit 7 Anpassung der gewählten Bauprodukte, Systeme und Konstruktionen an die geplante Nutzungsdauer
		40 - Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit des Baukörpers
		42 - Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit
		54 - Systematische Inspektion, Wartung und Instandhaltung (aktuell noch nicht gültig)



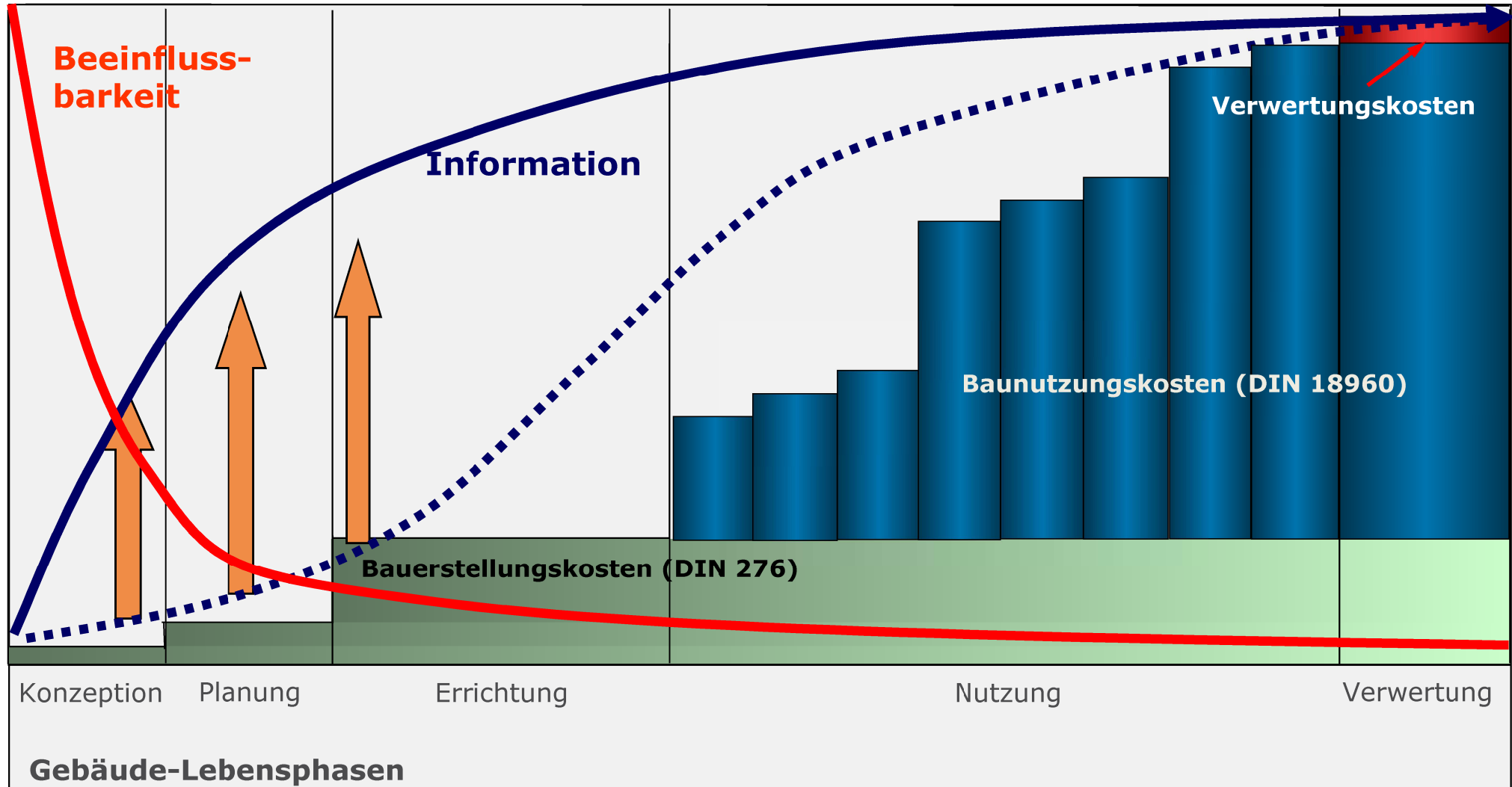
Chance	Massnahme	Kriterium nach DGNB
Optimierter Energieverbrauch	Energetisches Planen und Bauen	10 – Primärenergiebedarf nicht erneuerbar 11 – Primärenergiebedarf erneuerbar 18 – Thermischer Komfort im Winter 19 – Thermischer Komfort im Sommer 38 – Ausstattungsqualität der TGA
Optimierter Betrieb	Planungsbegleitendes Facility Management	16 – gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus 23 – Einflussnahme des Nutzers 25 – Sicherheit und Störfallrisiken 27 – Flächeneffizienz 28 – Umnutzungsfähigkeit 39 – Dauerhaftigkeit 7 Anpassung der gewählten Bauprodukte, Systeme und Konstruktionen an die geplante Nutzungsdauer 40 – Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit des Baukörpers Qualität der Bewirtschaftung: 52 – Controlling 53 -. Management 54 – Systematische Inspektion, Wartung und Instandhaltung 55 – Qualifikation des Betriebspersonals



Chance	Massnahme	Kriterium nach DGNB
		(Hauptkriteriengruppe/ Kriteriengruppe)
Qualitätssteigerung (Objekt, Prozesse, Betrieb)	Bedarfsplanung, Integrale Planung, Projektmanagement, Prozess- modellierung	Ökologische Qualität:
		- Wirkungen auf globale und lokale Umwelt
		- Ressourceninanspruchnahme und Abfallaufkommen
		Ökonomische Qualität:
		- Lebenszykluskosten
		- Wertentwicklung
		Soziokulturelle und funktionale Qualität:
		- Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit
		- Funktionalität
		- Gestalterische Qualität
		Technische Qualität:
		- Qualität der techn. Ausführung
		Prozessqualität:
		- Qualität der Planung
		- Qualität der Bauausführung
		- Qualität der Bewirtschaftung
		Standortqualität:
		- Standortqualität

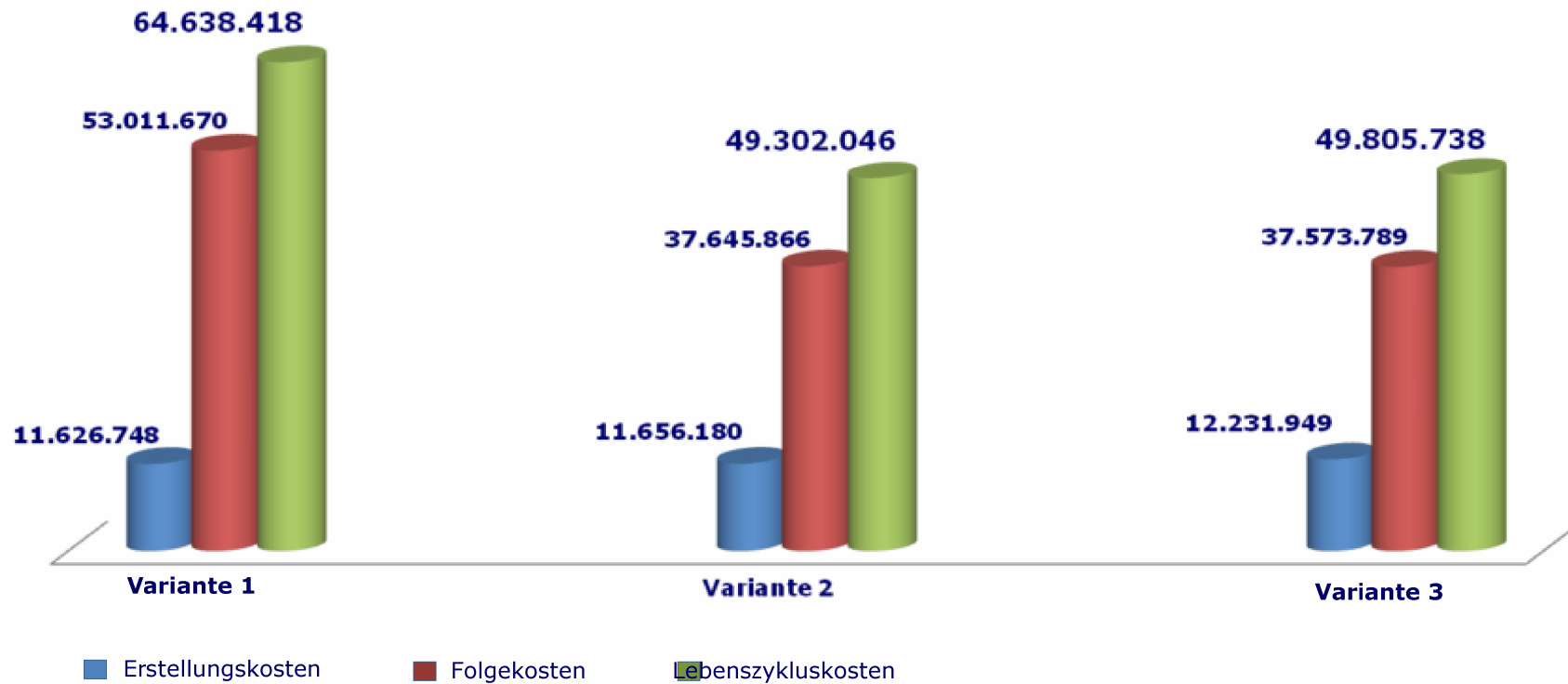
Nutzen durch rechtzeitige Berücksichtigung von Zertifizierungskriterien

- Hebung des Informationsgehaltes der Planung
- gesteigerte, frühe Projektinformationen ➡ Planungssicherheit; maximale Einflussmöglichkeiten auf Qualitäts- und Kostenentwicklung
- frühzeitige Berücksichtigung unterschiedlicher Kriterien (z.B. Lebenszykluskosten) ➡ Steigerung von Optimierungspotenzialen
- Bewusstmachen von Entscheidungen
- Qualitätssicherung während der Konzeptionierung, Planung, Ausführung, Betrieb



Beispiel Lebenszykluskosten Gründerzeithotel

Optimierung Lebenszykluskosten



(Legende: Kostenangaben über 30 Jahre Nutzungsdauer; in € netto)

Beispiel Lebenszykluskosten Gründerzeithotel

		Erstellungskosten (€ - netto)	Folgekosten (€ - netto)	Lebenszykluskosten (€ - netto)
Variante 1	NGF: ca. 13.500 m ² , Textiler Belag: ca. 11.600 m ² , Unterhaltsreinigung- täglich,	11.626.748	53.011.670	64.638.418
Variante 2	NGF: ca. 13.500 m ² , Austausch Textiler Belag in Linoleum, Unterhaltsreinigung- täglich,	11.656.180	37.645.866	49.302.046
Variante 3	NGF: ca. 13.500 m ² , Austausch Textiler Belag in Parkett, Unterhaltsreinigung- täglich,	12.231.949	37.573.789	49.805.738

(Legende: Kostenangaben über 30 Jahre Nutzungsdauer; in € netto)

Nachhaltigkeitszertifizierung in der Immobilienwirtschaft

- trifft auf überwiegend positive Erwartungen bei den unterschiedlichen Akteuren
- bietet vielfache Chancen bei Optimierung und Qualitätssteigerung
- stellt eine Methode der Qualitätssicherung dar (Dokumentation und Nachweis der Eigenschaften eines Objektes aus Sicht der Nachhaltigkeit)
- liefert vielfachen Nutzen vor allem bei frühzeitiger und umfassender Anwendung
- wird übereinstimmend als zukunftsweisend, nutzbringend und unverzichtbar eingeschätzt

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit!

Turner & Townsend GmbH

**Ulrich Fritsch, Dipl.-Ing. Architekt
Senior Cost Manager**

St.-Martin-Straße 76
81541 München
Deutschland
t: +49 89 636 84132
f: +49 89 636 81973
e: ulrich.fritsch@turntown.com
w: turnerandtowntsend.com