

## **Roland Berger: Nachhaltigkeitstrend erfasst Immobiliensektor**

Zusätzliches Investitionspotenzial von 1,3 Mrd. Euro

Wien, 13. April 2010 – **Nachhaltigkeit gewinnt auch im Bau- und Immobiliensektor massiv an Bedeutung. Immerhin sind Wohn- und Gewerbeimmobilien in den OECD-Staaten für fast ein Drittel der gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich. Die Umfrage "Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement" von Roland Berger Strategy Consultants zeigt, dass auf allen Stufen der Wertschöpfungskette enorme ökologische und finanzielle Potenziale für sämtliche Akteure verborgen liegen - von den Projektentwicklern über die Bauindustrie bis hin zu Vermietern und Betreibern. Bauherren, Investoren und Mieter sind bereit, für ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit höhere Kosten von bis zu neun Prozent in Kauf zu nehmen. Das ergibt in Österreich ein zusätzliches Investitionspotenzial von 1,3 Mrd. Euro pro Jahr. Noch steht bei der Immobilienentwicklung die Produktion im Vordergrund. Doch die Hälfte der Studienteilnehmer rechnet damit, dass Immobilien in den kommenden Jahren zunehmend als strategische Ressource wahrgenommen werden. Doch Nachhaltigkeitszertifikate wie LEED oder DGNB liefern aus Sicht der Befragten keinen messbaren Mehrwert. Für die Studie wurden 40 Akteure im Immobilienmanagement in Deutschland, Österreich und der Schweiz befragt.**

"Auf dem heimischen Immobilien-Markt lässt sich ein klarer Trend Richtung Nachhaltigkeit erkennen", sagt Rupert Petry, Managing Partner im Wiener Büro von Roland Berger. 73 Prozent der befragten Bauherren und Investoren gaben an, für nachhaltige Immobilien einen Aufschlag von durchschnittlich neun Prozent in Kauf zu nehmen. "Daraus ergibt sich für Österreich ein zusätzliches Investitionspotenzial von rund 1,3 Mrd. Euro", so Petry. Für die Schweiz sind es 1,4 Mrd. Euro und in Deutschland sogar rund 13 Mrd. Euro. Die Tendenz auf dem Mietmarkt ist ähnlich: Die Befragten würden einen Aufschlag von durchschnittlich 4,5 Prozent akzeptieren. Ein Viertel der Studienteilnehmer wäre sogar dann bereit, mehr zu bezahlen, wenn der "Nachhaltigkeitszuschlag" höher als die Einsparungen durch den niedrigeren Energiebedarf wären.

### **Nachhaltige Immobilien als strategische Ressource**

Fast drei Viertel der Befragten (72 Prozent) betrachten Immobilien noch als reinen Produktionsfaktor. Jeder Dritte nimmt sie als strategische Ressource wahr. Der Vergleich mit einer Roland Berger Studie aus dem Jahr 2005 zeigt, dass sich diese Einstellung in den letzten Jahren kaum geändert hat. Dennoch beeinflusst die Sichtweise die Einstellung zu nachhaltigen Immobilien. Produktionsfaktoren unterliegen kurzfristiger Kostenminimierung, Investitionen in nachhaltige Immobilien wiederum sind langfristig und amortisieren sich entsprechend später. 50 Prozent der Studienteilnehmer gehen davon aus, dass Immobilien in ihrem Unternehmen in fünf Jahren unter strategischen Aspekten betrachtet werden.

### **Nachhaltigkeitszertifikate heute nicht messbar vorteilhaft**

Zertifikate, die den Akteuren im Immobilienmanagement als Orientierungshilfe dienen und vor ungerechtfertigt hohen Preisen schützen sollen, gibt es bereits. Aber die große Vielfalt mindert die Transparenz und damit die Akzeptanz in der Branche. Zertifikate wie das LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) und das Deutsche Gütesiegel für nachhaltiges Bauen (DGNB) haben nach Meinung der Studienteilnehmer drei Nachteile: Sie sind erstens zu einseitig an der Ökologie ausgerichtet, die ökonomische Dimension tritt hinter den Umweltaspekten zurück. Zweitens werden Aufwand und Kosten des Zertifizierungsprozesses den Bedürfnissen des Nachfragers nicht gerecht und drittens liefern immobilien spezifische Kennzahlen wie der Energieverbrauch ohnehin Rückschlüsse auf die Nachhaltigkeit. Bei aller Skepsis räumen die Befragten jedoch ein, dass Nachhaltigkeitszertifikate eine immer wichtigere Rolle als Werttreiber für Immobilien spielen werden.

### **Wertsteigerung und Kostensenkung durch rasche Implementierung**

"Das Ziel ist, durch Nachhaltigkeit eine Wertsteigerung der Immobilien zu erreichen, und durch niedrigere Energie- und Bewirtschaftungskosten langfristig Geld einzusparen", erklärt Studienautor Torsten Henzelmann, Partner im Kompetenzzentrum Civil Economics bei Roland Berger. 76 Prozent der Befragten Immobilienmanager wünschen sich einen Dienstleister, der Beratung und Implementierung der Maßnahmen zu Steigerung der Energieeffizienz ermöglicht. Auch im Bereich der angebotenen Dienstleistungen besteht noch Bedarf, sich auf nachhaltige Lösungen zu spezialisieren. Dadurch ergeben sich enorme Wachstumspotenziale entlang des gesamten Immobilienlebenszyklus.

Die Studie "Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement" können Sie [hier](#) herunterladen.

Roland Berger Strategy Consultants, 1967 gegründet, ist eine der weltweit führenden Strategieberatungen. Mit 36 Büros in 25 Ländern ist das Unternehmen erfolgreich auf dem Weltmarkt aktiv. 2.100 Mitarbeiter haben im Jahr 2008 einen Honorarumsatz von mehr als 670 Millionen Euro erwirtschaftet. Die Strategieberatung ist eine unabhängige Partnerschaft im ausschließlichen Eigentum von rund 180 Partnern.

### **Weitere Informationen:**

Roland Berger Strategy Consultants  
Mag. Rupert Petry  
Managing Partner  
Freyung 3/2/10  
1010 Wien  
Tel. +43-1-536 02-101  
E-Mail: [rupert\\_petry@at.rolandberger.com](mailto:rupert_petry@at.rolandberger.com)

Roland Berger Strategy Consultants  
Mag. Matthias Sturm  
Senior Marketing- & PR-Advisor  
Freyung 3/2/10  
1010 Wien  
Tel. +43-1-536 02-110  
E-Mail: [matthias\\_sturm@at.rolandberger.com](mailto:matthias_sturm@at.rolandberger.com)