

urbanlife

Ein Stadtmagazin von Vivico

Mainz / München / Berlin

Wie Nachhaltigkeit entsteht

The three dimensions of sustainability

Deutschland

Wie wollen wir in Zukunft leben?

How do we envisage living in the future?

Europa

Stadtgeschichten

Metropolitan Traveller



Detlev Höhne, Geschäftsführer der Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG, hat große Pläne für den Zollhafen.
Detlev Höhne, Managing Director of Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG, has big plans with the Zollhafen.

Auf dem richtigen Weg

The path to sustainability

Die Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien steigt – dies hat eine aktuelle Studie des Beratungsunternehmens PricewaterhouseCoopers (PwC) erneut bestätigt. Warum man am Thema Nachhaltigkeit heute und erst recht in Zukunft nicht mehr vorbeikommt, erklärt PwC-Immobilienexperte Jochen Brücken im Interview. / Demand for sustainable real estate property is on the increase. This has once again been confirmed in a recent study conducted by the consulting firm PricewaterhouseCoopers (PwC). PwC Real Estate expert Jochen Brücken explains in an interview why the subject of sustainability can no longer be avoided today and especially in the future.

Herr Brücken, wo sehen Sie die Gründe dafür, dass das Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft eine zunehmend wichtige Rolle spielt? Ich glaube, das Thema stand einfach auf der Agenda, zuerst bei den Nutzern und später auch bei den Investoren. Die Nutzer sind am Ende diejenigen, die den Markt bestimmen. Andererseits ist Nachhaltigkeit im ökologischen Sinne auch ein Thema, das allgemein das politische und gesellschaftliche Klima bestimmt. Dies hat naturgemäß auch Einfluss auf den Immobiliensektor, der einen wichtigen Wirtschaftssektor darstellt.

Hat die internationale Finanzkrise die Akzeptanz nachhaltiger Immobilieninvestments befördert? Nicht direkt, denn Immobilien stellen ja schon vom Grundsatz her ein langfristiges Investment dar. Aber gerade die Marktverwerfungen der jüngeren Zeit haben die Bedeutung nachhaltiger Investments sehr deutlich gemacht.

Was kostet Nachhaltigkeit im Immobilienbereich und was bringt sie? Rein betriebswirtschaftlich betrachtet steht an

Mr Brücken, why in your view is sustainability playing an increasingly important role in the real estate industry? I believe the subject was simply on the agenda, first for the users and then later for investors. In the end it is the users who dictate the trend in the market. On the other hand, sustainability in the ecological sense is a topic that is generally defining the political and social agenda. So naturally this will also have an impact on the real estate industry, as it is an important economic sector.

Would you say that the international financial crisis has fostered the acceptability of sustainable real estate investments? Not directly, because real estate essentially already constitutes a long term investment. But the market distortions in recent times clearly underlined the importance of sustainable investments.

What does sustainability in the real estate industry cost and what benefits does it bring? Seen purely from an economic perspective, energy efficiency is the number one advantage.

erster Stelle die Energieeffizienz. Die Anfangsinvestition für eine energieoptimierte Immobilie liegt zwar höher als bei einem konventionellen Gebäude; die Mehrkosten werden jedoch in der Regel von den Einsparungen in der Nutzungsphase überkompensiert. Natürlich tragen auch Kriterien wie Qualität, Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit zur ökonomischen Nachhaltigkeit eines Gebäudes bei. Dies galt allerdings schon immer und unabhängig vom ökologischen Aspekt.

Wie sehen Sie in diesem Zusammenhang Gütesiegel wie LEED, DGNB oder BREEAM? Trägt eine Zertifizierung zur Imagebildung und Werthaltigkeit einer Immobilie bei? Ich sehe die Gütesiegel als eine Art „Veredelung“. Wenn man das Thema schon angeht und energieeffizient baut, sollte man auch eine Zertifizierung anstreben. Neulich las ich in der Bewertung eines Projekts den Satz: „Das Gebäude erfüllt weitestgehend die Kriterien, wurde am Ende aber nicht zertifiziert.“ Durch eine solche Aussage wird eher eine negative Imagewirkung erzielt. Deshalb halte ich es für sinnvoll, den Weg bis zu Ende zu gehen, zumal die Mehrkosten für die Zertifizierung überschaubar sind.

Ein anderer Aspekt der Nachhaltigkeit ist die Standortqualität, auf die heute bei Projekt- wie Quartiersentwicklungen zunehmend Wert gelegt wird – Stichworte sind hier Urbanität und Nutzungsmischung. Wie wichtig sind Ihnen diese Kriterien für die ökonomische Nachhaltigkeit einer Immobilie? Nach einer langen Periode der Stadtflucht hat sich die Wanderungsrichtung umgekehrt, was man auch am Beispiel der so genannten „Townhouses“ in Berlin, Hamburg und vielen anderen deutschen Städten erkennen kann. Urban gemischte Quartiere sind aber nicht nur für die private Wohnnutzung attraktiv, sondern stellen auch einen Lagevorteil für Büro- und Geschäftsimmobilien dar. Die Devise „Zurück in die Stadt“ gilt übrigens auch bei PwC: Wir werden unseren Hauptsitz in Frankfurt demnächst vom Mertonviertel in das Frankfurter Europaviertel verlegen, in den Tower 185, der sich derzeit in Bau befindet.

Bei großen Projekten wie dem Frankfurter Europaviertel ist das Thema Nachhaltigkeit in seinen verschiedenen Aspekten inzwischen fester Bestandteil der Entwicklungsstrategie. Wann wird „die große Masse der kleinen Projekte“ nachziehen? Wie bereits erwähnt, kostet der Trend zu nachhaltigen Gebäuden erst einmal Geld. Große Unternehmen sind hier zunächst im Vorteil. Aber früher oder später werden sich auch kleinere Anbieter des Themas annehmen müssen, denn auch sie müssen ihre Produkte mittel- und langfristig am Markt platzieren. Und das funktioniert am besten mit einem marktgerechten, nachhaltigen Gebäudekonzept. Insofern ist Nachhaltigkeit für alle Marktakteure, ob groß oder klein, ein Thema. Viele Experten sind der Auffassung, dass diejenigen, die sich dem Thema Nachhaltigkeit nicht stellen, mittel- bis langfristig vom Markt verdrängt werden.



Jochen Brücken ist Leiter des Bereichs Real Estate beim Beratungsunternehmen PricewaterhouseCoopers (PwC).

Jochen Brücken is head of real estate at the consulting firm PricewaterhouseCoopers (PwC).

Even though the initial investment for an energy efficient piece of real estate is higher than that for a conventional building, as a rule the extra costs can be more than offset by savings once the building is in use. Obviously criteria such as quality, flexibility and convertibility of use contribute to the economic sustainability of a building. This however has always been the case, quite independently of the ecological aspect.

In this connection, what is your opinion of hallmarks of excellence such as LEED certification, and the DGNB and BREEAM seals of approval? Does certification contribute to image building and intrinsic value when it comes to real estate? I regard the seals of approval as a kind of “finishing touch”. If you are going to take this subject seriously and build with energy efficiency in mind, you should also strive for certification. Recently I saw an evaluation of a project, one sentence of which read, “The building meets the criteria to the greatest possible extent, but was not ultimately certified.” A comment like this is inclined to do more damage than good to one’s image. Therefore, to me it makes sense to go all the way, especially when you consider that the extra costs for gaining certification are quite reasonable.



Europaviertel und Tower 185 Frankfurt / Main

Mitten in dem bislang von der Messe und dem angrenzenden Bankenviertel dominierten Teil der Finanzmetropole Frankfurt wächst mit dem Europaviertel ein Quartier urbaner Qualität. Als Lebensader des Viertels fungiert die Europa-Allee, die in der Tradition großer europäischer Boulevards mit doppelten Baumreihen und Sitzmöglichkeiten angelegt ist und in einer großzügigen Freifläche endet. An seiner Spitze entsteht der Tower 185. Das markante, nach den Plänen des Architekten Christoph Mäckler errichtete Gebäude wird bald die neue Zentrale von PricewaterhouseCoopers Deutschland sein.

Europaviertel and Tower 185 Frankfurt / Main

With the "Europaviertel" a quality urban quarter is growing in the financial metropolis of Frankfurt in the middle of the area previously dominated by the trade fair grounds and surrounded by the banking district. The district's lifeline is the Europa-Allee Boulevard, which in true European tradition is lined with a double row of trees and seating, and ends in an expansive open space. At its forefront is Tower 185. This striking building, designed in accordance with the plans of architect Christoph Mäckler, will soon be the new headquarters of PricewaterhouseCoopers Germany.

Another aspect of sustainability is the quality of the location, which is increasingly important today when it comes to urban quarter development projects. Buzzwords here are urbanity and mixed use. How important are these criteria for the economic sustainability of real estate? After an extensive period characterised by an exodus from the city, the migration has changed direction, which is also evident from the emergence of townhouses in Berlin, Hamburg and many other German cities. Mixed urban quarters are however not only appealing to private housing needs, but represent a locational advantage for office and commercial real estate. The slogan "back to the city" also holds true for PwC: We will soon be moving our headquarters to Frankfurt's "Europaviertel", in Tower 185 which is currently under construction.

In the case of large projects such as the "Europaviertel", the subject of sustainability in all its forms has become a firm element of development strategy. When will the critical mass of small projects follow suit? As mentioned already the trend towards sustainable buildings costs money in the first instance. For the time being, big companies are therefore at an advantage. However, sooner or later smaller suppliers will also have to approach the subject, because they too must position their products in the market in the medium and long term. That works best with a sustainable building concept aligned with market requirements. In this respect sustainability is an issue for all players on the market, be they small or large. Many experts are of the opinion that those who do not engage in sustainability will be ousted from the market in the medium to long term.

Welche Perspektiven sehen Sie im Hinblick auf eine nachhaltige Quartiersentwicklung? Für künftige Entwicklungen könnte ich mir vorstellen, das Green-Building-Konzept auf ein ganzes Stadtquartier zu übertragen, so wie es gegenwärtig bei der CO₂-freien Stadt Masdar im arabischen Emirat Abu Dhabi geplant ist. Diese Idee wäre meiner Meinung nach auch in unsere Breiten übertragbar, auch wenn es in dieser Konsequenz bisher noch nicht versucht wurde. Ich bin davon überzeugt, dass eine solche „Green City“ auch hierzulande, insbesondere im Bereich der privaten Wohnnutzung, einen erheblichen Vermarktungsvorteil bringen würde. Das wäre sicher ein Ansatz für die Zukunft.

Sind wir im Immobilienbereich tatsächlich auf dem Weg zur Versöhnung von Ökonomie und Ökologie? Grundsätzlich ja, zumindest kann man sehen, dass sich Ökonomie und Ökologie einander annähern. Versöhnt wäre vielleicht zu viel gesagt, das wäre eher der Idealzustand am Ende der Entwicklung. Den Weg dahin haben wir auf alle Fälle eingeschlagen.

What prospects do you see with regard to the development of sustainable urban quarters? In future, I could imagine applying the green building concept to an entire city district, as is currently being planned for the CO₂ free city of Masdar in the United Arab Emirates state of Abu Dhabi. In my opinion, this idea is also applicable in our latitudes, even though it has not yet been tried as such. I am convinced that a green city like this would bring with it great marketing advantages, even in this part of the world, especially with respect to residential use. It would certainly be one approach for the future.

Are we really on the path to a reconciliation between economy and ecology in the real estate industry? Fundamentally yes, or at least one can see that economy and ecology are being brought closer to one another. Reconciliation may be too strong a word – that would be the ideal state when the evolution is complete. But we have definitely taken the first steps in that direction.



breeam



Nachhaltigkeit mit Zertifikat

Die bekanntesten Gütesiegel für nachhaltiges Bauen sind gegenwärtig der britische Standard BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) von 1990 und das darauf aufbauende US-amerikanische Bewertungssystem LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) von 1998. Seit 2009 gibt es auch einen deutschen Standard, das DGNB (Deutsches Gütesiegel für Nachhaltiges Bauen). Alle drei Systeme stellen einen detaillierten Leitfaden für die Bewertung von Gebäuden bereit, in dem nicht nur der primäre Energiebedarf und die Energieeffizienz eines Gebäudes, sondern auch weitere Nachhaltigkeitsaspekte wie Standortqualität, Lebenszykluskosten sowie technische Eigenschaften wie Brand- und Schallschutz berücksichtigt werden. Auch die Nutzerqualität, insbesondere die Gesundheit und Behaglichkeit der Innenräume, geht in die Bewertung ein. Aus den Einzelbewertungen wird ein Gesamturteil in Form einer Punkte- oder Prozentangabe ermittelt und daraus werden verschiedene – imagewirksame – Güteklassen (z.B. „Gold“, „Silber“) abgeleitet.

Certified sustainability

The most distinguished quality seals currently awarded for sustainable construction are the British standard BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) which was introduced in 1990 and the American rating system LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) launched in 1998, which was fashioned after BREEAM. In 2009 Germany began implementing its own seal of quality, the DGNB (Deutsches Gütesiegel für Nachhaltiges Bauen) as a standard. All three systems provide a detailed guide for rating buildings that not only gives consideration to primary energy requirements and efficiency, but also includes aspects of sustainability such as the quality of the location, lifecycle costs as well as technical characteristics such as fire and noise protection. The assessments also include health and comfort aspects. Individual evaluations are incorporated into an overall assessment based on points and percentage values and quality rankings such as “gold” and “silver” are awarded. These can have a profound influence on a building’s reputation.



Immobilien-Investments mit Perspektive

Union Investment scores with intelligent buildings

Die Fondsgesellschaft Union Investment Real Estate hat die Bedeutung nachhaltiger Immobilieninvestments frühzeitig erkannt, ihre Chancen wahrgenommen und ist heute einer der Vorreiter der Branche. Dr. Frank Billand im Gespräch zu den Perspektiven seines Unternehmens. / The investment company Union Investment Real Estate recognised the significance of sustainable real estate investments early on and is today one of the pioneers in that sector. Dr. Frank Billand on the bright prospects for his company.



Das Mövenpick-Hotel Frankfurt-City ist eines von vier kürzlich durch Union Investment von Vivico erworbenen Objekten. Für das energieoptimierte Gebäude wurde ein 20-jähriger Pachtvertrag abgeschlossen.

The Mövenpick Hotel Frankfurt-City is one of four properties that Union Investment has recently purchased from Vivico. A 20-year lease has been signed for this highly energy-efficient building.

Dr. Frank Billand hat das Thema Nachhaltigkeit jeden Tag vor Augen: In ein- einhalb Jahren wird das Geschäftsführungsmitglied der Union Investment Real Estate GmbH, Deutschlands zweitgrößten Anbieters von offenen Immobilien-Fonds, sein neues Büro in einem „Green Building“ in unmittelbarer Nähe des heutigen Firmensitzes beziehen können. Das aus den 1960er Jahren stammende ehemalige Unilever-Hochhaus in der Hamburger City wird nach der energetischen Sanierung rund 60 Prozent weniger Energie für Heizung und Kühlung verbrauchen. „Dann werden wir unseren Besuchern die Vorzüge eines nachhaltigen Gebäudes endlich selbst vorführen können“, freut sich Billand. Das Gebäude ist nicht die erste Aktivität

Dr. Frank Billand is a member of the board at Union Investment Real Estate GmbH, Germany's second largest open real estate fund provider. He literally has sustainability in his sights all the time as his company's new offices will relocate to a "green building" just down the road from his current company headquarters in a little more than a year from now. After retrofitting the former Unilever high rise built in the 1960s in downtown Hamburg will require roughly 60 percent less energy for heating and cooling. "We will finally be able to show our visitors first hand the benefits of a sustainable building," Billand is happy to point out. The Emporio will be a prime example of a renovation project. After completion the listed property from the '60s will be



des Unternehmens in dieser Hinsicht. Bei Union Investment beschäftigt man sich schon seit geraumer Zeit mit dem Thema Nachhaltigkeit von Immobilien, seit etwa zwei Jahren beeinflusst es sogar entscheidend die Investitionsstrategie, wie Frank Billand berichtet: „Was für andere Akteure allenfalls ein Marketing- oder Modethema war, hat bei uns zur grundlegenden Veränderung unserer Unternehmenspolitik geführt.“

Die Lage als Ökofaktor

Ein wesentliches Kriterium für Immobilieninvestitionen ist – und war schon immer – die Lage. Auch hier ergeben sich im Rahmen der Nachhaltigkeitsdiskussion neue Aspekte: So wird die Qualität eines Gebäudes heute nicht mehr nur isoliert betrachtet, sondern in ihrem städtischen Zusammenhang. „Büroinseln“ sind out, das urban gemischte Stadtquartier mit guter ÖPNV-Anbindung ist in. Nach dieser Devise hat man auch bei Union Investment gehandelt, als man in den Jahren 2008 und 2009 insgesamt vier Objekte von Vivico, je zwei in München und Frankfurt, erwarb: „Die vier Immobilien sind alle in neu entwickelten Quartieren angesiedelt, bei denen von Anfang an auf eine Funktionsmischung geachtet wurde – dies

among the most sustainable buildings in the Hanseatic city.

This is not the company's first foray into this field. Union Investment has taken serious interest in the topic of real estate sustainability for some time now. Frank Billand is delighted to report that sustainability has been a crucial part of his company's investment strategy for nearly two years now. "Something that was merely a marketing issue or a fashionable topic for some others in the business actually changed our company policy fundamentally."

Location is a key ecological factor

Location is and has always been one of the essential criteria for any real estate investment. Even here the sustainability discussion has extended the concept of location as the quality of a building is no longer considered in isolation; these days the urban environment also weighs in. Office-only sites are out, and mixed urban city quarters with good local transport connections are in. Bearing this in mind Union Investment acquired four properties, two in Munich and two in Frankfurt, from Vivico in 2008 and 2009. "These four properties are all located in newly developed city districts

ATMOS – Licht, Transparenz und Offenheit:

Das Bürogebäude ATMOS in München ist als Green Building konzipiert und wurde mit dem DGNB-Gütesiegel ausgezeichnet. Bereits vor Baubeginn war das Gebäude zu einem großen Anteil vermietet.

ATMOS – Light, transparency and openness: The ATMOS office building in Munich was conceived as a green building and awarded the DGNB quality seal. The building was almost fully let before construction began.

war für uns ein wichtiges Auswahl-Kriterium“, betont Frank Billand. „Ein guter Mix von geschäftlicher Nutzung mit hochwertigem Wohnen, Einkaufen und Hotels sorgt für einen aus sich lebensfähigen Stadtteil. Das ist für mich übrigens ein charakteristischer Zug von Vivico, die eben gerade kein Entwickler von Solitär-Immobilien sind, sondern erfolgreich funktionsfähige Quartiere realisieren.“

Urbanität für Lebensqualität

Die Urbanität eines Standortes trägt zur Qualität eines Gebäudes wesentlich bei und ist somit nicht nur ein wichtiges Argument für einen Investor, um gute Mieter zu gewinnen und zu halten, sondern auch für die sich einmietenden Unternehmen, die dank der attraktiven Lage auf eine geringere Mitarbeiterfluktuation hoffen können. Aus Sicht des Investors gehört auch die Vorvermietung zu den relevanten Auswahlkriterien, wie Frank Billand mit Blick auf eine der von Vivico erworbenen Immobilien, das Büro- und Geschäftshaus Europa-Allee 12–22, ein Projekt im Frankfurter Europaviertel, bestätigt: „Diese Immobilie war für uns wegen der hohen Vorvermietung an BNP Paribas sehr interessant; übrigens ein Mieter, den wir bis 2006 im dann verkauften Westend Carrée im

that were conceived as mixed-use areas – this was a very important selection criterion for us,” says Frank Billand. “A healthy mix of commercially used buildings, high-quality housing, shopping and hotels creates a dynamic neighbourhood. In my view this is rather characteristic of Vivico as a developer that successfully creates dynamic quarters instead of stand-alone properties.”

Urbanity enhances quality of life

A location’s urbanity contributes significantly to the quality of life a building can provide, making it a convincing argument for investors to find and retain good tenants. This applies to corporate tenants too who, with the help of an attractive location, can expect lower staff turnover. Pre-letting is one of the most important selection criteria for investors. This is confirmed by Frank Billand as he talks about the Europa-Allee 12–22 project, an office and business premises in Frankfurt’s Europaviertel that was one of the properties acquired from Vivico. “This property was very interesting for us because of substantial pre-lettings to BNP Paribas, a tenant we in fact had at Westend Carrée until 2006 when the complex was sold. A high pre-letting rate is generally important for us; once

Europa-Allee 12–22 in Frankfurt – Das imposante Gebäude verfügt über rund 24.000 m² lichtdurchflutete Mietflächen für Büro- und geschäftliche Nutzungen sowie 2.900 m² Gastronomie- und Einzelhandelsflächen. Seine Struktur erzeugt eine hohe Flexibilität und Flächeneffizienz.

Europa-Allee 12–22 in Frankfurt – This impressive building boasts roughly 24,000 m² of light-flooded rental space for office and business use as well as 2,900 m² for gastronomy and commercial use. Its structure provides high levels of flexibility and space efficiency.





»Ein guter Mix von geschäftlicher Nutzung mit hochwertigem Wohnen, Einkaufen und Hotels sorgt von sich aus für einen lebensfähigen Stadtteil. / A healthy mix of commercially used buildings, high-quality housing, shopping and hotels creates a dynamic neighbourhood.«

Bestand hatten. Generell spielt die Vorvermietungsqualität für uns eine wichtige Rolle. Wenn ein guter Ankermieter gefunden ist, läuft der Rest meist von alleine – auch dieser Aspekt gehört deshalb zur ökonomischen Nachhaltigkeit eines Investments.“ Darüber hinaus schätzt Billand an den Vivico-Objekten die hohe architektonische Qualität, die investorengerechte Umsetzung und Ausstattung der Gebäude sowie die Kompetenz, sehr große und komplexe Projekte „punktgenau fertig zu stellen“.

Anstoß zur Nachhaltigkeit

Erste Anstöße dazu, das Thema Nachhaltigkeit bei Union Investment auf den Plan zu bringen, hatte der renommierte Bauingenieur und spätere Präsident der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) Werner Sobek gegeben, der dem großen Immobilieninvestor schon früh nahelegte, in diesem Bereich eine führende Rolle zu übernehmen.

you’ve got a good anchor tenant the rest of the property fills up by itself – this factor is thus part of the economic sustainability of an investment.” Billand also appreciates the exceptional architectural quality of Vivico properties and the fact that they are built and fitted-out keeping investors’ needs in mind. Vivico’s ability to deliver large-scale and complex projects right on schedule is another advantage.

Impetus for sustainability

Werner Sobek, the renowned civil engineer, who later became president of the German Sustainable Building Council (DGNB), provided the initial impetus for introducing the idea of sustainability to Union Investment as he suggested early on that the major real estate investor should take a leading role in this sector. “And that is exactly what we did,” says Billand. Union Investment became a founding member of DGNB and >>

Laim290 – Repräsentatives Entree zum Auftakt eines neuen Büro- und Gewerbegebietes entlang der Landsberger Straße in München. Mechanische Belüftung und thermoaktive Decken reduzieren den Energiebedarf erheblich.

Laim290 – A representative gateway for the launch of a new office and business park along the Landsberger Straße in Munich. Mechanical ventilation and thermo-active ceilings reduce energy requirements considerably.



Emporio – ein Musterbeispiel für Bestandssanierung. Nach der Fertigstellung soll das aus den 1960er Jahren stammende, denkmalgeschützte Objekt zu den nachhaltigsten Gebäuden der Hansestadt Hamburg gehören.

Emporio – A prime example of a renovation project. After completion the listed property from the '60s will be among the most sustainable buildings in the Hanseatic city.

„Genau das haben wir getan“, sagt Billand. Union Investment wurde Gründungsmitglied der DGNB und führte Nachhaltigkeitskriterien bei ihren Immobilieninvestments ein.

Der hauseigene „Sustainability Investment Check“, der Kriterien aus den Bereichen Energie und Klimaschutz, Wasserverbrauch, Abfall und Recycling, Effizienz und Flexibilität, Standortqualität sowie Gesundheit und Wohlbefinden berücksichtigt, kam gerade zur rechten Zeit. Denn auch die Mieter werden immer kritischer, wenn es um das Thema Nachhaltigkeit geht. Erst kürzlich wandte sich ein großes Telekommunikationsunternehmen im kanadischen Toronto an seinen Vermieter Union Investment mit der Forderung, das 15 Jahre alte Gebäude doch bitte auf „LEED Gold“-Standard zu bringen, sonst werde man sich anderweitig umschauen. Frank Billand weiß: Mehr Miete für den höheren Standard werden die Mieter vorerst nicht zahlen. „Trotzdem zahlt es sich mittel- bis langfristig für uns aus, denn große, international aufgestellte Unternehmen bekommt man sonst gar nicht mehr als Mieter. Der Markt ist hart, es gibt ein vielfältiges Angebot, und die Mieter sind beweglicher geworden. Zumindest

began integrating criteria for sustainability into its real estate investments.

The in-house “Sustainability Investment Check” which took into consideration issues such as energy, climate protection, water consumption, waste and recycling, efficiency and flexibility, location quality as well as health and comfort couldn’t have come at a better time as tenants become increasingly interested in the topic of sustainability. Only recently a major telecommunications company in Canada’s Toronto approached its landlord Union Investment with demands to refurbish the 15-year-old building they were in to meet the “LEED Gold” standard, stating that otherwise they would have to consider an alternative location. Frank Billand is fully aware of the fact that the tenants will not accept rent increases for the higher standard. “Despite this, it is worthwhile for us to upgrade in the medium to long term as this is the only way to attract major international companies. The market is tough, there is a wide range of offers to choose from and tenants have become more mobile. Major international companies tend to move around in order to have the most modern facilities available.” The big

große, internationale Unternehmen ziehen von Gebäude zu Gebäude, immer das modernste soll es sein.“ Die „Big Player“ schauen dabei nicht nur auf die günstigen Nebenkosten, sondern auch auf ihre Corporate Social Responsibility. Als Mieter eines „Green Building“ haben sie die Möglichkeit, sich als ökologisch ausgerichtete Unternehmen zu positionieren. „Wenn Sie als Investor oder Projektentwickler diesen Standard nicht bieten können, kommen Sie überhaupt nicht in die engere Wahl – viele internationale Unternehmen fallen dann als Interessenten aus“, beschreibt Billand die absehbare Marktsituation.

Trotz dieser hohen Ansprüche sieht man sich bei Union Investment als Interessenpartner der Mieter: „Die Partnerschaft mit unseren Mietern gehört für uns zur Nachhaltigkeit dazu. Wir sehen uns nicht als nüchtern kalkulierenden Finanzinvestor, sondern wir wollen die Dinge gemeinsam voranbringen, das legt uns auch unser genossenschaftlicher Hintergrund nahe.“ Diese Partnerschaft hat bei Union Investment ganz konkrete Auswirkungen: „Beispielsweise schreiben wir in diesen Wochen alle unsere Bestandsmieter an und zeigen ihnen auf, was sie selbst zur Nachhaltigkeit beitragen können, beim Energieverbrauch oder der Abfallentsorgung. Denn nicht nur die Konstruktion, auch das Nutzerverhalten hat großen Einfluss auf die Nachhaltigkeit eines Gebäudes.“

In den nächsten Jahren könnte sich diese Bewegung noch beschleunigen. Und dabei wird sich nach Billands Einschätzung insbesondere im Bereich Energieeffizienz viel tun: „Das ist auch notwendig, wenn man bedenkt, dass Gebäude rund 45 Prozent der gesamten Energie in Deutschland verbrauchen.“ Vor allem in den Industrieländern werde die Technik deshalb große Fortschritte machen: „Das Thema Nachhaltigkeit wird noch sehr spannend in den nächsten Jahren – deshalb sind wir bei Union Investment stolz darauf, einer der Vorreiter dieser Entwicklung zu sein.“

players have an eye on both additional costs and upholding their Corporate Social Responsibility principles. As tenants in a “green building” they are able to position themselves as an ecologically-minded company. “If you are unable to meet these standards as an investor or project developer you will not make the shortlist – many international companies will not even consider you,” says Billand as he describes the market situation in the foreseeable future.

Union Investment shares these demanding principles with its tenants. “Close partnership with our tenants is part of our sustainability concept. We don’t consider ourselves to be ordinary financial investors crunching the numbers; rather we’d like to move things forward jointly. It’s in our DNA due to our background as a cooperative.” Such partnerships have tangible consequences for Union Investment. “For instance, in the coming weeks we will be writing to all of our current tenants with information about how they can contribute to sustainability with their own energy consumption and waste management. It’s not only the construction that determines the sustainability of a building, user behaviour also has a major impact.”

This movement could pick up even more speed in the next few years and Billand believes a lot will happen, particularly with regard to energy efficiency. “And this is really necessary, especially if you consider that buildings account for roughly 45 percent of Germany’s energy consumption.” Technology will make great advances first and foremost in industrialised countries. “The topic of sustainability will remain very exciting in the coming years – that’s why we at Union Investment are proud to be pioneers in the field.”



Dr. Frank Billand
Mitglied der Geschäftsführung der
Union Investment Real Estate GmbH

Dr. Frank Billand, u.a. verantwortlich für das Asset Management Deutschland, hat alle vier kürzlich durchgeführten Ankäufe von Vivico-Entwicklungen für Union Investment verantwortet. Für ihn waren vor allem auch die Aspekte der Nachhaltigkeit ausschlaggebende Kriterien beim Investment. Die Union Investment Real Estate GmbH mit Sitz in Hamburg ist einer der führenden europäischen Investment Manager für Immobilien. Das Unternehmen betreut aktuell fünf offene Immobilien-Fonds mit einem Fondsvolumen von rund 19 Milliarden Euro.

Dr. Frank Billand – Member of the Management Board of Union Investment Real Estate GmbH

He is responsible for asset management in Germany as well as construction and project management. He recently headed up all four purchases of properties developed by Vivico. He considered sustainability issues to be decisive criteria in these investments. Union Investment Real Estate GmbH has its headquarters in Hamburg and is one of Europe’s leading real estate investment managers. The company currently manages five open real estate funds with a total fund volume of roughly 19 billion euro.