

Savills Research Analyse

Ausgabe 1/2011

Nachhaltige Büroimmobilien

Im Jahr 2005 tauchte der Begriff 'Nachhaltigkeit' im Sinne der Berücksichtigung ökologischer, sozialer und ökonomischer Aspekte in der deutschen Immobilienwirtschaft erstmals auf. Anfangs noch Nischenthema, entwickelte sich das in anderen Bereichen längst etablierte Schlagwort unter der Bezeichnung 'Green Buildings' schnell zum viel beachteten Megatrend in der Branche. Kaum eine immobilienwirtschaftliche Veranstaltung kommt heute mehr ohne die Diskussion dieses Themas aus, die Zahl der Green-Building-Zertifikate nimmt ebenso zu wie jene der Berater, die ihre Kunden für die Thematik sensibilisieren. Getrieben von der zunehmenden Aufmerksamkeit, die der Nachhaltigkeit von Immobilien in der öffentlichen Diskussion beigemessen wird, schreiben sich auch immer mehr Marktteilnehmer auf die Fahnen, "grün" zu handeln, d. h. im immobilienwirtschaftlichen Kontext bei der Anmietung oder dem Erwerb von Immobilien auf deren Nachhaltigkeit zu achten. Noch weitgehend unklar ist aber, ob sich die wahrgenommene Präsenz des Themas auch in der realen Marktentwicklung widerspiegelt, ob also "grüne" Immobilien nicht nur als Marketing-Instrument taugen, sondern die Entscheidungen der Marktteilnehmer für oder wider eine Immobilie oder Fläche tatsächlich beeinflussen.

Bei der Etablierung von "Green Buildings" ist der Büromarkt sicherlich schon am weitesten. Etwa die Hälfte aller in Deutschland zertifizierten Gebäude sind Büroimmobilien. Mit Abstand am weitesten verbreitet sind hierbei die beiden Zertifizierungssysteme der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), das im Jahr 2009 eingeführt wurde, sowie des U.S. Green Building Councils (LEED), der bereits seit 1996 Gebäude zertifiziert. Insgesamt 94 deutsche Büroimmobilien wurden bereits mit (Vor-)Zertifikaten dieser beiden Gesellschaften ausgezeichnet - 83 Gebäude haben ein DGNB-Siegel erhalten, zehn tragen ein LEED-Zertifikat und mit den Green Towers der Deutschen Bank wurde bisher ein Objekt nach beiden Systemen zertifiziert (Datenstand Februar 2011). Dieser Bestand an nachhaltigen Büroimmobilien wird in der vorliegenden *Analyse* näher beleuchtet. Vor allem ist die Frage von Interesse, welche Relevanz "grüne" Büroimmobilien auf den Vermietungs- und Investmentmärkten inzwischen erlangt haben und welche Schlussfolgerungen sich daraus für die künftige Entwicklung ziehen lassen.

**Vom
Nischenthema
zum Megatrend**

**Zeit für eine
Bestandsauf-
nahme**

Ergebnisse in Kürze

- Insgesamt sind in Deutschland 94 Büroimmobilien mit einem LEED- oder DGNB-Nachhaltigkeitszertifikat (inkl. Vorzertifikate) ausgezeichnet worden (Stand 28.02.2011). Der Flächenbestand dieser Objekte summiert sich auf ca. 2,15 Mio. Quadratmeter bzw. rund 0,5 % des gesamten deutschen Büroflächenbestands.
- Zwischen 2005 und 2010 wurden in den Top5-Märkten mehr als 560.000 m² "grüne" Büroflächen umgesetzt. Bezogen auf den gesamten Büroflächenumsatz in diesem Zeitraum bedeutet dies einen Anteil von 3,5 %. In den letzten beiden Jahren lag der Wert in einigen Städten deutlich darüber.
- Die drei Städte mit dem größten "grünen" Büroflächenbestand sind Frankfurt (ca. 21 % des gesamten Bestands in Deutschland), München (ca. 18 %) und Hamburg (ca. 14 %).
- Am deutschen Büroinvestmentmarkt wurde bis zum Jahresende 2010 ein Umsatz mit Green Buildings von knapp 2 Mrd. Euro erzielt. Der Anteil am Gesamtinvestitionsvolumen lag im vergangenen Jahr bei fast 15 %.
- Die größten Eigentümergruppen nachhaltiger Bürogebäude sind Projektentwickler (ca. 29 % aller Objekte), Corporates (ca. 18 %) und offene Fonds (ca. 16 %). Erstere sind vor allem deshalb so stark vertreten, weil sich viele der zertifizierten Objekte noch in der Bau- oder Planungsphase befinden.
- Noch spielen "grüne" Bürogebäude eine relativ geringe Rolle. Der Markt hat jedoch deutlich an Dynamik gewonnen und dürfte diese auch künftig beibehalten. Insofern werden sich nachhaltige Büroimmobilien wohl rasch etablieren, vor allem im Core-Segment.

Savills
Research Germany

savills.de

savills

Analyse Nachhaltige Büroimmobilien

Abb. 1: Nachhaltige Bürogebäude

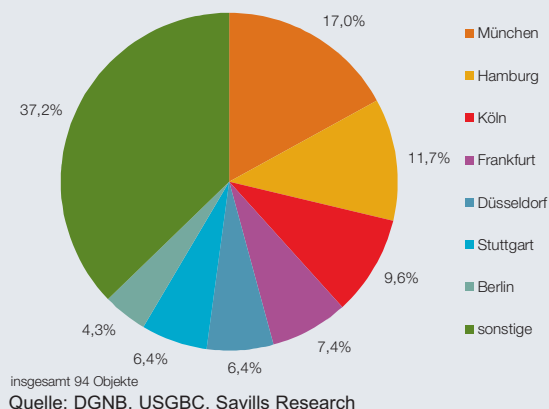
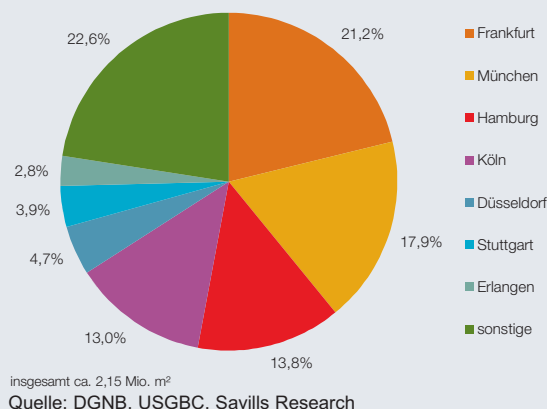


Abb. 2: Nachhaltiger Büroflächenbestand



Von den 94 in dieser *Analyse* berücksichtigten nachhaltigen Büroimmobilien befinden sich 44 Gebäude und damit fast die Hälfte des Gesamtbestands in den fünf großen deutschen Büromärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München. Gemessen an der Zahl der Objekte führt München (16) die bundesweite Rangliste vor Hamburg (11) und Köln (9) an (Abb. 1). Im Hinblick auf den Flächenbestand dominiert Frankfurt (ca. 455.000 m² BGF) vor München (385.000 m²) und Hamburg (297.000 m²) (Abb. 2). Insgesamt summiert sich der "grüne" Büroflächenbestand in Deutschland auf etwas mehr als 2,15 Mio. m², was etwa 0,5 % des gesamten Büroflächenbestands entspricht. Obwohl einzelne Städte durchaus deutlich höhere Anteile vorzuweisen haben (Abb. 3), macht dieser Wert dennoch deutlich, dass nachhaltige Büroimmobilien derzeit noch die absolute Ausnahme darstellen. In den fünf großen Büromärkten erreichen sie einen Flächenanteil zwischen 0,1 % in Berlin und 3,7 % in Frankfurt.

Etwa 2,15 Mio. Quadratmeter nachhaltige Bürofläche in Deutschland

Bei mehr als vier Fünftel der derzeit (vor-)zertifizierten Bürogebäude handelt es sich um Neubauten, lediglich 18 % aller Objekte wurden oder werden unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten saniert. Viele Objekte befinden sich sogar noch in der Planungs- bzw. Bauphase. Dementsprechend ist mit knapp einem Drittel ein großer Teil der Objekte (noch) im Besitz von Projektentwicklern (Abb. 4). Die nächstgrößte Eigentümergruppe sind Corporates, d. h. Nicht-Immobilienunternehmen, die die Objekte selbst nutzen. Als Eigennutzer fungiert auch die öffentliche Hand, der allerdings nur etwa 9 % aller nachhaltigen Bürogebäude gehören. Insgesamt wird damit etwa ein Viertel aller Objekte eigengenutzt. Zu den größten Dritteigentümern zählen neben offenen Immobilienfonds (ca. 16 %) auch Immobilien-Aktiengesellschaften bzw. REITs (ca. 9 %), geschlossene Immobilienfonds sowie Versicherungen bzw. Pensionskassen (jeweils ca. 5 %).

Projektentwickler und Corporates größte Eigentümergruppen

Sowohl die dargestellten Objektmerkmale als auch die Eigentümerstruktur deuten bereits an, dass die nachhaltigen Bürogebäude zumeist typische Core-Immobilien sind, die in den zentralen Lagen etablierter Büromärkte stehen, Neubauqualität aufweisen und in der Regel langfristig vermietet sind. Insofern lässt sich schlussfolgern, dass ihre Bedeutung für das Core-Segment wesentlich größer ist als für den Büromarkt insgesamt.

Starke Präsenz im Core-Segment

Abb. 3: Anteil nachhaltiger Flächen am Bürobestand

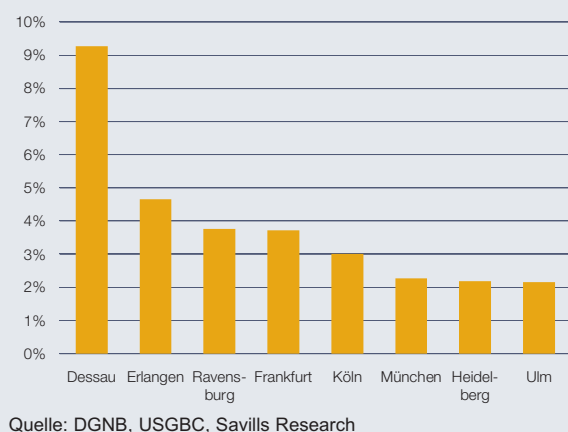
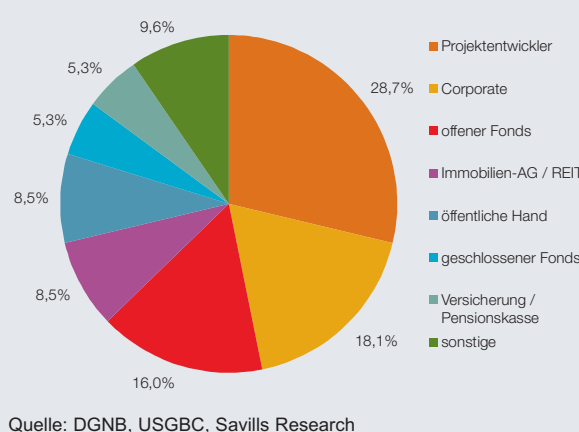
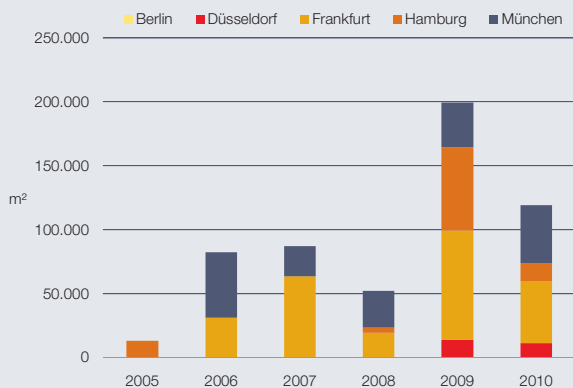


Abb. 4: Eigentümer nachhaltiger Bürogebäude



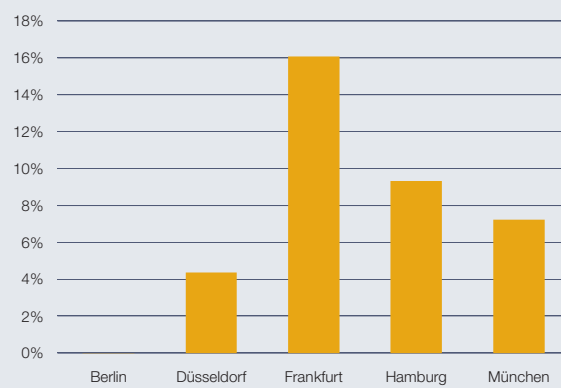
Analyse Nachhaltige Büroimmobilien

Abb. 5: Flächenumsatz in nachhaltigen Bürogebäuden



Quelle: Savills Research

Abb. 6: Flächenumsatzanteil in den Top 5 2009/10



Quelle: Savills Research

Dass Unternehmen zunehmend auf die Nachhaltigkeit der von ihnen genutzten Büroflächen achten, zeigt ein Blick auf die Flächenumsatzstatistik der fünf großen deutschen Büromärkte der vergangenen Jahre. Zwischen 2005 und 2010 summierte sich der Flächenumsatz in "grünen" Bürogebäuden in diesen Märkten auf mehr als 560.000 m², was einem Anteil am Gesamtflächenumsatz in diesem Zeitraum von etwa 3,5 % entspricht. Der größte Anteil des Umsatzes entfiel dabei auf Frankfurt, München und in den letzten beiden Jahren auch auf Hamburg (Abb. 5). Insgesamt ist jedoch in allen Städten mit Ausnahme Berlins ein Aufwärtstrend zu beobachten. Der Rückgang des Flächenumsatzes im Jahr 2010 liegt darin begründet, dass bei der Auswertung nur die bereits zertifizierten Objekte berücksichtigt wurden. Dadurch wurde beispielsweise die Vodafone-Anmietung in Düsseldorf noch nicht eingerechnet. Nach erfolgreicher Zertifizierung des Objekts ginge dieser Deal jedoch ebenfalls in die Statistik ein, so dass sich das Umsatzvolumen für 2010 mit größerem zeitlichen Abstand noch spürbar erhöhen dürfte.

**560.000 m²
"grüner" Büro-
flächenumsatz**

Berlin nimmt unter den etablierten deutschen Büromärkten eine Sonderrolle ein: Der als nachhaltig zertifizierte Bürobestand fällt nicht nur sehr klein aus, es wurde darüber hinaus auch nur wenig "grüne" Bürofläche absorbiert. Dafür lassen sich einige Erklärungsansätze anführen. Zum einen ist die Zahl der Neubauprojekte am Berliner Büromarkt bereits seit einigen Jahren überschaubar, was das vergleichsweise geringe Angebot an nachhaltigen Flächen erklärt. Zum anderen ist der Besitz an internationalen Konzernen unterdurchschnittlich und nur wenige dieser Unternehmen haben ihren Firmensitz in Berlin. Gerade diese Konzerne aber haben in ihre Unternehmenspolitik in den letzten Jahren zunehmend auch Nachhaltigkeitsaspekte integriert. Bei diesen Unternehmen fließt die Nachhaltigkeit von Immobilien deshalb in die Anmietungsentscheidung ein oder ist in einigen Fällen sogar Voraussetzung dafür, dass eine Immobilie überhaupt als Unternehmensstandort in Frage kommt. Insofern dürfte es in Berlin sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite Gründe dafür geben, warum nachhaltige Büroimmobilien bisher noch eine geringe Rolle spielen. Allerdings ist es nur eine Frage der Zeit, bis sich auch in der Bundeshauptstadt ein Green-Building-Büromarkt etabliert. Neben den bereits zertifizierten Objekten streben unter anderem auch die beiden Vivico-Projekte "Tour Total" sowie der neue Mercedes-Standort ein Nachhaltigkeitszertifikat an und werden den Berliner Markt um ca. 44.000 m² "grüne" Bürofläche erweitern (Tab. 1).

**Bedeutung von
Green
Buildings in
Berlin noch
gering**

Tab. 1: Ausgewählte Büroprojekte mit Zertifizierungsziel

Name des Projekts (Baujahr)	Stadt	Bürofläche	Angestrebtes Zertifikat
Skygarden (2011)	München	28.000 m²	LEED (unbekannt)
Tour Total (2012)	Berlin	18.000 m²	DGNB (Silber)
Cubes (2013)	Düsseldorf	13.500 m²	DGNB (unbekannt)
Mercedes-Vertriebszentrale (2013)	Berlin	26.000 m²	DGNB (unbekannt)
Taunusturm (2013)	Frankfurt	60.000 m²	LEED (mind. Gold)
HanseMercur-Bürogebäude (2014)	Hamburg	12.000 m²	DGNB (Gold)

Quelle: Savills Research

Analyse Nachhaltige Büroimmobilien

In den anderen vier Städten haben sich nachhaltige Büroflächen bereits zu einem gewissen Grad etabliert. Dies gilt insbesondere für Frankfurt, wo etwa 16 % des gesamten Büroflächenumsatzes in den Jahren 2009/10 auf Green Buildings entfiel. In den drei anderen Städten lag der Anteil zwischen etwa 4 % und 9 % (Abb. 6). In allen vier Städten lag der Anteil nachhaltiger Büroflächen am Flächenumsatz in der jüngeren Vergangenheit damit deutlich über ihrem jeweiligen Anteil am Büroflächenbestand. Dies kann als Indiz dafür gewertet werden, dass Büronutzer nachhaltige Büroflächen gezielt nachfragen, mithin die Nachhaltigkeit eines Bürogebäudes bei der Anmietungsentscheidung bzw. Standortwahl eine gewisse Rolle spielt.

In den anderen vier Top5-Standorten signifikante Nachfrage

Die insgesamt in den betrachteten fünf Märkten zwischen 2005 und 2010 absorbierten "grünen" Büroflächen verteilen sich auf 96 Transaktionen. Die durchschnittlich in Anspruch genommene Fläche beträgt dabei etwa 5.900 m² und ist somit verglichen mit dem Büromarkt insgesamt deutlich überdurchschnittlich. Dies unterstreicht, dass es vor allem große Unternehmen bzw. international aufgestellte Konzerne sind, die nachhaltige Büroflächen nachfragen. Diese Unternehmen sind in der Tendenz bei der Implementierung von Nachhaltigkeitsgesichtspunkten in ihre Unternehmensphilosophie am weitesten fortgeschritten. Dies ist nicht zuletzt der Tatsache geschuldet, dass gerade diese Unternehmen am stärksten einer kritischen öffentlichen Wahrnehmung (Aktionäre, Kunden, Presse, Politik etc.) ausgesetzt sind.

Flächen ab 5.000 m² im Fokus

Darüber hinaus sind es Unternehmen ganz bestimmter Branchen, die in überdurchschnittlichem Maße nachhaltige Büroflächen nachfragen (Abb. 7 und Abb. 8 im Vergleich). Knapp die Hälfte des gesamten "grünen" Büroflächenumsatzes entfällt auf Unternehmensberatungen (ca. 29 %) sowie den Finanzsektor (ca. 20 %). Vor allem erst genannte sind damit verglichen mit ihrem Anteil am gesamten Büroflächenumsatz der letzten Jahre deutlich überrepräsentiert. Dies gilt auch für die Logistikbranche, deren Anteil von etwa 13 % am "grünen" Büroflächenumsatz allerdings nahezu ausschließlich auf eine Anmietung der Deutschen Bahn von ca. 71.000 m² in Frankfurt zurückzuführen ist, weshalb die Aussagekraft dieses Wertes stark eingeschränkt ist. Ebenfalls einen zweistelligen Anteil am "grünen" Büroflächenumsatz erreicht die Immobilienwirtschaft (ca. 11 %), die damit verglichen mit ihrem Anteil am Gesamtmarkt ebenfalls überrepräsentiert ist. Demgegenüber ist die öffentliche Hand im Hinblick auf den Anteil am nachhaltigen Büroflächenumsatz mit einem Anteil von nur etwas mehr als 1 % deutlich unterrepräsentiert. Am Gesamtmarkt spielen sie als Büroflächennachfrager eine viel größere Rolle. Ihr Anteil am Büroflächenumsatz im Jahr 2010 lag in den betrachteten fünf Märkten beispielsweise bei knapp 9 %, womit die öffentliche Hand die viertgrößte Nachfragegruppe war. Öffentliche Einrichtungen sind also, obwohl die Politik zu den größten Fürsprechern der Nachhaltigkeit zählt, bei der Nachfrage nach "grünen" Büroflächen bisher ausgesprochen zurückhaltend gewesen. Dasselbe gilt auch für Unternehmen der Telekommunikations- und Informationsdienstleistungsbranche, die bisher nur in geringem Umfang in nachhaltigen Bürogebäuden angemietet haben, obwohl sie am Büromarkt insgesamt regelmäßig zu den größten Flächennachfragern zählen. Auch hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass beispielsweise die Anmietung von etwa 90.000 m² Bürofläche durch Vodafone in Düsseldorf noch nicht als "grüner" Büroflächenumsatz berücksichtigt wurde, da das Projekt bisher noch nicht über eine Zertifizierung verfügt.

Unternehmensberatungen und Finanzwirtschaft als Hauptnachfrager - Öffentliche Hand sehr zurückhaltend

Insgesamt zeigt die Betrachtung, dass es in der Vergangenheit vor allem einige wenige Branchen waren, die für den Flächenumsatz in nachhaltigen Bürogebäuden verantwortlich zeichneten. Beinahe drei Viertel des gesamten "grünen" Flächenumsatzes entfiel auf vier Branchen. Da die Nachhaltigkeitsdiskussion jedoch nicht auf einzelne Branchen begrenzt ist, kann davon ausgegangen werden, dass sich der Flächenumsatz künftig ausgewogener auf viele verschiedene Branchen verteilt.

Künftig höhere Diversität

Abb. 7: „Grüner“ Büroflächenumsatz nach Branche

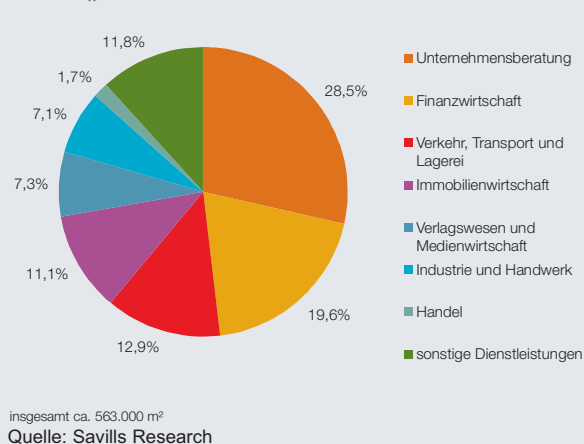
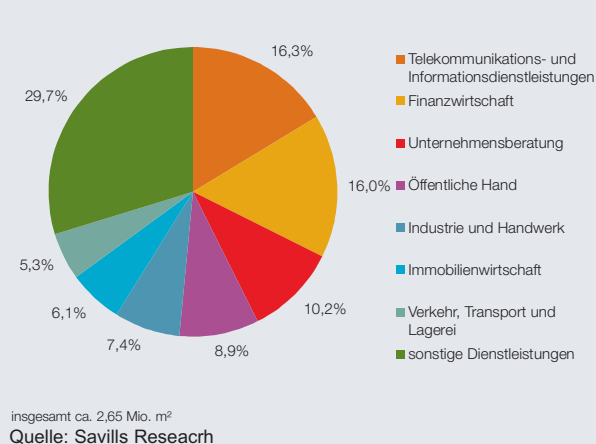
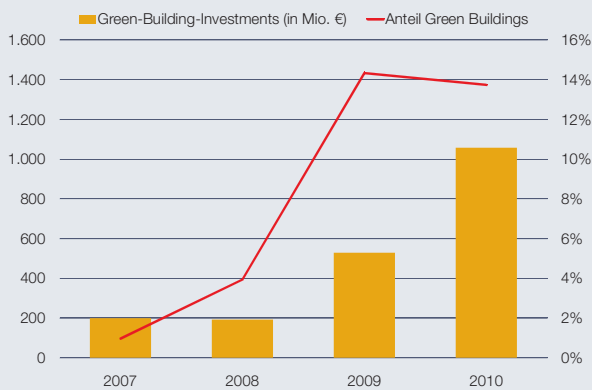


Abb. 8: Büroflächenumsatz 2010 nach Branche



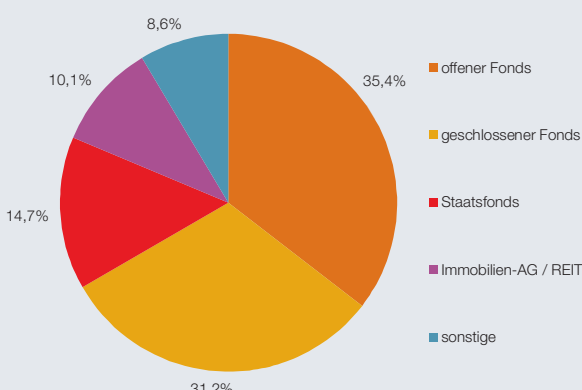
Analyse Nachhaltige Büroimmobilien

Abb. 9: "Grünes" Büroinvestitionsvolumen



Quelle: Savills Research

Abb. 10: "Grünes" Büroinvestitionsvolumen nach Käufer



Quelle: Savills Research

Die gestiegene Nachfrage nach Büroflächen an den Vermietungsmärkten korrespondiert auch mit einer entsprechenden Dynamik des Green-Building-Segments an den Investmentmärkten. Deutschlandweit wurden zwischen 2007 und 2010 fünfzehn zertifizierte Bürogebäude von Investoren erworben (Tab. 2). Gemessen an dem gesamten drittgenutzten nachhaltigen Gebäudebestand entspricht dies etwa einem Fünftel. Das Transaktionsvolumen dieser Objekte summiert sich auf knapp 2 Mrd. Euro und damit etwas mehr als 5 % des gesamten in diesem Zeitraum in deutsche Büroimmobilien investierten Volumens. Daran gemessen ist die Bedeutung nachhaltiger Büroimmobilien am Investmentmarkt mit jener an den Vermietungsmärkten vergleichbar, wobei auch hier ein deutlicher Aufwärtstrend zu beobachten ist. Mehr als die Hälfte des gesamten Investitionsvolumens entfiel auf das Jahr 2010, womit der Anteil am Gesamtmarkt wie schon im Jahr zuvor bei etwa 14 % lag (Abb. 9).

Nachhaltige Bürogebäude für ca. €2 Mrd. gehandelt

Da viele der Gebäude neu gebaut wurden oder sich zum Zeitpunkt des Verkaufs sogar noch im Bau befanden, waren die Verkäufer in den meisten Fällen Projektentwicklungsgesellschaften. Die Käufer waren mehrheitlich offene und geschlossene Immobilienfonds (Abb. 10). Entsprechend der Verteilung des Gebäudebestands fand etwa die Hälfte der Transaktionen in den fünf großen deutschen Büromärkten statt. Im Durchschnitt wurden für ein "grünes" Bürogebäude etwa 115 Millionen Euro bzw. rund 3.500 Euro je Quadratmeter bezahlt. Damit sind die Gebäude definitiv dem hochpreisigen Segment zuzuordnen, was allerdings in Anbetracht der hohen Standort- und Objektqualität dieser Gebäude nicht überrascht. Ob dabei der Faktor "Nachhaltigkeit" einen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis hatte, kann aufgrund der geringen Fallzahl und der schwierigen Vergleichbarkeit von Immobilien zumindest im Moment noch nicht beurteilt werden. Mehrere Studien aus den USA kommen zu dem Ergebnis, dass Bürogebäude mit einem Nachhaltigkeitszertifikat gegenüber Objekten ohne Zertifizierung höhere Verkaufspreise erzielen, allerdings ist deren Übertragbarkeit auf Deutschland kritisch zu sehen. Nichtsdestotrotz wäre es überraschend, wenn "grüne" Bürogebäude in Deutschland gegenüber nicht-nachhaltigen Objekten keine höheren Verkaufspreise erzielen könnten, da aufgrund geringerer Nebenkosten unter Umständen höhere Kaltmieten erzielt werden können. Sobald der Markt ausreichend breit ist und genügend statistisch verwertbare Daten vorliegen, dürften sich auch hierzulande Studien diesem Sachverhalt widmen und entsprechende Ergebnisse generieren.

Verkäufer zumeist Projektentwickler, Käufer überwiegend Fonds

Tab. 2: Ausgewählte Transaktionen von zertifizierten Bürogebäuden

Name des Gebäudes	Stadt	Kaufpreis	Käufer
maxCologne	Köln	€200 Mio.	HIH
AREVA-Gebäude	Erlangen	€98 Mio.	MPC Capital
Nord 1	Hamburg	€93 Mio.	UIRE
H2 Office (2. Bauabschnitt)	Duisburg	€33 Mio.	Commerz Real
Lighthouse	Düsseldorf	€31 Mio.	Swiss Life
Laim290	München	€30 Mio.	UIRE

Quelle: Presseangaben, Savills Research

Analyse

Nachhaltige Büroimmobilien

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass nachhaltige Büroimmobilien im Moment zwar noch eine geringe Rolle spielen, das Marktsegment inzwischen aber eine hohe Dynamik entwickelt hat. Dies gilt sowohl für die Vermietungs- als auch für die Investmentmärkte. In den fünf großen deutschen Büromärkten erreichten "grüne" Büroflächen bzw. -objekte zuletzt einen zum Teil zweistelligen Marktanteil. Vieles spricht dafür, dass sich die eingeschlagene Entwicklung auch in den kommenden Jahren fortsetzen wird. Dies zeigt beispielsweise ein Blick auf die Projektentwicklungspipeline: Ein Großteil der Neubauten in den Top 5 wird unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten errichtet und strebt eine entsprechende Zertifizierung an bzw. hat diese schon. Dabei sind es vor allem die Großprojekte wie der Tower 185 in Frankfurt oder das Skygarden in München, die sich einer Zertifizierung unterziehen. Insofern wird der nachhaltige Büroflächenbestand in diesen Städten in den nächsten Jahren wahrscheinlich rasant wachsen und schnell auf einen beträchtlichen Anteil am gesamten Büroflächenbestand kommen.

**Weiterhin
dynamische
Entwicklung**

Auf diese Weise entwickeln sich "Green Buildings" an den großen deutschen Büromärkten in den nächsten Jahren höchstwahrscheinlich zum Standard, wengleich dieser Prozess weniger Aufmerksamkeit erregen dürfte als dies in den vergangenen Jahren noch der Fall war. Im Core-Segment sind zertifizierte Gebäude bereits zum De-Facto-Standard geworden. Allein die mit einer fehlenden Zertifizierung verbundene Unsicherheit auf Seiten der Investoren, ob sie ein nicht zertifiziertes Objekt auch in fünf oder zehn Jahren noch im Spitzensegment platzieren können, dürfte dazu führen, dass für viele von ihnen eine anerkannte Green-Building-Zertifizierung zu einem "Must Have" wird. Nicht unwahrscheinlich also, dass sich die Frage nach dem monetären Mehrwert einer Zertifizierung nicht mit einem Kaufpreisaufschlag für zertifizierte Objekte beantwortet, sondern mit einem Abschlag auf jene Objekte, die keine Zertifizierung vorzuweisen haben. Darüber werden aber künftig sicherlich zahlreiche Studien, die sich diesem Thema widmen, Auskunft geben.

**Zertifizierung
wird Standard**

Welches Zertifikat sich in Zukunft durchsetzen wird, lässt sich ebenfalls noch nicht seriös beantworten. Es scheint jedoch absehbar, dass die derzeit am hiesigen Markt etabliertesten beiden Siegel LEED und DGNB auch künftig am meisten Zulauf haben werden. Denn sowohl für Investoren als auch für die Nutzer spielt die Vergleichbarkeit der Immobilien bei der Investitions- oder Anmietungsentscheidung eine wichtige Rolle, so dass neue Zertifizierungssysteme mit steigender Etablierung dieser beiden Siegel eine immer höher werdende Markteintrittsbarriere zu überwinden haben dürften. Für das LEED-Siegel spricht seine internationale Präsenz, die vor allem aus Investorensicht von Interesse ist. Für sein deutsches Pendant könnte sich der etwas breitere und strengere Kriterienkatalog als Vorteil erweisen, da er den Ansprüchen deutscher Büronutzer womöglich eher gerecht wird. Gut möglich also, dass beide Zertifikate auch künftig die beiden dominierenden Systeme bleiben.

**Zertifikate-
wettstreit noch
offen**

Autor dieser Analyse



Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 200 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East. In Germany Savills is present with about 180 employees at the five most important estate sites Berlin, Dusseldorf, Frankfurt, Hamburg and Munich. A unique combination of sector knowledge and entrepreneurial flair give clients access to real estate expertise of the highest calibre. We are regarded as an innovative-thinking organisation backed up with excellent negotiating skills. Savills chooses to focus on a defined set of clients, therefore offering a premium service to organisations with whom we share a common goal.

Matthias Pink
Research Germany
+49 (0) 30 726 165 134
mpink@savills.de

*This bulletin is for general informative purposes only. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The bulletin is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.
© Savills May 2011*

Die nächste Analyse: Studentisches Wohnen

Savills
Research Germany

savills.de

savills