

NACHHALTIGE IMMOBILIEN

Auch in Frankreich boomt die Zertifizierung

Wer an grüne oder nachhaltige Immobilien denkt, dem fallen die Zertifizierungssysteme LEED, BREEAM oder das hiesige DGNB-Gütesiegel ein. Selten wird das französische Zertifikat HQE genannt. Dabei lohnt ein Blick auf die Green-Building-Landschaft in Frankreich. Im Großraum Paris ist mittlerweile jeder zweite Neubau zertifiziert.

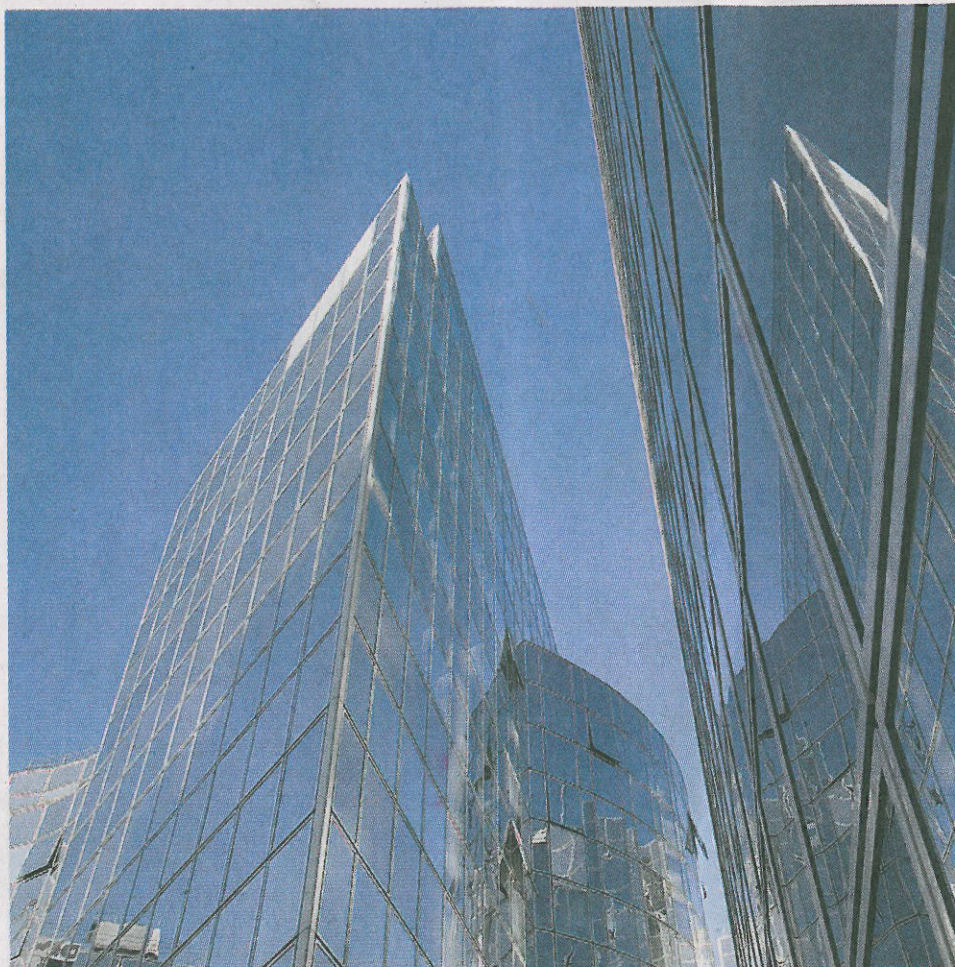
Das Gebäude-Label HQE (Haute Qualité Environnementale), an dessen Konzept seit 1996 gearbeitet und das 2005 eingeführt wurde, ist bis heute international erst in Ansätzen, in Frankreich dagegen stark verbreitet. Mit dem Zertifikat wird nicht nur das Endresultat – die Immobilie – testiert, sondern auch die Herangehensweise an die Planung und Errichtung sowie die Ausführung finden Berücksichtigung.

In Frankreich gibt es 380 HQE-zertifizierte Gebäude (2009). Zum Vergleich: Bis zum Juni 2010 waren nach rund 18 Monaten insgesamt 120 DGNB-Zertifikate (inklusive Vorzertifikate) vergeben. In dem mit großem Abstand wichtigsten Ballungsraum Frankreichs – dem Pariser Umland (Region Ile-de-France) – fanden sich bis Ende 2009 allein gut 160 HQE-Gebäude (mit mindestens 5.000 m² BGF).

Paris liegt weit vorn, doch die Provinz holt stark auf

Anzumerken ist, dass der „HQE-Boom“ in den beiden vergangenen Jahren jedoch vor allem die französische Provinz erfasst hat. Zwischen Ärmelkanal und Cote d'Azur stieg die Zahl der Zertifikate etwa um das Sechsfache, rund um die Hauptstadt „nur“ um das Zweieinhalbfache. Für 2009 kommen die Marktexperten von BNP Paribas Real Estate (BNPP RE) für unser Nachbarland auf ein HQE-zertifiziertes Flächenvolumen von etwa 7 Mio. m², wovon sich mit fast 3,5 Mio. m² nahezu die Hälfte in der Region Ile-de-France befinden.

Setzt man die Investorenbrille auf, erkennt man eine Analogie zwischen Deutschland und Frankreich: Von signifikant höheren Kaufpreisen für Green Buildings kann diesseits und jenseits des Rheins nicht die Rede sein. (Ganz im Gegensatz zum US-amerikanischen Markt.) Für Frankreich bzw. Paris wurde im Rahmen eines kürzlich von ASAA Axel Schoenert Architectes Associés mitorganisierten Seminars dafür ein Argument ins Feld geführt, das sich auch unter dem Blickwinkel der Mietpreise wiederfindet: Die zertifizierten und für den Investmentmarkt bedeutenden Gebäude stehen überwiegend in besten Lagen und zählen



Erfolgreiche Sanierung: Die Immobilie Front de Paris in Levallois Perret hatte alle Schwächen eines in den 80er Jahren errichteten Gebäudes, bevor sie für die Eigentümer BNPP RE und Corpus Sireo energetisch auf Vordermann gebracht wurde.
Bild: BNPP RE

zum Core-Segment. Entsprechend hoch sind die Preise. Bei den Errichtungskosten zertifizierter Immobilien wird ein Mehr von 5% bis 10% angenommen.

Das Mieterprofil dieser Gebäude ähnelt in Frankreich demjenigen in den USA und in Deutschland. Neben staatlichen Institutionen und Behörden mieten vor allem eher als „nicht-grün“ angesehene Branchen (Banken, Energieversorger) zwecks Imageverbesserung und ggf. mit einem „grünen Image“ versehene Wirtschaftszweige (Software, Gesundheit) zwecks Bestätigung des Images. Im Großraum Paris fallen zudem vor allem internationale Unternehmen und große Beratungsfirmen als Mieter ins Gewicht.

In der Peripherie der Seine-Metropole sind große Flächen gefragt. Laut BNPP RE ist jeder zweite Quadratmeter, der 2009/2010 in Ile-de-France fertiggestellt wurde bzw. errichtet wird, HQE-zertifiziert. Die Entwicklungsparte des Immobilienriesen projektiert und baut seit zwei Jahren ausschließlich HQE-Gebäude.

Nicht vergessen werden darf in diesem Zusammenhang natürlich, dass – wie hierzulande – auch in Frankreich die Herausforderung der Zukunft im Bestand liegt. Weniger als 1% der Bestandsflächen sind bereits zertifiziert, so BNPP-RE-Sustainability-Chef Hermann Horster. Gleichzeitig standen beispielsweise im Großraum Paris Ende 2009 gut 7% der Gebäude, damit mehr als 3,6 Mio. m², leer. Es ist absehbar: Der zertifizierte Neubau entwickelt einen immensen Druck auf den nichtzertifizierten Bestand.

Der französische Gesetzgeber zeigt Flagge

Die beiden Rahmengesetze „Grenelle I“ (3. August 2009) und „Grenelle II“ (12. Juli 2010), die sich sowohl auf den Neubau als auch auf den Bestand beziehen, definieren, auch verglichen mit Deutschland, sehr weitgehende Ziele und ungleich strengere Auflagen. Im Raum stehen zudem Vorschriften eines „grünen Mietvertrags“ (le bail vert), die

Silke Nadolni, Partnerin der Anwaltskanzlei Marcus Partners, in Frankfurt vorstellte.

Was auf Nachhaltigkeit zielende Sanierungsprojekte leisten können, zeigte ASAA beispielhaft anhand der jetzt zu 100% vermieteten Meag-Immobilie Paris Eight, des Tour Prisma im Büroviertel La Défense und des Front de Paris in Levallois Perret.

Forschungsergebnisse aus den USA belegen, dass dort energieeffiziente Gebäude bemerkenswert höhere Mieten generieren. Das Plus wird von Marktbeobachtern mit 6% (RICS), 12% (Reading) oder sogar deutlich mehr (CoStar spricht von +36% in LEED-zertifizierten Gebäuden) angegeben. In Deutschland liegen bislang noch keine belastbaren empirischen Daten vor, doch die dieses Thema betreffenden Erwartungen, Bereitschaftserklärungen und Prognosen bewegen sich zwischen 0% und der 5%-Schwelle. In Frankreich werden laut übereinstimmender Expertenmeinung keine höheren Mieten gezahlt, da die betreffenden Green Buildings überwiegend in Lagen stünden, für die sowieso Topmieten verlangt würden.

In Toplagen sind keine höheren Preise und Mieten nachweisbar

Neben dem Mietpreis verdient auch die Vermietbarkeit Aufmerksamkeit. Was in den USA in mehreren Studien ermittelt wurde – zertifizierte Gebäude sichern den Cashflow, sprich die zügigere Vermietung und höhere Vermietungsstände –, kann bislang für Frankreich (und Deutschland) mit relativer Sicherheit nur angenommen werden. Doch: Eine bessere Vermarktung sei zu beobachten, hieß es auf dem Seminar. Die einschlägigen Zertifikate sicherten auch hier eine schnellere Vermietung und bessere Vermietungsquoten. Einen deutlichen Unterschied zwischen französischen und deutschen Real-Estate-Verantwortlichen hatte jüngst eine RICS-Studie ermittelt: Während in Deutschland Marketingaspekte die Beschäftigung mit Nachhaltigkeit vorantreiben, dominiert in Frankreich die Ertragslage das Interesse.

Mit Blick auf die nächsten Jahre scheint in beiden Ländern eine Differenzierung des Markts wahrscheinlich. Denn noch sind nicht alle Möglichkeiten, die Planungs- und Errichtungskosten zu reduzieren, ausgeschöpft. Auch die Mehrkosten für eine Zertifizierung dürften zu verringern sein. Und nicht zuletzt sind die Einsparpotenziale bei Nebenkosten lange nicht gehoben. Die Zertifizierungswelle hat hier wie dort noch lange nicht ihren Höhepunkt erreicht. Langfristig denkende Marktbeteiligte treiben die Bewegung voran – und sowohl an der Spree wie an der Seine legt die Politik die Messlatte, die im kommenden Jahrzehnt übersprungen werden muss, immer höher. (ae)