



Foto: Fiege

Die größte Dachsolaranlage Hessens ist im April in Dieburg in den Betrieb gegangen. Sie kann nicht nur das Gebäude des Nutzers Pirelli, sondern bis zu 1.100 weitere Haushalte mit nachhaltigem Strom versorgen.

„Green Logistics“ – von der Nische zum Standard

Viele Kriterien der Nachhaltigkeit lassen sich auch bei der Entwicklung von Logistikobjekten beachten.

Von Rolf Zarnekow

Sauber und nachhaltig, umweltfreundlich und klimaneutral, flächeneffizient und energieerzeugend – all das sind Eigenschaften, die moderne Logistikimmobilien auszeichnen können. Nicht nur ethisch und ökologisch, sondern auch betriebswirtschaftlich ist es für Investoren inzwischen mehr als sinnvoll, Nachhaltigkeitskriterien zu beachten. Für Wohn- und Büroimmobilien hat sich diese Tatsache längst herumgesprochen, doch sie gilt auch für Logistikobjekte. Bei vielen Investoren ist dies noch nicht im Bewusstsein verankert. Dabei bieten gerade Logistikflächen eine Fülle von Stellschrauben, um ihren ökologischen Fußabdruck zu verbessern und zugleich ihre langfristige Wettbewerbsfähigkeit zu stärken.

Logistikimmobilien werden in der Wahrnehmung von Öffentlichkeit und Politik noch immer sehr stark mit negativen Eigenschaften und Begleiterscheinungen wie Verkehrsbelastung und Flächenversiegelung in Verbindung gebracht. Der wichtige Beitrag, den moderne Logistikkonzepte zu einer effizienten Versorgung, zur Optimierung von Lieferwegen und damit letztlich auch zur Verringerung von Treibhausgasemissionen beitragen können, wird leider oftmals nicht angemessen gewürdigt. Schon dieser Umstand ist ein gutes Argument dafür, sowohl bei der Entwicklung von neuen Logistikprojekten als auch bei der Ertüchtigung von Bestandsflächen Nachhaltigkeitskriterien nicht außer Acht zu lassen – und dies entsprechend zu kommunizieren. Auch so mancher örtlichen Behörde dürfte dann die Genehmigung eines geplanten Logistikareals leichter fallen.

Gesetzgeber, Investoren und Mieter fordern nachhaltige Logistikflächen

Hinter „Green Logistics“ steckt mehr als ein Marketing-Schlagwort. Die Beachtung von Nachhaltigkeitskriterien wird von drei Seiten immer stärker gefordert: erstens von Seiten der Gesetzgeber, zweitens von Seiten der Investoren und drittens schließlich von Seiten der Nutzer beziehungsweise Mieter. Die Gesetzgeber legen vor allem Wert auf Umwelt- und Klimaschutz, Energieeffizienz sowie auf Arbeitsschutz.

In Europa setzen zahlreiche EU-Richtlinien entsprechende gesetzliche Rahmen, die in den vergangenen Jahren zum Teil verschärft worden sind. Ausschlaggebend in Deutschland ist beispielsweise die zuletzt 2013 verschärfte Energieeinsparverordnung (EnEV).

Die nachweisliche Beachtung von ökologischen und gesellschaftlichen Kriterien sowie Governance-Konformität – englisch abgekürzt: ESG – spielt für Investoren eine immer größere Rolle bei der Auswahl der Investments. Manche Investorengruppen wie Stiftungen oder kirchliche Einrichtungen sehen sich selbst solchen Zielen verpflichtet und haben sie deshalb in ihren Satzungen oder Anlagerichtlinien festgelegt. Typische institutionelle Investoren wie Versicherungen oder Versorgungswerke wiederum werden von ihren eigenen Investoren zu einem ESG-konformen Verhalten getrieben. Was auch immer die Ursache sein mag: Bei Immobilieninvestitionen fließen ESG-Faktoren immer häufiger und immer schwerwiegender in die Investment-Entscheidung ein.

Ohne Rentabilität keine Nachhaltigkeit

Umweltbewusstsein und Altruismus sind dabei durchaus sehr starke Motive. Doch letztlich bringen ESG-konforme Investments auch wirtschaftliche Vorteile mit sich – zum beiderseitigen Nutzen von Mietern wie Eigentümern. Nachhaltigkeit und Rentabilität schließen sich nicht aus, im Gegenteil: Ohne Rentabilität gibt es keine Nachhaltigkeit. Und umgekehrt kann Nachhaltigkeit ein wichtiger Renditefaktor sein, gerade bei einer langfristigen Investition wie einer Immobilie. Das lässt sich im Bereich Logistik an einigen konkreten Beispielen verdeutlichen: Das Dach einer Logistikhalle eignet sich in aller Regel ideal zur Installation einer Photovoltaikanlage. Die erzeugte Elektrizität kann entweder ins Stromnetz eingespeist und entsprechend den lokalen Gegebenheiten vermarktet oder den Nutzern der Logistikfläche günstig zur Verfügung gestellt werden – für potenzielle Mieter möglicherweise ein ausschlaggebendes Argument. Das gilt vor allem für größere Stromverbraucher, erst recht für den Sonderfall der Rechenzentren. Bei größeren Objekten kommt sogar ein Blockheizkraftwerk

infrage. In jedem Fall kann der Investor seine Erträge nicht nur steigern, sondern auch diversifizieren, indem er das Dach seiner Logistikhalle in ein kleines Kraftwerk verwandelt.

Ein weiteres Beispiel: Logistikimmobilien wird in der Regel eine deutlich kürzere Lebensdauer unterstellt als Wohn- oder Bürogebäuden. Aus ökologischen Gesichtspunkten ist es deshalb ratsam, bereits bei der Projektentwicklung Rückbaukonzepte zu berücksichtigen und die Verwendung nicht nur von recycelten, sondern auch recyclebaren Baumaterialien zu bevorzugen. Noch nachhaltiger ist es jedoch, eine möglichst lange Lebensdauer anzustreben, zum Beispiel indem die Logistikimmobilie eine hohe Drittverwendungsfähigkeit aufweist und schnell an neue Marktgegebenheiten oder Innovationen angepasst werden kann. Gleichzeitig erleichtert die Drittverwendbarkeit es dem Vermieter, bei einem Auszug Nachmieter zu finden und somit einen etwaigen Leerstand zügig zu beseitigen.

Moderne Klimatisierungs-, und Beleuchtungskonzepte senken den Energieverbrauch und damit die Energiekosten für die Mieter. Gleichzeitig führen sie zu einer höheren Aufenthaltsqualität für die Beschäftigten. Moderne Lagersysteme reduzieren die Fehleranfälligkeit und optimieren Kommissioniervorgänge wie auch die Zusammenstellung einzelner Fuhren. Die Folgen sind weniger Retouren und Leerfahrten – das spart Kosten und verringert die Umwelt- und Klimabelastung. Eine hohe Flächeneffizienz versteht sich von selbst, gerade in Anbetracht der zum Teil stark gestiegenen Grundstückspreise. In jedem dieser Fälle gewinnt nicht zuletzt die Wettbewerbsfähigkeit des Mieters, und davon profitiert auch der Vermieter beziehungsweise der Investor. Sein Objekt bleibt langfristig vermietet und selbst bei einem Mieterwechsel attraktiv und wettbewerbsfähig.

Hälfte der Objektkosten könnte auf Nebenkosten entfallen

Wie die Beispiele zeigen, gehen Ökologie und Ökonomie beim Thema „Green Logistics“ Hand in Hand. Doch viele der Maßnahmen gehen zunächst mit Investitionskosten einher. Im Logistikgeschäft – klassischerweise eine Branche mit niedrigen Margen, in der jeder Cent hart umkämpft ist – kann dies eine Herausforderung darstellen. Über kurz oder lang wird es jedoch alternativlos werden, sich diesen Investitionen zu stellen – aus zwei Gründen: Erstens werden mit steigendem Energie- und Stromverbrauch die Nebenkosten und die damit verbundenen Kosteneinsparungen ein immer größerer Kostenblock.

5,5 Prozent der CO₂-Emissionen weltweit werden durch Logistik verursacht.

Quelle: Fraunhofer IML

Setzt sich erst die Elektromobilität durch, könnte schon bald mehr als die Hälfte der Objektkosten auf die Nebenkosten entfallen. Entsprechend hoch ist das Einsparpotenzial für die Logistikunternehmen.

Zweitens sehen sich auch die Logistikunternehmen und damit die potenziellen Mieter zunehmend ESG-Zielen verpflichtet. Selbstverständlich sind die Kosten nach wie vor ein entscheidender Faktor. Doch immer mehr Logistiker engagieren sich auch ohne unmittelbaren finanzielle Nutzen sozial und ökologisch, passen interne Prozesse an, investieren in eine sparsame und emissionsarme Lkw-Flotte und lassen sich entsprechend zertifizieren – der Antrieb dazu kommt oftmals von den eigenen Kunden. Den genutzten Logistikflächen jedenfalls kommt dabei zweifellos eine Schlüsselrolle zu.

Vor diesem Hintergrund ist es für Logistikunternehmen in Zukunft zunehmend wichtig, die Nutzung „grüner“ Logistikflächen auch nachweisen zu können. Infolgedessen wird die Zertifizierung mit Nachhaltigkeits-Labels an Bedeutung gewinnen. Bislang hinken Logistikimmobilien anderen Nutzungsarten – vor allem Büro – hierbei noch hinterher. In Deutschland dominiert bei der Zertifizierung von Logistikimmobilien die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ganz deutlich, es folgen mit deutlichen Abstand Labels wie der „EU-Green-Building-Standard“, das britische BREEAM und das US-amerikanischen LEED. Schon jetzt erfüllt die Mehrzahl der in Deutschland und Europa entstehenden neuen Logistikobjekte die meisten Standard und könnte problemlos ein Zertifikat erhalten – wenn man es denn beantragen würde. Letzteres dürfte in Zukunft wesentlich häufiger der Fall sein. „Green Logistics“ ist heute noch eine Nische in der Nische, die für Logistikunternehmen wie für Investoren lediglich eine Option darstellt. Doch es ist absehbar, dass sich aus dieser Option ein Standard entwickelt – weil Nachhaltigkeit auf Dauer alternativlos ist. Die große Aufgabe in den kommenden Jahren wird es sein, dies nicht nur bei Projektentwicklungen zu berücksichtigen, sondern nach diesen Kriterien auch in den Bestand zu investieren. ■

Rolf Zarnekow ist Head Investment Management Real Estate bei Aquila Capital.

ANZEIGE



TI-Technische Isolierung:
**besser planen. richtig ausführen.
effizient betreiben.**

Testen Sie 2 Ausgaben im kostenlosen Probeabo
www.baufachmedien.de/tech-isolierung



Ihre Vorteile als Abonnent im Überblick:

- Sie erhalten 4-mal im Jahr konkrete Lösungsansätze und neue Impulse rund um den komplexen Bereich der Isolierung.
- Das TI-Magazin liefert Ihnen einen Überblick über aktuelle Trends und Entwicklungen innerhalb der Branche.
- TI-Technische Isolierung bietet Ihnen Praxiswissen, das Sie in Ihren eigenen Arbeitsalltag übertragen können. Fachbeiträge zum Thema technische Isolierung.

TI Technische Isolierung
Praxiswissen für Wärme-, Kälte-, Schall- und Brandschutz

RM Rudolf Müller