

Nachhaltigkeit – Standard der Zukunft

Angelika Kunath

Als langfristige Investoren müssen Geschlossene Immobilienfonds neben der aktuellen vor allem die künftige Vermarktungsqualität der Liegenschaften im Auge haben. Daher werden die Anleger hauptsächlich Produkte nachfragen, die schon heute die Standards von morgen erfüllen. Doch welche werden das sein?

Die Autorin ist sich sicher, dass künftig wie selbstverständlich davon ausgegangen wird, dass ein Gebäude ökologisch, ökonomisch und soziokulturell nachhaltig ist. Ob dabei die aktuellen Zertifikate-Bedingungen für Green Buildings ausreichen werden? Der Markt ist noch im Umbruch. (Red.)

Laut einer Degi-Studie halten knapp 60 Prozent der Fondsmanager von Offenen und Geschlossenen Immobilienfonds die Nachhaltigkeit bei der Ankaufsprüfung neuer Objekte bereits heute für wichtig bis sehr wichtig. Bereits jetzt ist absehbar, dass Umweltverträglichkeit und energetische Effizienz bei der Ankaufsentscheidung zukünftig eine immer größere Rolle spielen werden.

Da der Verkauf von Immobilien der zehnjährigen Spekulationsfrist unterliegt, halten Geschlossene Fonds ihre Objekte in der Regel mindestens für diesen Zeitraum. Naturgemäß verlieren viele Gebäude über ihre Nutzungsdauer an Wert. Bei Gebäuden, die den Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit im Allgemeinen nicht entsprechen, könnte sich dieser Prozess noch beschleunigen. Es drohen Probleme bei der Nachvermietung oder Einbußen bei der Veräußerung. Wenn sich Green Buildings etablieren, werden konventionelle Immobilien künftig vom Markt abgestraft werden und noch mehr an Wert verlieren. Verwalter von Immobilienfonds müssen ihre Akquisitionspolitik deshalb zunehmend auf nachhaltige Immobilien ausrichten, um beim Verkauf der Immobilie den kalkulierten Verkaufspreis erzielen zu können.

Green Buildings bieten Investoren neben besseren Chancen beim Exit bereits Vorteile während der Bewirtschaftungsphase. Nachhaltige Gebäude sind wirtschaftlicher als konventionelle. Die höheren Kosten, die in der Regel beim Kauf oder während der Sanierung eines Gebäudes zum Green Building entstehen, werden bereits während der Nutzung durch Ersparnisse bei den Nebenkosten aufgehoben. Bereits heute sind Mieter im Top-

Segment bereit, für „grüne“ Immobilien eine höhere Nettokaltmiete zu zahlen. Auch in den anderen Segmenten erkennen die Mieter zunehmend die Vorteile der neuen Standards – und werden sie entsprechend nachfragen. Voraussetzung für die Bereitschaft des Mieters, eine höhere Grundmiete zu zahlen, ist, dass die Gesamtmietbelastung inklusive Nebenkosten unter der von vergleichbaren Objekten liegt. Großes Potenzial ist in diesem Zusammenhang beispielsweise der Geothermie zuzusprechen. In Einzelfällen sind dadurch Einsparungen der Energiekosten von bis zu 70 Prozent möglich.

Zeit des Umbruchs

Obwohl die Kosteneinsparungen während der Bewirtschaftungsphase die Investitionskosten in der Regel überwiegen und „grüne“ Gebäude im Markt der Zukunft voraussichtlich stärker nachgefragt werden, sind Green Buildings bundesweit noch Mangelware. Im Verhältnis zum Gesamtmarkt bewegen sich die Bauaktivitäten laut Degi Research bislang auf einem niedrigen Niveau. Dem Zwiespalt zwischen dem Wunsch und den tatsächlichen Aktivitäten der Investoren liegt ein Interessenskonflikt zugrunde. Der Grund: Noch trägt der Eigentümer einer Immobilie die Kosten einer energetischen Sanierung oder die

Mehrkosten eines „Green Buildings“ überwiegend allein. Der Mieter profitiert allerdings bereits durch Einsparungen beim Energieverbrauch.

Das muss und wird sich in Zukunft jedoch ändern, denn Mieter werden betriebskostenarme Gebäude verstärkt nachfragen. Zudem steigt der Druck durch die Konkurrenz: Nach einer Umfrage von Union Investment wollen 55 Prozent der 185 befragten Investitionsentscheider von Immobilienunternehmen in den nächsten zwölf Monaten in die Neuentwicklung von Green Buildings investieren. Auch der Sanierung des Bestands stehen die Befragten aufgeschlossen gegenüber – und hier besteht ein hohes Investitionspotenzial. Mehr als 60 Prozent des Immobilienbestands in Deutschland ist älter als 25 Jahre und entspricht nicht den heutigen und zukünftigen energetischen Anforderungen an Immobilien. Investoren sollten sich deshalb nicht über den langfristigen Wert von nachhaltigen Gebäuden täuschen lassen. Gerade in dieser Zeit des Umbruchs ist es umso wichtiger, Neubauten bereits von vornherein nachhaltig zu bauen.

Die Entwicklung hin zu nachhaltigen Gebäuden wird – neben der wachsenden Konkurrenz am Markt – auch durch den Gesetzgeber beschleunigt. Laut Europäischer Kommission entfallen mit 42 Prozent der Hauptteil des Endenergieverbrauchs in der Europäischen Union sowie etwa 35 Prozent der gesamten Emissionen von Treibhausgasen auf Bauwerke. Aufgrund des hohen Energieeinsparpotenzials sind die europäischen Regierungen bemüht, Anreize für nachhaltiges Bauen und Sanieren zu schaffen. Entsprechend prüft die Bundesregierung derzeit, die Energieeinsparverordnung erneut zu verschärfen. Viele Marktteilnehmer agieren deshalb bereits heute vorausschauend. Um den absehbaren verschärften Vorschriften zuvor zu kommen und nicht nach Fertigstellung des Gebäudes kostenintensiv nachbessern zu müssen, bauen Investoren insbesondere in den Premium-Segmenten schon heute energieeffizienter als sie eigentlich müssten.

Zertifikate als Eintrittskarte in den Markt von morgen

Durch den zunehmenden Konkurrenzdruck am Markt sowie die flankierende Gesetzgebung werden nachhaltige Gebäude mittel- bis langfristig zum Standard werden. Daher sollten Projektentwickler und Fondsiniziatoren darauf achten, dass die entstehenden bezie-

Die Autorin

Angelika Kunath ist Geschäftsführerin der FHH Fondshaus Hamburg Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen mbH & Co. KG, Hamburg.

ungsweise die in den Fonds einzubringenden Objekte den Erfordernissen der Nachhaltigkeit gerecht werden. Für Initiatoren von geschlossenen Fonds wird es eine existenzielle Frage werden, ob sie in Zukunft konkurrenzfähig sind oder nicht.

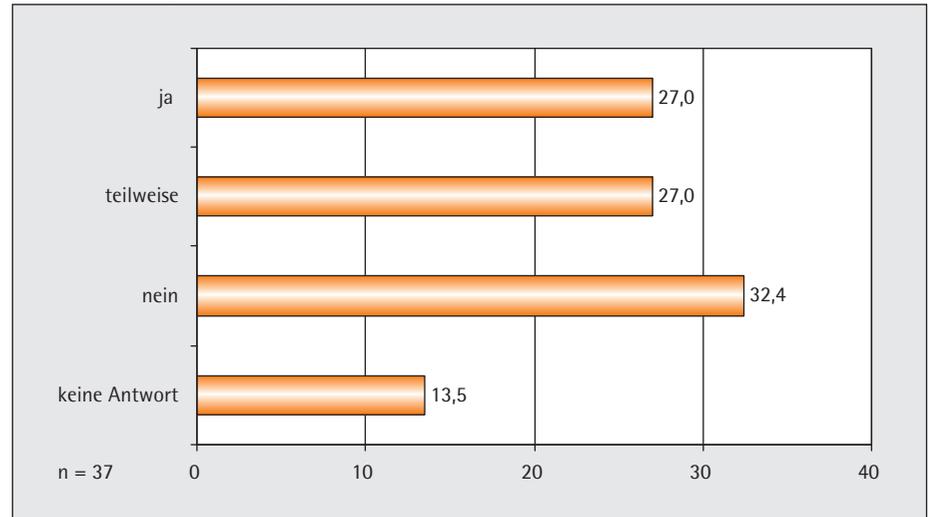
Ein wichtiger Indikator, ob sich eine bestimmte Immobilie für einen Geschlossenen Fonds eignet oder nicht, ist die Zertifizierung. Nur über einen solchen Nachweis lässt sich gegenüber Partnern und Anlegern belegen, dass es sich um ein Green Building handelt und dass das Gebäude wesentliche Vorteile gegenüber einer nicht zertifizierten Immobilie hat. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass heute übliche Zertifikate möglicherweise in zehn Jahren nicht mehr die gleiche Bedeutung haben. Die zertifizierten Gebäude von heute bilden den voraussichtlichen Marktstandard in zehn Jahren ab, der dann keine Zertifizierung mehr benötigt.

Unterschiedliche Maßstäbe und Schwerpunkte

Bewertungssysteme und Zertifikate, die die Nachhaltigkeit eines Gebäudes belegen sollen, existieren bereits seit rund zwanzig Jahren. Bei allen genannten Zertifikaten wird der Aspekt der Energieeffizienz betrachtet. Jedes der gängigen Bewertungssysteme setzt jedoch unterschiedliche Schwerpunkte bei der Nachhaltigkeitsprüfung einer Immobilie.

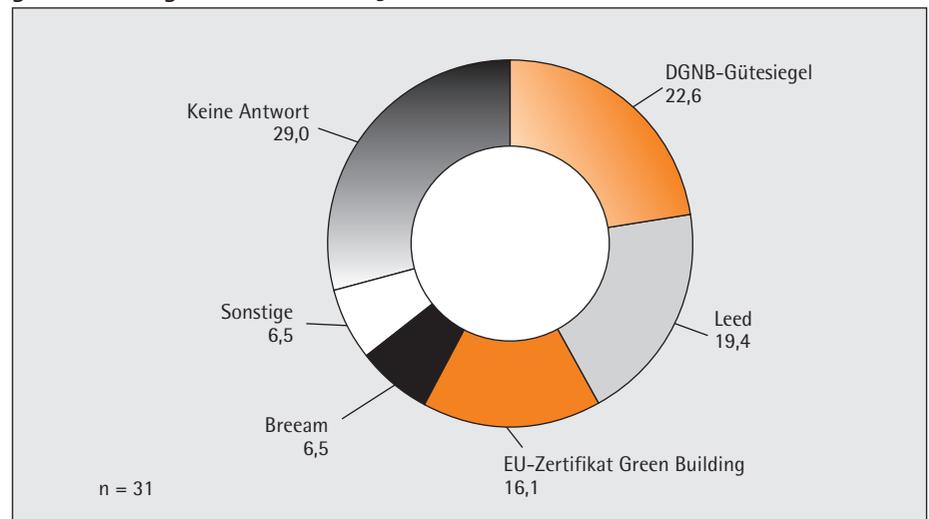
Das erste Qualitätslabel, das ökologisches Bauen dokumentierte, war das britische Breeam (British Research Establishment Environmental Assessment Method). Es kam 1990 auf den Markt und ist heute am weitesten verbreitet. Zu den erfolgreichsten Zertifikaten gehört das US-amerikanische Leed (Leadership in Energy and Environmental Design). Bei Leed und Breeam fließen ökonomische und soziokulturelle Kriterien in die Bewertung ein. Das erste deutsche Gütesiegel DGNB (Deutsches Gesellschaft für nachhaltiges Bauen), das ebenfalls ökonomische und soziokulturelle Kriterien berücksichtigt, wurde im Sommer 2009 eingeführt. In die Bewertung des DGNB-Zertifikats fließen rund 60 Kriterien aus den Themenfeldern Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Technik, Prozesse und Standort ein. Werden diese in herausragender Weise erfüllt, erhält das Gebäude das DGNB-Zertifikat in der Kategorie Gold, Silber oder Bronze. Auf europäischer Ebene gibt es das Green-Building-Zertifikat der Europäi-

Abbildung 1: Managen Sie Ihre Fonds bereits unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit? (Angaben in Prozent)



Quelle: DEGI Research 2009

Abbildung 2: Welchem Green-Building-Zertifikat räumen Sie in Deutschland die größten Erfolgchancen ein? (Angaben in Prozent)



Quelle: DEGI Research 2009

sehen Union. Dieses berücksichtigt ökonomische und soziokulturelle Aspekte nicht.

Doppelt gerüstet

Zertifikate für Green Buildings bieten bereits heute einen Blick in die Zukunft. Sie sind der Startschuss für den Weg in eine nachhaltigere Immobilienwirtschaft, der sich kein Marktteilnehmer entziehen können wird. Durch die Zertifizierung ist sichergestellt, dass eine sehr genaue Betrachtung des Gebäudes stattgefunden hat – und dass die Immobilie für den zukünftigen Markt gerüstet ist. Dieser kommende Markt steht zwar noch an seinem Anfang, ist aber schon jetzt nicht mehr aufzuhalten. Das zeigen die Umfrageergebnisse von Degi Research und

anderen Instituten: Projektentwickler und Fondsinitiatoren werden nachhaltigen Immobilien in Zukunft den Vorzug geben.

Fonds, die einen Verkauf ihrer Immobilie in zehn, 15 oder gar 20 Jahren prognostizieren, haben ein besonderes Interesse daran, das Risiko eines zukünftigen Werteverlustes zu minimieren. Die Konzeption eines Green Buildings sichert den Investor des Gebäudes unter zwei Aspekten ab: Zum einen machen die – im Vergleich zu konventionellen Gebäuden – niedrigeren Lebenszykluskosten eine grüne Immobilie aus kaufmännischer Sicht besonders interessant. Zum anderen dürfte ein Green Building einem weniger hohen Werteverlust ausgesetzt sein als ein Gebäude, das die Marktstandards der Zukunft nicht erfüllen kann. ■