

Green Building als Wertfaktor

Fabian Hellbusch

Wie wichtig ist die ökologische Nachhaltigkeit, wenn die Immobilienmärkte infolge der Verwerfungen an den Finanzmärkten weitgehend brach liegen? Die kommenden Monate werden zeigen, ob es sich bei „grünen“ Gebäuden lediglich um eine Marketing-Mode gehandelt hat, wie Kritiker meinen, oder ob sich doch ein tiefgreifender Bewusstseinswandel bei Kapitalanlegern und Immobiliennutzern eingestellt hat, wie der Autor glaubt. Allerdings wird auch immer deutlicher, dass die Vielzahl an Zertifikaten mehr verwirrt als aufklärt. Notwendige Standards setzen sich im Markt erst langsam durch. (Red.)

Bye bye Greens – see you in the next boom. Mit dem Aufschlagen der Finanzmarktkrise auf den europäischen Immobilieninvestmentmärkten dürften sich die Akteure bestätigt fühlen, die in der Nachhaltigkeitsdiskussion nur eine vorübergehende Erscheinung gesehen haben, die sich in konjunkturell schwachen Phasen schnell verflüchtigt. In der Tat hat sich der Aufmerksamkeitsgrad für die Nachhaltigkeitsthematik wie allgemein für die Belange des Klimaschutzes angesichts strauchelnder Banken und aufkommender Rezessionsängste innerhalb kürzester Zeit verändert.

„Nachhaltigkeit“ ist Risikomanagement

Aktuelle Umfragen bestätigen hingegen, dass sich auf Seiten der Immobilieninvestoren ein grundsätzlicher, tiefgreifender Bewusstseinswandel hinsichtlich der ökonomischen Chancen einer „nachhaltigen“ Investitionsstrategie herauszubilden begonnen hat. Nicht zuletzt ist es den zahlreichen nationalen und internationalen Initiativen wie Carbon Disclosure Project, PRI Principles for Responsible Investment, Global Reporting Initiative sowie dem ZIA und der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zu verdanken, dass die lange Zeit rein technisch geführte Nachhaltigkeitsdiskussion aus der „grünen“ Ecke herausgeführt wurde und Immobilieninvestoren in Deutschland die hohe Relevanz für ihre Anlagen zunehmend erkennen.

Auch wenn sich Investitionen unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten hierzulande im Vergleich zu den USA noch vergleichsweise gering ausnehmen, ist der Trend vorgezeichnet. In Business Cases werden die bessere Vermietbarkeit, der höhere Verkaufswert, die steuerlichen Vorteile und die höhere

Werhaltigkeit nachhaltiger konstruierter Gebäude zunehmend Eingang finden. Neubauten, die bezogen auf ihre Energieeffizienz und CO₂-Emissionen nicht die Qualitätsmerkmale einer „grünen“ Immobilie aufweisen, werden mit dem Tag der Eröffnung mit Wettbewerbsnachteilen zu kämpfen haben.

Speziell bei Immobilientransaktionen im Premium-Segment dürften Investoren in steigendem Maße darauf achten, dass die Anforderungen der international etablierten Nachhaltigkeitszertifikate wie zum Beispiel Leed oder BREEAM erfüllt werden. Auch besteht Einigkeit darüber, dass die „Nachhaltigkeit“ von Portfolios im Sinne der Zukunftsfähigkeit der Bestände in steigendem Maße bewertungs- und damit renditerelevant werden wird. Die Analyse von finanziellen, markt- und reputationsbezogenen Risiken, die sich aus nicht-nachhaltigen Beständen ergeben können, ist mithin für zahlreiche Investoren bereits Kernfunktion eines professionellen Risikomanagementsystems.

Keine Frage: Nachhaltigkeit beginnt sich durchzusetzen. Der in Anfängen zu beobachtende Umbau der Portfolios wird seine Zeit benötigen. Die Herausforderung liegt nicht beim relativ kleinen Anteil neuer Gebäude, denn die Baukosten für nachhaltige Gebäude liegen lediglich um fünf bis zehn Prozent über den Investitionen für herkömmliche Immobilien, sondern in der aufwendigen energetischen Sanierung im Bestand.

Der Autor

Fabian Hellbusch ist Leiter Immobilien Marketing und Kommunikation bei der Union Investment Real Estate AG, Hamburg.

Den Beweis, dass die Sanierung eine wirtschaftlich interessante Alternative zum Abriss sein kann, tritt beispielsweise Union Investment mit der Revitalisierung des ehemaligen Unilever-Hochhauses in der Hamburger Innenstadt an.

Impulse durch deutsches Zertifizierungssystem

Im US-amerikanischen Immobilienmarkt erfolgen bereits elf Prozent aller Investitionen unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten. Ein entscheidender Impuls für den hiesigen Markt ist von der Einführung des von der DGNB entwickelten deutschen Zertifizierungssystems zu erwarten. Das DGNB-Zertifikat berücksichtigt gleichermaßen die ökologischen, soziokulturellen und ökonomischen Nachhaltigkeitsaspekte einer Immobilie. Damit bietet sie nicht nur dem potenziellen Nutzer einer zertifizierten Immobilie ein Höchstmaß an Sicherheit hinsichtlich seiner Anmietentscheidung.

Mit dem Zertifikat ist auch für den Investor ein hohes Maß an Sicherheit verbunden, da wesentliche ökonomische Aspekte wie die Flächeneffizienz, Nutzungsflexibilität, Gebäudeperformance und die langfristige Vermietungsperspektive der Immobilie in die Gesamtbewertung einfließen. Angesichts der unübersichtlichen Vielfalt der Bewertungssysteme, deren unterschiedliche Kriterien einen Vergleich nur eingeschränkt erlauben, ist auf die Herausbildung eines internationalen Standards – zumindest eines einheitlichen europäischen Bewertungsansatzes – hinzuwirken.

Denn bei allen Chancen, die Investitionen in nachhaltige Gebäude bedeuten können, der Teufelskreis von fehlender Nachfrage und fehlendem Angebot kann nur durchschlagen werden, wenn das bestehende Risikopotenzial nachhaltiger Immobilieninvestments maßgeblich reduziert wird. Ein erhebliches Risiko besteht neben der unterschiedlichen Zertifizierungspraxis insbesondere in Bezug auf die Durchsetzbarkeit höherer Mieten und die Umlagefähigkeit von Kosten in nachhaltigen Gebäuden. Wenn sich „Green Buildings“ – wie von Experten prophezeit – in fünf Jahren auch in Deutschland als Standard etabliert haben sollen, ist überdies eine weitreichende Investitionssicherheit bezüglich neuer „grüner“ Technologien zu gewährleisten. Schließlich muss am Ende die Rendite stimmen – das Risiko einer Fehlinvestition wird sich keiner leisten wollen. ■