

► weiteres Signal für die Marktrelevanz. Das momentane Aufschwungsszenario könnte zusätzlich als Hebel wirken. „In jedem Fall werden sich in der Zukunft Wertermittler mit Fragen der Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in die Theorie und Praxis der Wertermittlung aktiv beschäftigen müssen“, so Professor Thomas Lützkendorff, Lehrstuhlinhaber für Ökonomie und Ökologie des Wohnungsbaus an der Universität Karlsruhe (siehe auch nebenstehendes Interview).

Kaum höhere Baukosten

Die durchschnittlichen Mehrkosten für Green Buildings betragen nach Meinung von Michael Bauer etwa zwei bis fünf Prozent, die Amortisierung sei in der Regel in vier bis acht Jahren erreicht. „Bessere Technik in Deutschland, besseres Marketing in USA, England und Australien“, fasst Bauer einen Trend zusammen. Das Lebenszyklusmodell müsse intensiver in die entsprechenden Ausbildungsformen Einzug halten, ist ein Wunsch Bauers für die Zukunft.

Steigt die Nachfrage nach energieeffizienten Mieteinheiten wie erwartet an, werden Eigentümer und Investoren ihre Portfolios in Bezug auf die energetische Beschaffenheit der Flächen überprüfen müssen. Am Ende einer solchen Prüfung wird häufig die Erkenntnis stehen, dass teils kostenintensive Modernisierungsmaßnahmen unumgänglich sind. „Immobilienbesitzer werden Kapital bereitstellen müssen, um die Energieverschwender in ihrem Immobilienbestand umzurüsten und neu im Markt zu positionieren“, so Jörg Nehls von DTZ. Dafür sei es nötig, neue Rücklagen zu bilden, wodurch die kurzfristige Objekt- oder Portfolio-Performance gemindert werden könne. Doch wer heute nicht nachhaltig denkt, hat in zehn Jahren Immobilien im Bestand, die nicht mehr zeitgemäß sind. Weitsichtige Eigentümer und clevere Fondsmanager sollten jetzt Nachhaltigkeitsanforderungen in ihre Entscheidungen einbeziehen.

INTERVIEW

Ökologie ist profitabel

Müssen nachhaltig gebaute Gewerbeimmobilien teurer sein als andere? Ein Gespräch mit D. Lorenz und Th. Lützkendorff.

Interview | Hans-Jörg Werth, Immobilienjournalist, Bremen

Ökonomie und Ökologie des Wohnungsbaus – wie passt das zusammen?

Lorenz Sehr gut. Immobilien sind das volkswirtschaftlich bedeutsamste Wirtschaftsgut. Sie üben einen erheblichen Einfluss auf Umwelt und Gesellschaft aus. Gerade in der Immobilienwirtschaft zeigt sich mittlerweile deutlich, dass die Vernachlässigung ökologischer Aspekte einen negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Performance von Anlagengütern hat. Anders ausgedrückt: Klima- und Umweltschutz in der Immobilienwirtschaft sind profitabel. Somit dient die Verfolgung ökologischer Ziele nicht zum „Anhübschen“. Vielmehr schließt das Verfolgen ökonomischer Ziele das Beachten des Themas Nachhaltigkeit mit ein.

Steigt bei Investoren die Offenheit bei nachhaltigen Themen wie energieeffizientem Bauen?

Lützkendorff Immerhin sieht ein größerer Teil die mit der verbesserten energetischen Qualität der Immobilien erreichbare Ressourcenschonung als zusätzlichen Nutzen unter anderem auch für das Unternehmensimage. Zunehmend wird Energieeffizienz als Chance gesehen, unter anderem für eine bessere Vermiet- und Vermarktbarkeit bzw. Drittverwertbarkeit, für Wertstabilität.

Nachhaltige Gewerbeimmobilien sind ja teurer. Lässt sich damit trotzdem Geld verdienen?

Lorenz Mit dieser Aussage bedienen Sie ein sich äußerst hartnäckig haltendes Vorurteil. Es gibt aus meiner Sicht keinen vernünftigen (wirtschaftlichen) Grund, bei der Konzeption, Errichtung, und Bewirtschaftung von Immobilien Nachhaltigkeitsaspekte

GESPRÄCHSPARTNER

Prof. Thomas Lützkendorff ist seit dem Jahr 2000 Inhaber des Lehrstuhls für Ökonomie und Ökologie des Wohnungsbaus an der wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Karlsruhe.

Dr. David Lorenz, MRICS, promoviert auf dem Gebiet der Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in Immobilienwertermittlungstheorie und -praxis.



unberücksichtigt zu lassen. Akteure, die bei ihren Handlungen derartige Aspekte vernachlässigen, werden sich künftig rechtfertigen müssen.

Lützkendorff Es besteht tatsächlich die Erwartungshaltung, dass umweltfreundliche Gebäude deutlich höhere Baukosten verursachen. Nach der Begleitung von Demonstrationsbauvorhaben kann ich aber feststellen: Energiesparende Bürobauten, deren Energieverbräuche und Energiekosten zirka zwei Drittel unter denen durchschnittlicher Gebäude liegen, lassen sich zu Kosten herstellen, wie sie für Bürobauten mittlerer bis gehobener Qualität üblich sind. Voraussetzung ist, dass ein klares Energiekonzept im Rahmen der integralen Planung entwickelt und umgesetzt wird.