
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 50/10 vom 16.12.2010

www.immobilien-zeitung.de

MEINUNG

ANGELIKA KUNATH

Green Buildings sind nicht nur Kür

Geschlossene Fonds sollten das Thema Green Building nicht unterschätzen. Denn sonst laufen sie Gefahr, dass ihre Immobilien beim Verkauf nicht mehr konkurrenzfähig sind, warnt Angelika Kunath, Geschäftsführerin des Fondshauses Hamburg.

Green Buildings sind in aller Munde und gelten als der Standard der Zukunft – aber bei weitem nicht alle Gebäude, die die Initiatoren von geschlossenen Fonds einkaufen, erfüllen die entsprechenden Voraussetzungen. Das wird sich rächen: Geschlossene Fonds halten Immobilien über einen Zeitraum von zehn, 15 oder gar 20 Jahren. Gebäude, die die Standards der Zukunft nicht erfüllen, könnten dann vom Markt abgestraft werden.



Angelika Kunath.
Bild: Fondshaus Hamburg

Wenn sich etablierte Initiatoren heute über Marktpotenziale der Zukunft unterhalten, sind Green Buildings häufig kein Thema. Das Problem wird gerne mit dem Hinweis vertagt, dass sich die Kosten im Vergleich zur erzielbaren Miete nicht lohnen würden. Das ist jedoch vor dem Hintergrund des in der Regel erfolgsentscheiden-

den Verkaufserlöses mehr als gewagt. Was in der Immobilienbranche heute noch als „Kür“ und nicht als „Pflicht“ verstanden wird, ist in spätestens zehn Jahren Standard.

Initiatoren, die dann aufgrund von gesetzlichen Vorschriften nachbessern müssen, werden vor einem deutlich höheren Revitalisierungsbedarf stehen als die Konkurrenz. Zudem sollten die Anbieter von geschlossenen Fonds bei ihren Überlegungen neben den gesetzlichen Vorgaben vor allem die Wünsche ihrer Mieter im Auge behalten. Im Top-Segment sind diese übrigens schon heute bereit, für „grüne“ Immobilien eine höhere Nettokaltmiete zu zahlen. Auch in den anderen Segmenten werden die Mieter zukünftig die neuen Standards nachfragen.

Vor 20 Jahren konnte sich kaum jemand vorstellen, dass die Schreibmaschine für immer aus den Büros verschwinden würde. Zwar wäre sie theoretisch noch immer geeignet, um Geschäftspost zu verfassen. Dennoch käme niemand mehr auf die Idee, ein im Vergleich zu Computern derart ineffizientes Gerät anzuschaffen – selbst wenn es gebraucht und deshalb sehr billig angeboten werden würde. Eine Schreibmaschine ist nicht mehr konkurrenzfähig. Für Initiatoren von geschlossenen Fonds wird es eine existenzielle Frage werden, ob ihre Immobilien in Zukunft konkurrenzfähig sind oder nicht. Ein Schritt in die richtige Richtung ist die Zertifizierung der Objekte – denn nur so lässt sich belegen, dass ein Objekt auch in zehn Jahren die Anforderungen des Markts erfüllt.

Schreiben Sie an leserbrief@iz.de