

Mehr Rendite mit grünen Häusern

Angesichts steigender Energiepreise und neuer Auflagen wie zum Beispiel dem Energieausweis für alte und neue Objekte hat das Thema **Betriebs- und Sanierungskosten** an Bedeutung gewonnen. Gastautor Wolf-Dieter Ruch erklärt, warum das auch für Fondsanleger wichtig ist

Wer zuletzt über den Kauf eines Hauses oder einer Wohnung nachgedacht hat, wird dem Thema Energieeffizienz bereits begegnet sein. Das gilt gleichermaßen für Investoren von Geschlossenen Immobilienfonds. Denn der Trend zu besonders umweltfreundlichen Bürogebäuden, den „Green Buildings“, hat den Druck auf bestehende Fondsobjekte deutlich erhöht.

Fast 100 Bürogebäude sind in Deutschland bereits nach dem amerikanischen LEED und dem deutschen Siegel der DGNB als Green Building bewertet, eine Entwicklung, die sich in Zukunft eher noch beschleunigen wird. Besonders ältere Büroimmobilien werden sich einem verschärften Wettbewerb stellen müssen: um neue Mieter, wenn der Mietvertrag ausläuft, und um einen guten Kaufpreis, wenn das Fondsobjekt veräußert werden soll. Denn längst sind hohe Umweltstandards kein Luxus mehr für besonders ökologisch gesinnte Investoren. Ein nach aktuellen energetischen Erkenntnissen saniertes Haus mit hochwertiger Dämmung, Energiegewinnung mittels Solarzellen und Erdwärme, einem Beleuchtungssystem nach neuesten Standards oder einer modernen Kühl- und Klimatechnologie kann den Energieverbrauch eines Gewerbieters erheblich reduzieren.

Allein durch gute Dämmung konnte der durchschnittliche Heizenergiebedarf in Deutschland zwi-

schen 2003 und 2008 von 157 Kilowattstunden (kWh) pro Quadratmeter auf 141 kWh gesenkt werden, so Untersuchungen des Wirtschaftsforschungsinstituts Halle. Von den niedrigeren Betriebskosten profitiert auch der Vermieter, denn im Wettbewerb mit anderen Flächen lassen sich höhere Nettomieten durchsetzen, ohne die Gesamtkosten im Wettbewerb um gute Mieter zu durchbrechen.

Aber auch aus Imagegründen werden ökologisch verträgliche Büroimmobilien auf der Wunschliste der Mieter immer wichtiger. Das Thema Klimaschutz und gesellschaftliche Verantwortung gewinnt auch in der Wirtschaft zunehmend an Bedeutung. Umweltfreundliche Büroimmobilien sind ein wichtiger Schritt für viele Firmen, ihren Kunden ihr Umweltwissen sichtbar zu machen. Höhere Nettomieten und die höhere Attraktivität für potenzielle Mieter machen die Immobilien damit auch bei einem späteren Verkauf werthaltiger und erhöhen die Chance auf einen besseren Verkaufspreis.

In Zukunft wird eine traditionelle Renovierung – neue Farbe an der Wand, ein neuer Teppich und vielleicht ein neues Parkett in der Lobby – für die Gewinnung eines neuen Mieters also nicht mehr ausreichend sein. Selbst neu gebaute Objekte werden nach einer Laufzeit von zehn bis 20 Jahren einem völlig veränderten Markt begegnen.



Wolf-Dieter Ruch
Geschäftsführer
von Real Invest

Der Autor ist studierter Betriebswirt und Bankkaufmann. Nach Stationen bei mehreren großen Banken ist er seit 2006 Geschäftsführer von Real Invest. Die RIZ Real Invest Gesellschaft für Zweitmarktmissionen ist ein 2006 gegründetes Emissionshaus für Zweitmarktfonds mit Geschlossenen Immobilienbeteiligungen.

Fehlende Rücklagen der Fonds für energetische Sanierung

Umso erstaunlicher, dass der überwiegende Teil der Geschlossenen Immobilienfonds die anstehenden Kosten für die Modernisierung und Revitalisierung nach energetischen Standards überhaupt nicht vorgesehen hat, so das Ergebnis der aktuellen Auswertung unserer Datenbank. Darin erfasst Real Invest derzeit bereits rund 400 Geschlossene Immobilienfonds und bewertet sie nach etwa 50 Kriterien hinsichtlich Ertrag und Renditepotenzial.

Als einer der größten Ankäufer von Anteilen an Geschlossenen Immobilienfonds am Zweitmarkt haben wir das Thema Sanierungsrücklagen verstärkt in den Fokus genommen. Zusätzlich zu den bisher schon gültigen Kriterien wie beispielsweise Lage, Vermietung, Mieterbonität und Mietertragsperspektive wird eine solide Sanierungskalkulation für die Renditeperspektive eines Geschlossenen Immobilienfonds in Zukunft eher noch wichtiger werden.

Je nach Substanz, Alter und Lage der Immobilie sollte ein Fonds zum Ende der Mietlaufzeit eine Sanierungsreserve von zwei bis drei Jahresmieten zurückgelegt haben. Fonds, die diese Kriterien nicht erfüllen, werden mittelfristig Schwierigkeiten haben, ihre ursprünglichen Ertragsprognosen zu erfüllen. Und sie werden langfristig bei unseren Zweitmarktportfolios durch das enge Raster für solide, ankaufsfähige Immobilienfonds fallen. 