

---

# Herr Quester, was sind eigentlich Green Buildings?

**DIE STIFTUNG: „Green“ ist für viele Fans bis heute das beste Album von R.E.M. Und „Perfect blue Buildings“ ist ein als atmosphärische Ballade getarnter Langweiler von Counting Crows. Was aber sind Green Buildings?**

*Axel Quester:* Auch wenn mir dabei „Es grünt so grün, wenn Spaniens Blüten blühen“ aus dem Musical „My Fair Lady“ einfällt, der Begriff Green Building kommt nicht aus der Musikwelt, sondern ist ein stehender Begriff der Immobilienwirtschaft. Unter Green Buildings versteht man Gebäude, die nach einem Standard in puncto Energieeffizienz, Ressourceneinsparung und Umweltfreundlichkeit zertifiziert wurden.

**DIE STIFTUNG: Was für Zertifikate gibt es denn und welche Aussagekraft haben sie?**

*Quester:* Im Bürobereich sind folgende Zertifikate maßgeblich: das amerikanische LEED, das britische BREEAM, das französische HQE und das deutsche DGNB. Aber selbstverständlich machen sich heute alle Immobilienentwickler Gedanken zum Thema Ressourceneinsparung und Umweltfreundlichkeit, auch wenn die Immobilie nicht zertifiziert wird. Insofern ist die Einführung von Zertifizierungen positiv zu werten, da sie das Thema Nachhaltigkeit allgemein etabliert hat. Eine Zertifizierung zu erhalten ist aufwendig und kostenintensiv. Viele Investoren scheuen diesen Aufwand, auch wenn ihre Immobilie bei der Nachhaltigkeit überdurchschnittliche Anforderungen erfüllt.

**DIE STIFTUNG: Welche Rolle sollte dann eine Zertifizierung bei einer Investition spielen?**

*Quester:* Green Buildings entstehen an Standorten, an denen Mieter eine Zertifizierung einfordern und eine entsprechend höhere Miete bereit sind zu zahlen. Zudem spielen für Investoren zertifizierte Green Buildings an hochpreisigen A-Standorten wie Frankfurt oder München mit großem verfügbarem Flächenbestand eine stärkere Rolle als an B-Standorten wie Bremen oder Duisburg mit moderatem Preisniveau und niedriger Flächenverfügbarkeit. Typische Maßnahmen beim Bau oder der Sanierung einer Immobilie, die auch ohne Zertifizierung „grün“ sein soll, sind beispielsweise Betonkernaktivierungen, die Nutzung von Sonnenlicht, der Einsatz von Pflanzen auf begrünten Dächern zur Verminderung des Regenabflusses oder der Einsatz von recycelten oder biologisch schnell nachwachsenden Baustoffen.

**DIE STIFTUNG: Würden Sie einer Stiftung zu einer Zertifizierung raten?**

*Quester:* Die Zertifizierung kann in einigen Märkten ein geeignetes Instrument sein, um eine bestehende Immobilie nach Sanierung in der Werthaltigkeit zu stärken. Typischerweise sind dies hochpreisige Märkte mit einem hohen Nachfragepotenzial entsprechend affiner Nutzer. Idealerweise ist die Sanierung mit Zertifizierung bereits im Vorfeld mit dem späteren Nutzer abgestimmt.

**DIE STIFTUNG: Und was sage ich nun meinem Vorstand?**

*Quester:* Die Zertifizierung zum Green Building ist ein Trend der letzten Jahre, der sich nach unserer Beobachtung zurzeit etwas verlangsamt. Viele Investoren gehen das Thema Nachhaltigkeit ohne Zertifizierung an. Es ist nicht damit zu rechnen, dass zertifizierte Green Buildings im Neubau oder der Sanierung das konventionelle Gebäude verdrängen, die Zertifizierung ist eine Möglichkeit von vielen, sich im Angebot abzuheben. Die Frage, ob zertifizierte Green Buildings höhere Mieten erzielen als nicht zertifizierte Gebäude, ist weitgehend abhängig vom Standort und der Nachfrage- und Angebotssituation am jeweiligen Markt. Einen Automatismus, dass Green Buildings in der Vermietbarkeit oder beim

---

Wiederverkauf bessere Ergebnisse erzielen als nicht zertifizierte Gebäude, gibt es nicht.

**Axel Quester** ist Geschäftsführer der Armin Quester Immobilien GmbH sowie Partner im Deutschen Anlage-Immobilien Verbund (DAVE), in dem zehn inhabergeführte, deutschlandweit aktive Unternehmen zusammengeschlossen sind. DAVE berät u.a. Stiftungen, Unternehmen, Institutionen, Erbengemeinschaften und Privatpersonen sowohl als Käufer als auch als Verkäufer.