

## Schwerpunkt: Grüne Immobilien

# Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung – neue Ansätze

**Obwohl Vergleiche zeigen, dass in Gebäuden mit Nachhaltigkeitszertifikat im Schnitt höhere Mietpreise erzielt werden, berücksichtigen die Immobiliengutachter dieses Qualitätsmerkmal noch nicht als wertrelevant. Einen Grund sieht der Autor in der zu geringen Datenlage, sodass eine belastbare Statistik bislang fehlt. Zudem ist der Begriff „nachhaltig“ zu undifferenziert. Bezogen auf die Immobilie reicht die Bedeutung von „energieeffizient“ über „CO<sub>2</sub>-neutral“ bis zu „Einsatz von Hölzern aus ökologischem Anbau“. Darüber hinaus ist zu beobachten, dass Unternehmen in den Zeiten hoher Unsicherheit hinsichtlich der konjunkturellen Entwicklung auch bei „grünen“ Investitionen stärker nach dem wirtschaftlichen Nutzen fragen. (Red.)**

Der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen ist in den letzten Jahren verstärkt in das Bewusstsein einer immer breiteren Öffentlichkeit gerückt, und auch die Politik engagiert sich verstärkt. Kunden von CBRE legen aus unterschiedlichen Gründen, die von wirtschaftlichen Aspekten und Imagegründen bis zur Umsetzung gesetzlicher Vorschriften reichen, darauf Wert, die Nachhaltigkeit ihrer Immobilien durch verschiedene Maßnahmen zu erhöhen.

### Gemeinsames Verständnis

Im Folgenden wird die Bedeutung dieses „grünen“ Trends für Immobiliengutachter näher beleuchtet. Dabei wird neben der wirtschaftlichen Begründung, dem Erkennen der Vorteile, der Rolle der Immobiliengutachter und der Datenerfassung die Frage beantwortet, warum CBRE nach eingehender Prüfung beschlossen hat, Nachhaltigkeitsfaktoren, wie etwa das BREEAM-Zertifikat eines Gebäudes, zunächst noch nicht in den Bewertungsprozess zu integrieren.

Der Begriff der „Nachhaltigkeit“ hat in der gewerblichen Immobilienbranche eine Fülle an Bedeutungen und kann alles – angefangen von CO<sub>2</sub>-Neutralität bis hin zu Umgebungsplanung und der Verwendung von FSC zertifiziertem Nutzholz – umfassen. So wurde erst kürzlich auf einer RICS-Valuation-Konferenz in Stockholm diskutiert, dass über die grundlegende Terminologie derzeit keine wirklich einheitliche Auffassung existiert. Soll man eher von „grünen“ oder doch von „nachhaltigen“ Gebäuden sprechen? Oder von „energieeffizienten“ oder „emissionsarmen“ Immobilien?

Wir stellen fest, dass das Thema – oder zumindest Teilbereiche daraus – noch in den Kinderschuhen zu stecken scheint und die Berührungängste gegenüber nachhaltigen oder „grünen“ Immobilien zum Teil immer noch groß sind. Wie so häufig geht auch in diesem Fall der Fortschritt mit wirtschaftlichen Aspekten einher – Imageüberlegungen sind diesen zuträglich, gesetzliche Vorgaben nicht zu umgehen. „Grüne“ oder nachhaltige Projekte – ob als Initiative oder Nebenbedingung – werden auf Basis wirtschaftlicher Überlegungen diskutiert, positiv entschieden oder abgelehnt.

### Prüfung der Wirtschaftlichkeit

Die unsicheren wirtschaftlichen Aussichten, die in weiten Teilen Europas vorherrschen, haben in vielen Unternehmen dazu geführt, dass vorsichtiger agiert wird. Die Umsetzung zweitrangiger und weniger bedeutender Projekte wird ent-

weder zeitlich nach hinten verschoben oder gänzlich abgesagt. Dies gilt auch für Investitionen in „grüne“ oder nachhaltige Projekte. Diese werden vor dem Hintergrund des aktuellen wirtschaftlichen Umfelds häufiger auf den Prüfstand gestellt. So wird verlangt, dass vor Beginn der wirtschaftliche Nutzen erst genau geprüft und die Vorteile quantifiziert werden.

Schließlich erkennen immer mehr Unternehmen, dass Nachhaltigkeit auch finanziell attraktiv sein kann. Geringere Bewirtschaftungskosten geben oftmals den Ausschlag für die Implementierung nachhaltiger Maßnahmen. Zu den typischen Projekten, von denen sich viele Unternehmen finanzielle Vorteile versprechen, gehören der Umstieg auf andere Energiequellen, die Installation energieeffizienterer Belüftungssysteme und der Einbau von „intelligenten“ Zählern, sogenannten Smart-Metern. Diese Maßnahmen sind schnell und ohne größere Umstände umzusetzen und haben oftmals eine überproportionale Wirkung auf die Effizienz und Performance eines Gebäudes.

### Höhere Mietpreise in „grünen“ Immobilien

Entscheidet sich ein Unternehmen für nachhaltige Maßnahmen, kristallisieren sich schnell einige wesentliche Vorteile heraus. Zusammengefasst sind nachhaltige Immobilien marktfähiger. So werden Mieter, vor allem auf Nachfragemärkten, immer wählerischer, und zum anderen müssen vor allem öffentliche, aber auch verstärkt private Unternehmen strenge Umweltrichtlinien bei der Objektwahl berücksichtigen.

Eine mehrjährige Studie in den USA, die von CBRE in Zusammenarbeit mit der University of San Diego und dem Projektentwickler McGraw-Hill Construction durchgeführt wurde, zeigt, dass Mietniveau und Vermietungsstand von LEED zertifizierten Gebäuden durchschnittlich 3,1 Prozent über dem allgemeinen Marktniveau liegen. Untersu-

#### Der Autor

#### Stefan Gunkel

Head of Valuation Germany,  
CBRE GmbH, Frankfurt am Main



chungen außerhalb der USA haben einen ähnlichen Trend bestätigt. Als Folge hat die Einführung von nachhaltigen Maßnahmen einen Einfluss auf die Objekterträge: neben der höheren Mieternachfrage und kürzeren Leerstandszeiten in der Regel auch aufgrund reduzierter Betriebskosten, wie beispielsweise beim Energieverbrauch.

Als weitere Konsequenz ergibt sich eine bessere Vermarktbarkeit der Immobilie, die neben dem Vorgenannten nicht zuletzt auf die positive öffentliche Wahrnehmung zurückzuführen ist. Spannend ist die Frage, ob Unternehmen aufgrund ihrer Corporate Philosophy jetzt und in Zukunft bereit sind, für nachhaltige Gebäude eine höhere Miete auf Nutzer- beziehungsweise einen höheren Kaufpreis auf Investorensseite zu zahlen.

## Die Rolle der Immobiliengutachter

Immobiliengutachter behalten immer im Auge, wie sich Investoren, Projektentwickler und Immobiliennutzer verhalten und ob sich Trends abzeichnen, die einen Einfluss auf ihre Tätigkeit und die Immobilienwerte im Allgemeinen haben. Das „grüne“ Bauen ist inzwischen in der Mitte der Gesellschaft etabliert.

Bestimmte, nachhaltige Gebäudemerkmale können einen Einfluss auf Bewertungsergebnisse haben. Dazu gehören unter anderem Grundstücksnutzung, Planung und Konstruktion, Baumaterialien und technische Gebäudeausrüstung, Standort- und Erreichbarkeitsproblematik, steuerliche und rechtliche Aspekte sowie Verwaltungs- und Vermietungsaspekte und vor allem Energieeffizienz.

Hervorzuheben für Immobiliengutachter ist die Bedeutung der ausreichenden Erfassung und Versorgung mit relevanten Daten. Denn die wichtigste Aufgabe des Gutachters ist es, die tatsächlichen Marktmechanismen zu verstehen und abzubilden.

## Sustainability Inspection Checklist

CBRE beabsichtigt, zukünftig die unmittelbaren Auswirkungen von nachhaltigen Maßnahmen auf die Immobilienbewertung belastbar darzustellen. Aus

diesem Grund hat das Unternehmen zunächst in Großbritannien eine „CBRE Sustainability Inspection Checklist“ entwickelt und eingeführt, die bei allen Bewertungsaufträgen abgefragt wird, um über eine signifikante Datenbasis eine Benchmark zu schaffen, auf deren Grundlage zukünftige Entwicklungen aufgezeigt werden können. Ziel ist es, die Checklist schrittweise auch in anderen Ländern einzusetzen.

Zunächst wird die „CBRE Sustainability Inspection Checklist“ in begrenztem Umfang zum Einsatz kommen, um statistisch relevante Ergebnisse zu generieren. Innerhalb eines Jahres sollen die Daten von bis zu 15 000 gewerblichen Immobilien mit einem Gesamtwert von etwa 120 Milliarden Euro erhoben werden. Mit den in Großbritannien erhobenen Daten wird ein Beitrag zum besseren Verständnis geleistet, ob und wie sich nachhaltige Themen auf Bewertungsergebnisse auswirken.


## Status quo

Aus vorangegangenen Überlegungen wird deutlich, dass allgemeiner Konsens darin besteht, dass nachhaltige oder „grüne“ Immobilien in den Fokus der relevanten Immobilienmarktteilnehmer gerückt sind. Alleine jedoch die unter-

schiedliche Begriffshandhabung verdeutlicht, dass wir uns noch am Anfang der Entwicklung befinden. Es herrscht Einigkeit darüber, dass nachhaltige Maßnahmen Einfluss auf die Miet- und Kaufnachfrage der entsprechenden Immobilie haben; quantifizierbar ist er aufgrund der dünnen Datenlage zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch noch nicht.

## Mangel an Daten

CBRE hat deshalb nach eingehender Prüfung beschlossen, zunächst keine Nachhaltigkeitsfaktoren, wie etwa das BREEAM-Zertifikat eines Gebäudes, in den Bewertungsprozess zu integrieren. Es gibt bisher noch keine plausible Erklärung dafür, warum beispielsweise ein bestimmtes Ratingergebnis zu einer automatischen Wertanpassung führen sollte.

Somit wird es zu einer der großen zukünftigen Herausforderungen der Branche und nicht zuletzt für Immobilienbewerter, den Nachweis der Abhängigkeiten zu erbringen, wofür umfassendes und belastbares Datenmaterial unentbehrlich ist. CBRE ist als weltweit größtes Immobilienberatungsunternehmen in der Pflicht und in der Lage, hier einen wichtigen Beitrag zu leisten. 

Anzeige

## Nachhaltigkeit und Energieeffizienz in der Immobilienbewertung

Mit den Studien „Nachhaltigkeit von Immobilien und die Berücksichtigung in der Wertermittlung“ sowie „Energieeffizienz der Gebäude – ein Hauptaspekt der Nachhaltigkeit“ wurde ein vieldiskutiertes, jedoch für die Immobilienbewertung noch relativ undefiniertes Thema bearbeitet.

Die Studien der HypZert Fachgruppe „Energie & Umwelt“ beinhalten unter anderem eine Beschreibung der Zertifizierungssysteme, die auch auf dem europäischen Immobilienmarkt aktuell von Bedeutung sind. Des Weiteren findet man umfassende Beschreibungen der Kenngrößen der Gebäudeenergieeffizienz und deren Berücksichtigung in der Wertermittlung sowie Ausführungen zu Entwicklungen in der Bautechnik, bezüglich des Wärmeschutzes und moderner Anlagentechnik. Es wird auf die Berücksichtigung der Nachhaltigkeit in Forschungsvorhaben, Richtlinien etc. eingegangen und letztendlich auch ein Vorschlag für einen Nachhaltigkeitscheck bzw. mögliche Lösungsansätze für die Berücksichtigung der Gebäudeenergieeffizienz in der Immobilienbewertung abgegeben.

Die Studien können auf der Homepage der HypZert GmbH bestellt werden.

HypZert GmbH · Georgenstraße 21 · 10117 Berlin · [www.hypzert.de](http://www.hypzert.de)