



VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Interessenvertretung
der Pfandbriefemittenten

Aareal Bank ... apoBank ... BayernLB ... Berlin Hyp ... Bremer Landesbank ... Commerzbank ... COREALCREDIT BANK ... DekaBank ... Deutsche Bank ... Deutsche Hypo ... Deutsche Kreditbank ... Deutsche Pfandbriefbank ... Deutsche Postbank ... Dexia Kommunalbank ... DG HYP ... Düsseldorf Hypothekenbank ... DVB Bank ... Hamburger Sparkasse ... Helaba Landesbank Hessen-Thüringen ... HSH Nordbank ... ING-DiBa ... KfW IPEX-Bank ... Kreissparkasse Köln ... Landesbank Berlin ... LBBW ... Münchener Hyp ... NATIXIS Pfandbriefbank ... NORD/LB ... SaarLB ... Santander Consumer Bank ... SEB ... Sparkasse KölnBonn ... UniCreditBank ... VALOVIS BANK ... WarburgHyp ... WestImmo ... WL BANK ... Wüstenrot Bank

Im Spannungsfeld zwischen Ökologie und Ökonomie: „Grüne“ Einzelhandelsimmobilien aus Sicht von Immobiliengutachtern

„Grüne“ Immobilien sind ein seit Jahren heiß diskutiertes Thema. Ob sich die Zertifizierung eines (zumeist neu errichteten) Gebäudes auch wirtschaftlich lohnt oder lediglich einen Image-Gewinn bringt, darüber gehen die Meinungen auseinander. Die Fachgruppe Einzelhandel der HypZert hat hierzu eine Umfrage unter Immobiliengutachtern durchgeführt. Ihr Leiter, Carsten Vogt von der NORD/LB, stellt wesentliche Ergebnisse vor.

Etwa 40 Prozent aller Kohlendioxid-Emissionen weltweit gehen auf Immobilien zurück, sie haben also einen wesentlichen Anteil an der Erwärmung des Weltklimas. Das hat in der Immobilienbranche zu einem zunehmenden Umdenken und zur Verbreitung so genannter „Green Building-Zertifikate“ wie LEED, BREEAM oder DGNB geführt. Allerdings sagt eine zertifizierte Klimabilanz eines Gebäudes zunächst nichts darüber aus, wie es um die wirtschaftliche Bilanz des Eigentümers bestellt ist. Anders ausgedrückt ist die Frage offen, wie sich solche Zertifikate auf die kreditwirtschaftliche Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien auswirken. Dazu hat die HypZert-Fachgruppe Einzelhandel für diesen dynamischen Teilmarkt im Frühjahr 2014 eine Umfrage unter allen HypZert-

zertifizierten Gutachterinnen und Gutachtern durchgeführt. Die folgenden Ergebnisse stellen einen repräsentativen Querschnitt der Gutachter-Meinungen dar.

Motive für eine Zertifizierung

Anders als die Einhaltung der sich regelmäßig verschärfenden Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist die Zertifizierung von Gebäuden freiwillig. Die Gutachter wurden gefragt, warum sich Projektentwickler oder Eigentümer aus ihrer Sicht für eine Zertifizierung entschieden haben. 81 Prozent meinen, eine „bessere Verkäuflichkeit/ Vermietbarkeit“ sei dem Auftraggeber besonders wichtig oder sehr wichtig gewesen, ein positives Image scheint für 67 Prozent ein besonders wichtiger oder

sehr wichtiger Grund zu sein. Auch die Senkung der Betriebskosten, eine auf diese Weise erzielbare höhere Nettokaltmiete und der Werterhalt der Immobilie werden häufig als Gründe für eine Zertifizierung vermutet. Dagegen wird als eher unwahrscheinlich erachtet, dass die Immobilien-Investoren ein solches Zertifikat erwerben, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Auswirkungen auf die Wertermittlungsparameter

Kern der Umfrage waren die Fragen, die sich mit der konkreten Berücksichtigung von Green Building-Zertifikaten in den Wertermittlungsparametern beschäftigen. Als Vergleichsmaßstab wurde eine konventionell errichtete Immo-

lie gewählt, welche die Vorschriften der aktuellen EnEV einhält.

Für die Frage, wie der Markt mit zertifizierten Immobilien im Vergleich zu konventionell errichteten umgeht, gibt es noch keine belastbaren Daten. Jedoch bewerten 70% der befragten Gutachter eine Immobilie mit Zertifikat besser als eine konventionell errichtete. Zwei Drittel aller Befragten halten zudem zertifizierte Immobilien für besser vermietbar und verkäuflich. Kein einziger der befragten Experten hält die zertifizierten Immobilien für schlechter vermarktbar als konventionell errichtete.

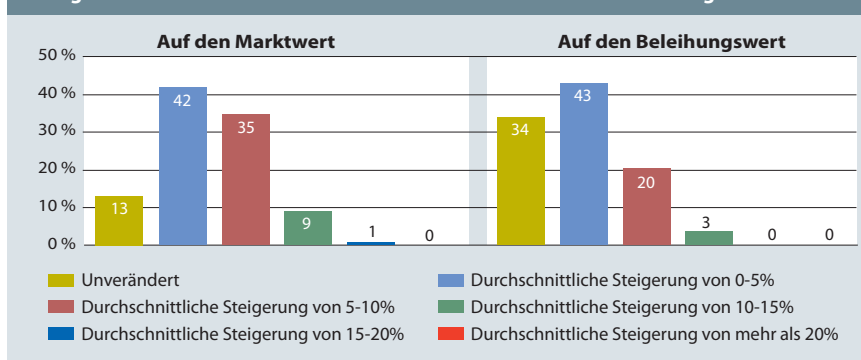
Beleihungswert kennt Nachhaltigkeit seit 1900

84 Prozent der befragten Gutachter würden für ein zertifiziertes Gebäude einen höheren Baukostenansatz verwenden. Dagegen gehen nur knapp 60 Prozent davon aus, dass in einem solchen Fall auch eine höhere Nettokaltmiete zu erwarten ist. Immerhin die Hälfte der Gutachter würde im Marktwert einen niedrigeren Liegenschaftszinssatz bei Immobilien mit Zertifikat wählen. Dies unterstreicht die starke Bedeutung des vermuteten Imagegewinns durch ein Zertifikat. Anders stellt sich das Ergebnis bei der Wahl des Kapitalisierungszinssatzes für den Beleihungswert dar: Ohne quantifizierbare Daten – und sicher auch aufgrund der in der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) vorgeschriebenen Mindestkapitalisierungszinssätze – berücksichtigen 60 Prozent der Gutachter den Aspekt „Zertifiziertes Gebäude“ beim Ansatz des Kapitalisierungszinssatzes nicht. Hierin spiegelt sich die noch vorhandene Unsicherheit wider, inwieweit Gebäudezertifikate tatsächlich langfristig den Beleihungswert beeinflussen.

Dieses Ergebnis verwundert nur auf den ersten Blick. Denn Nachhaltigkeit ist für Immobiliengutachter kein Modewort oder eine Erfindung der letzten 20 Jahre. Sofern sie nicht nur Markt-, sondern auch Beleihungswerte ermitteln, ist allen Gutachtern der Nachhaltigkeitsbegriff gut vertraut: er ist seit 1900 gesetzlich verankert, aktuell im Pfandbriefgesetz und der BelWertV.

Auch andere Ergebnisse der Umfrage machen deutlich, dass sich die „Gebäudezertifizierung“ derzeit weit weniger auf den Beleihungswert als auf den

Wie wirken sich Ihre Bewertungsansätze auf das Endergebnis der Bewertung im Vergleich zum konventionellen Gebäude auf dem Markt- und Beleihungswert aus?



Marktwert eines Gebäudes auswirkt (siehe Grafik). 34 Prozent der Befragten sehen keine Wertsteigerung eines zertifizierten Gebäudes beim Beleihungswert, nur 13 Prozent beim Marktwert. Dagegen nehmen 44 Prozent der Umfrageteilnehmer eine Marktwert-Steigerung durch die Zertifizierung von mehr als fünf Prozent an, beim Beleihungswert sind es nur 23 Prozent.

Shopping-Center vor Discount-Märkten

Die Einschätzung der befragten Gutachter mit Blick auf die Bedeutung eines Zertifikates für verschiedene Handelsimmobilientypen war eindeutig. Die größte Bedeutung wird bei Shopping-Centern gesehen, gefolgt von Geschäftshäusern. Eine mögliche Erklärung dafür liegt im nötigen Investitionsvolumen für diese Gebäude und dem jeweiligen Investorenkreis. International agierende Marktteilnehmer sowie sich in der Öffentlichkeit ausdrückliche große Unternehmen investieren häufiger in diesen Immobilientyp. Hinzu kommt, dass bei solchen Objekten eine sehr große bauliche Komplexität (Gebäudeinfrastruktur) gegeben ist. All das ist bei Discount- oder Supermärkten nicht der Fall, hier messen die Gutachter einem Zertifikat nur eine geringe Bedeutung bei.

Abschließend wurden die Gutachter nach ihrer Beurteilung der künftigen Verbreitung und Bedeutung von Green Building-Zertifikaten gefragt. Dabei

schließen sich 64 Prozent der Aussage „Es werden auch zukünftig nur einzelne Neubauprojekte ein Green Building-Zertifikat erhalten“ an. 26 Prozent meinen, Green Building-Zertifikate würden sich als Standard etablieren, Gebäude ohne Zertifikat seien dann die „Verlierer“. Nur drei Prozent sehen in Green Building-Zertifikaten lediglich einen vorübergehenden Trend, der Rest macht hierzu keine Angaben.

Fazit

Angesichts einer noch eher geringen Zahl zertifizierter Handelsimmobilien wird die Bedeutung der Zertifizierung derzeit eher im Zusammenhang mit Marketing- und Imagegründen gesehen. Projektentwickler versprechen sich ein positives Image und verbesserte Vertriebs- und Vermarktungschancen durch die Zertifizierung. Dagegen kann ein genereller Markttrend hin zu einer konsequenten Zertifizierung aller neu gebauten Immobilien derzeit (noch) nicht ausgemacht werden. Vielmehr gehen die Gutachter von einer sehr differenzierten Entscheidung der Entwickler je nach Immobilientyp (Art und Gebäudekomplexität), Investitionsvolumen und/oder der Bedeutung der Immobilie im relevanten Markt aus.

Die detaillierten Umfrageergebnisse werden als HypZert News erscheinen und auf dem Expo Real-Stand der HypZert (Halle A1.430) kostenlos erhältlich sein.



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**