



VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Interessenvertretung
der Pfandbriefemittenten

Aareal Bank ... apoBank ... BayernLB ... Berlin Hyp ... Bremer Landesbank ... Commerzbank ... COREALCREDIT BANK ... DekaBank Deutsche Hypo ... Deutsche Kreditbank ... Deutsche Pfandbriefbank ... Deutsche Postbank ... Deutsche Schiffsbank Dexia Kommunalbank ... DG HYP ... Düsseldorfer Hypothekenbank ... DVB Bank ... Eurohypo ... Hamburger Sparkasse Helaba Landesbank Hessen-Thüringen ... HSH Nordbank ... IKB Deutsche Industriebank ... ING-DiBa ... Kreissparkasse Köln Landesbank Berlin LBB ... LBBW ... Münchener Hyp ... NORD/LB ... SaarLB ... Santander Consumer Bank ... SEB Sparkasse KölnBonn ... UniCreditBank ... VALOVIS BANK ... WarburgHyp ... Westimmo ... WestLB ... WL BANK ... Wüstenrot Bank

Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung – Mangel und Fülle gleichzeitig

„Nachhaltigkeit“ ist seit Jahren in aller Munde. Immobilienbewerter, die sie berücksichtigen wollen oder sollen, stehen dabei vor einem Dilemma: Einerseits nimmt die Vielfalt der Regelungen zur Gebäudeenergieeffizienz und der internationalen Zertifizierungssysteme immer mehr zu. Andererseits liegen für die einzelne Immobilie meist nur wenige und häufig unzureichende Informationen zu diesem Thema vor. Einen Überblick verschaffen zwei Studien der HypZert, die hier vorgestellt werden.

Immobilien wurden in der „Nachhaltigkeitsdebatte“ schon früh thematisiert. Das ist kein Zufall. Nach einer Analyse des Energiedienstleisters Techem werden 40 Prozent der in den Industrieländern verbrauchten Energie in Gebäuden verbraucht. In Bürogebäuden sind neben der Heizung vor allem die technische Gebäudeausrüstung (Beleuchtung, Lüftung, Klimakälte, Aufzüge) und die Ausstattung der Arbeitsplätze (Computer, Kommunikationstechnik) für den Energieverbrauch verantwortlich. 38 Prozent der Kohlendioxidemissionen weltweit gehen von Gebäuden aus.

Gebäude sind zugleich sehr langlebige Investitionsgüter. Eine Untersuchung ihrer Nachhaltigkeit muss deshalb ihren gesamten Lebenszyklus einbeziehen. Das wichtigste Kriterium ist dabei die Gebäudeenergieeffizienz. Energieeinsparung ist dabei nicht nur ein wesentlicher Aspekt

des Umwelt- und Klimaschutzes, sondern auch der Wirtschaftlichkeit von Gebäuden. Die Abbildung zeigt die Zusammenhänge zwischen nachhaltiger baulicher Qualität und ökonomischen Vorteilen auf.

Buchstabensuppe

Zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Gebäuden wurden in den letzten Jahren zahlreiche Zertifikate entwickelt. Ihre Abkürzungen sind einer Buchstabensuppe würdig: BREEAM, LEED, HQE und DGNB. Die Vielzahl dieser Zertifizierungssysteme erschwert allerdings die Vergleichbarkeit im internationalen Kontext. Es wird ein einheitlicher Standard angestrebt. Die SBAlliance, ein Zusammenschluss internationaler Organisationen, erarbeitet derzeit einheitliche Richtlinien für die Berechnung von Kennzahlen der maßgeblichen Kernindikatoren der Bewertung

(Common Metrics) von Gebäuden. Hierzu zählen im Bereich des Ressourcenverbrauchs der Primärenergie- und Wasserverbrauch, und im Bereich der Emissionen die Treibhausgase (Carbon Footprint) und Abfallmengen.

Nachhaltigkeit und Wert der Immobilie

Zwei aktuelle Studien der HypZert-Fachgruppe „Energie & Umwelt“ beschreiben und vergleichen diese unterschiedlichen Zertifizierungssysteme. Des Weiteren informieren sie über bautechnische Entwicklungen beim Wärmeschutz, moderne Anlagentechnik und die Berücksichtigung der Nachhaltigkeit in Richtlinien, Berufsstandsempfehlungen und Rating-Modellen. Die unterschiedlichen Kenngrößen der Gebäudeenergieeffizienz

und deren Berücksichtigung in der Wertermittlung werden umfassend erläutert.

Bei der Bewertung einer Immobilie sollte der Gutachter zwischen speziellen Nachhaltigkeitskriterien und generellen Einflusskriterien auf das Ergebnis der Immobilienbewertung differenzieren. Einige Nachhaltigkeitskriterien waren bisher schon traditionelle Bestandteil der Immobilienbewertung. Es stellt sich die Frage, welchen geänderten Anforderungen sich ein Gutachter heute gegenüber sieht und wie er den Aspekt Nachhaltigkeit in seine gutachterliche Tätigkeit verstärkt einbringt. Zwar wird allgemein davon ausgegangen, dass der Einfluss der Nachhaltigkeit sich künftig positiv auf die Wertent-

(DGNB) entwickelte die Fachgruppe „Energie & Umwelt“ der HypZert einen Vorschlag für einen Nachhaltigkeitscheck, der in ein Wertgutachten aufgenommen werden könnte. Er bietet Gutachtern eine unkomplizierte und leicht handhabbare Möglichkeit einer zunächst qualitativen Einschätzung der Nachhaltigkeit eines zu bewertenden Objekts, wenn es dafür kein Zertifikat gibt. Der Adressat des Gutachtens soll sich dadurch einen Eindruck vom Grad der Nachhaltigkeit der bewerteten Immobilie verschaffen können. Die Methodik lehnt sich dabei sowohl an die DGNB-Zertifizierung als auch an das Verfahren zur Ermittlung des European Sustainability Indicators (ESI) an. Eine in der

der Datenaufnahme und Verwertung. Beispielsweise existiert für viele Immobilien inzwischen ein Energieausweis. Häufig wird er dem Gutachter jedoch nicht vorgelegt. Selbst wenn der Gutachter Einblick in diesen Ausweis nehmen kann, kann dessen Aussagekraft begrenzt sein. Insbesondere der Verbrauchsausweis gilt in der Praxis als sehr umstritten.

Wird Nachhaltigkeit quantifizierbar?

Es ist zu erwarten, dass die generell zunehmende Bedeutung von Nachhaltigkeitsaspekten bei Immobilien auch dazu führen wird, dass diese in den Wertermittlungsgutachten häufiger analysiert werden. Inwieweit sich das in Zu- oder Abschlägen quantifizieren lässt, wird die Marktentwicklung zeigen.

Nur mit einer klaren Aufgabenstellung kann der Gutachter seine Bewertungsleistung eindeutig erbringen und sich vor Angriffen schützen, er hätte notwendigerweise zu treffende Aussagen im Gutachten nicht oder nicht im erforderlichen Umfang getroffen. Auf dem Weg dorthin gilt es zunächst, mehr Markttransparenz beim Thema Nachhaltigkeit zu schaffen. Zusätzlich bedarf es genaueren Untersuchungen darüber, welchen Einfluss bestimmte Nachhaltigkeitskriterien auf Immobilienpreise und Mieten haben und welche Motive dem zugrunde liegen. Hier Standards zu setzen, erfordert einen längeren Prozess der qualitativen und quantitativen Analyse. Die HypZert-Fachgruppe wird die Marktentwicklung weiter beobachten. Sollten sich belastbare Ergebnisse darstellen lassen, wird sie weitere Gestaltungsvorschläge zur Berücksichtigung der Nachhaltigkeit in der Wertermittlung machen.

Die Studien „Nachhaltigkeit von Immobilien und die Berücksichtigung in der Wertermittlung“ sowie „Energieeffizienz der Gebäude – ein Hauptaspekt der Nachhaltigkeit“ der HypZert-Fachgruppe Energie und Umwelt können unter www.hypzert.de bestellt werden.

Bauliche Qualität und ökonomische Vorteile



wicklung einer Immobilie auswirken wird. Um aus dieser Vermutung eine Gewissheit zu machen, benötigen alle Beteiligten aber mehr Transparenz bezogen auf die Nachhaltigkeitsmerkmale einer Immobilie in den Gutachten.

Nachhaltigkeitscheck für das Wertgutachten

Ein Gutachter muss die Nachhaltigkeitsaspekte bei der Bewertung von Immobilien schon heute mit im Blick haben. Dies gilt umso mehr für die Ermittlung eines Beleihungswertes, der vom Grundsatz her zukunftsorientiert ist: Der Beleihungswert soll für die gesamte Dauer der Beleihung der Immobilie, die meist langfristig angelegt ist, gelten.

Basierend auf den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen

Studie enthaltene Tabelle stellt den möglichen Umfang der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten in der Immobilienbewertung dar.

In der Praxis besteht die Schwierigkeit für den Gutachter in der Zusammenstellung der notwendigen Informationen über die Nachhaltigkeitsaspekte der Gebäudequalität ebenso wie in der strukturierten und zielorientierten Aufarbeitung dieser Daten und Fakten. Derzeit noch unklar ist auch die Frage nach dem Umgang mit diesen Nachhaltigkeitskriterien in der Wertermittlung, der Tiefe der Berichterstattung im Gutachten und der Rolle des Gutachters bei den diversen Fragen



VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN