

Christian Schützenhofer, Sven Bienert

Green Value – Paradigmenwechsel im Rahmen der Immobilienbewertung

1	HINTERGRUND UND URSACHE	3
1.1	Vorbemerkungen	3
1.2	Herkunft und Bedeutung des Nachhaltigkeitsbegriffes	4
1.3	„Green Building“ - Begriffsbestimmung	5
1.4	Nachhaltigkeit vs. Energieeffizienz	6
2	GREEN VALUE TERMINOLOGIE	7
2.1	Definition des „Green Value“	7
2.2	Werthaltigkeit nachhaltiger Gebäude	8
2.3	Empirische Evidenz zur Werthaltigkeit nachhaltiger Gebäude	9
3	KONZEPTE ZUR BEWERTUNG NACHHALTIGER GEBÄUDE (GREEN BUILDINGS)	12
3.1	Immobilienbewertung im Kontext nachhaltiger Gebäude	12
3.2	Herausforderung und Perspektive	13
4	LITERATUR	15

Beginn des Kapiteltextes auf rechter Seite

1 Hintergrund und Ursache

1.1 Vorbemerkungen

Die bereits seit Mitte der 90'er Jahre intensiver geführte Diskussion in Bezug auf beobachtbare klimatische Veränderungen wie bspw. Globale Erderwärmung (Klimawandel), spürbare Häufung von Naturkatastrophen sowie daraus resultierende Proklamation eines ressourcenschonenden Handelns haben erst in den letzten Jahren verstärkt an Bedeutung gewonnen. Diese Entwicklungen haben das Thema Nachhaltigkeit und dessen Bedeutung somit zunehmend in den Fokus der Politik und Wirtschaft gerückt, das mediale Interesse geweckt, sowie das Nachhaltigkeits- und Umweltbewusstsein der Gesellschaft sensibilisiert und geschärft.¹

All diese Veränderungen haben in den letzten Jahren nachhaltiges Handeln und dessen Popularität gefördert und einen Paradigmenwechsel auf breiter Basis und über alle volkswirtschaftlichen Ebenen hinweg eingeleitet. Demzufolge hat auch das Bewusstsein für nachhaltige und ressourcenschonende Entwicklungen Einzug in die Immobilienwirtschaft gefunden und zunehmend dessen Akteure veranlasst, sich diesem Themenkomplex zu widmen. In diesem Zusammenhang sind vor allem in den vergangenen Jahren verstärkt wissenschaftliche Studien und Forschungen auf dem Gebiet der nachhaltigen Gebäudeentwicklung und –bewirtschaftung sowie die ökonomische Vorteilhaftigkeit von Investitionen in ökologisch positiv zu beurteilende Gebäude erfolgt. Im Zuge dessen haben Begriffe wie „*green building*“ bzw. „*sustainable property*“ (siehe hierzu nachfolgenden Abschnitt 1.3) zunehmend an Bedeutung gewonnen. Steigende Faktorpreise der fossilen Brennstoffe wie Mineralöl und anderer Ressourcen haben insbesondere in den vergangenen Jahren der Bewegung zusätzlichen Antrieb verliehen.

Ein weiterer wesentlicher Faktor der das Thema Nachhaltigkeit und dessen Bedeutung für die Immobilienwirtschaft in Europa deutlich geprägt hat, war die von der Europäischen Union im Jahr 2002 verabschiedete und in die nationale Gesetzgebung der Mitgliedsstaaten überführte sog. „*European Energy Performance of Building Directive*“ (EPBD). Wesentliches Ergebnis dieser, für alle EU-Mitgliedstaaten gültigen, legislativen Verordnung ist die zwingende Verfügbarkeit von Energieausweisen (sog. „*Energy Performance Certificates*“ - EPC) für geplante Bauvorhaben bzw. bestehenden Gebäude. Hintergrund für die Einführung war der Umstand, dass die Immobilien- und Bauwirtschaft für ca.

¹ Vgl. Friedrich, M., Becker, D., et al. (2007)

30-40 %² des weltweiten Energieverbrauches und für einen beträchtlichen Teil der Kohlendioxidemission verantwortlich ist, und somit einen wesentlichen Faktor zur Erreichung einer Stabilisierung des globalen Energieverbrauchs bzw. der Ziele aus der Kyoto-Vereinbarung oder dem Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC)³ darstellt.

1.2 Herkunft und Bedeutung des Nachhaltigkeitsbegriffes

Um den weitreichenden und interdisziplinären Zusammenhang und die Auswirkungen den die zunehmende Bedeutung des Themas „Nachhaltigkeit“ mit sich bringt besser fassen zu können, erfolgt nachfolgend eine kurze Erläuterung der Herkunft und Bedeutung des Nachhaltigkeitsbegriffes.

Der Begriff „*Nachhaltigkeit*“ fußt auf der in den späten 80'er Jahren von Brandtlund⁴ begründeten und heute weitestgehend akzeptierten, originären Definition der nachhaltigen Entwicklung (sog. „*sustainable development*“). Brandtlund definierte die nachhaltige Entwicklung wie folgt: „*a development that meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs.*“⁵ Diese Definition beinhaltet demnach zwei wesentliche Konzepte: (1) die Sicherung der Bedürfnisse („needs“), durch (2) den ressourcenschonenden Umgang, um die begrenzt zur Verfügung stehenden Ressourcen auch für nachkommenden Generationen erhalten zu können.

Obwohl der Begriff „*Nachhaltigkeit*“ vor diesem Hintergrund keineswegs neu ist und bereits seit Jahrzehnten besteht, werden dennoch gegenwärtig Diskussionen hinsichtlich dessen Bedeutung und Auswirkung geführt.

Dessen ungeachtet kann dennoch festgehalten werden, dass trotz unterschiedlicher Interpretationen und Auslegungen dieses Begriffes, grundsätzlicher Konsens darüber herrscht, dass Nachhaltigkeit im Wesentlichen drei Dimensionen – ökologische, ökonomische sowie soziale – simultan berücksichtigt und in Wechselbeziehung zueinander betrachtet. Diese Sichtweise, auch bekannt nach dem von Eklington⁶ begründeten Begriff der „Triple Bottom Line“ (sog. Drei-Säulen-Modell), ist zudem als sich permanent an

² WBCSD (2009), p.6

³ Vgl. WBCSD (2009)

⁴ Brandtlund Commission (1978)

⁵ Brandtlund Commission (1987) available on <http://www.un-documents.net/wced-ocf.htm>

⁶ Eklington, J. (1994), S.90 ff.

die Umweltbedingungen anpassender und sich damit fortlaufend verändernder Ansatz bzw. Prozess zu verstehen.

Die Notwendigkeit nachhaltig wirtschaften zu müssen stellt für alle Branchen und Lebensbereiche heutzutage immer mehr eine zwingende Notwendigkeit dar und wird letztlich zur Überlebensfrage: Lebensmittel werden „Öko“, Autos werden verbrauchsärmer und CO₂ schonender, Großkonzerne entwickeln für sich Nachhaltigkeitsstrategien usw. Auch die Immobilienwirtschaft stellt sich vor diesem Hintergrund den veränderten Rahmenbedingungen. Hierbei müssen sich auch die Immobilien(werte) innerhalb einer veränderten Wettbewerbsarena unausweichlich einem Anpassungsprozess unterziehen. Fraglich ist jedoch, wie Sachverständige diese veränderten Rahmenbedingungen in transparenter Weise und in korrekter absoluter Höhe bei ihrer Tätigkeit berücksichtigen können.

1.3 „Green Building“ - Begriffsbestimmung

Um den Begriff des nachhaltigen Gebäudes (sog. „Green Building“ oder auch „Sustainable Building“) und dessen weitreichende Bedeutung nachvollziehen zu können, ist in erster Linie ein grundsätzliches Verständnis bzw. ein gewisser Grad an Sensibilität für diesen Themenkomplex zu schaffen.

Die gegenwärtige Vielzahl an bestehenden Begriffsbestimmungen für nachhaltige Gebäude ist Beispiel dafür, dass bis dato Unschlüssigkeit hinsichtlich der beschreibenden und charakteristischen Merkmale eines Green Buildings herrscht, respektive keine allgemein gültige Definition besteht.

Folgt man exemplarisch der Definition nach Kats (2003)⁷, werden als „nachhaltig“ jene Gebäude bezeichnet, die einen weitaus ressourcen- und umweltschonenderen Einsatz von Energie, Wasser sowie Baustoffen und –materialien, etc., eine kosteneffektive und kostensparende Gebäudenutzung und –bewirtschaftung, sowie eine gesundheitsschonende Arbeits- und Lebensumgebung im Vergleich zu konventionellen, nach gesetzlichen Normen errichteten, Gebäuden gewährleisten.

Demgegenüber gibt es andere Definitionen die eine weitergefasste Sichtweise wie z.B. „*Responsible Property Investment*“ (RPI) oder „*Ecological Sustainable Development*“ (ESD) berücksichtigen und somit zusätzlich zu gebäudespezifischen und nutzerbezogenen Aspekten, auch soziale und

⁷ Kats, E., et al. (2003), p. V

ökologische Gesichtspunkte und die damit in Zusammenhang stehende externe Effekte, welche entweder durch das Gebäude selbst oder das (in)direkte Umfeld verursacht werden, einschließen.

Eine derartige Sichtweise, im Bezug auf nachhaltige Gebäude, verfolgt bspw. die RICS. Laut deren Definition ein nachhaltiges Gebäude respektive Green Building ein Gebäude beschreibt, welches aufgrund seiner Ausgestaltung, Errichtung und Nutzung negative Einflüsse auf das ökologische sowie soziale Umfeld und die Umwelt während des gesamte Lebenszyklus der Immobilie minimiert, eine gesundheitsfördernde Umgebung bietet, sowie die Nutzung für Eigentümer, Nutzer und die Öffentlichkeit optimiert und dabei die Nutzung natürlicher Ressourcen minimiert bzw. eine ressourcenschonende Gebäudebewirtschaftung gewährleistet.⁸

1.4 Nachhaltigkeit vs. Energieeffizienz

Oftmals wird fälschlicherweise der Begriff des „*energieeffizienten Gebäudes*“ mit jenem des „*nachhaltigen Gebäudes*“ gleichgesetzt. Während energieeffiziente Gebäude lediglich auf die energetische Gebäudequalität (Energieverbrauch, etc.) und damit indirekten Zusammenhang stehende Aspekte (mit möglichst geringem Energieeinsatz dennoch maximalen Grad an Nutzungsqualität und Servicelevel zu erreichen), wird im Unterschied dazu, bei nachhaltigen Gebäuden weitere Aspekte mit einbezogen. Diese umfassen zusätzlich zu energetischen Aspekten auch thermische Gebäudequalität, sowie ökologische und soziale Aspekte (bspw. Einsatz umweltschonender Baustoffen, Einfluss auf das ökologische Umfeld, Auswirkungen auf das Wohlbefinden der Objektnutzer, etc.).

Im Ergebnis ist Energieeffizienz somit ein wesentlicher Bestandteil eines nachhaltigen Gebäudes, charakterisiert dieses jedoch noch abschließend.

⁸ RICS Valuation Standards Board (2008), p.5: *“a property that “displays characteristics that minimise environmental impact through all parts of the buildings life-cycle and focuses on improved health for its occupiers, optimise utility for their owners and occupiers and the wider public, whilst minimising the use of natural resources and environmental impact.”*

2 Green Value Terminologie

2.1 Definition des „Green Value“

Im Zuge des bereits angedeuteten Paradigmenwechsels in der Immobilienwirtschaft - aufgrund der steigenden Relevanz einer nachhaltigen Sichtweise - hat ebenso ein Diskurs hinsichtlich der Marktfähigkeit von nachhaltigen Gebäuden im Vergleich zu konventionellen Immobilien eingesetzt, der gegenwärtig sowohl die Forschung, als auch die in der Realwirtschaft tätigen Immobilienspezialisten beschäftigt. In diesem Kontext werden auch Diskussionen hinsichtlich der Werthaltigkeit von nachhaltigen Gebäuden bzw. genauer deren Mehrwert geführt, aufgrund derer bereits die These der Kritiker, dass kein Zusammenhang zwischen nachhaltigen Gebäudeeigenschaften und dem Wert einer Immobilie besteht (sog. „Null-Hypothese“), widerlegt werden konnte.

Infolge dieser Erkenntnis wurde zunehmend der Begriff des „Green Value“ geprägt und intensiver hinterfragt. Vergleichbar mit der Fülle an bestehenden, unterschiedlichen Definitionen für den Begriff des nachhaltigen Gebäudes, gibt es auch gegenwärtig keine einheitliche Begriffabgrenzung für den Terminus des Green Value.

Da grundsätzlich die Marktfähigkeit bzw. -fungibilität einer Immobilie eine wesentliche Determinante für deren Werthaltigkeit darstellt, ist der mögliche Wertbeitrag den ein „grünes“ Gebäude im Vergleich zu einem sonst identischen, konventionellen Bauwerk erzielen kann im Wesentlichen durch die Kaufbereitschaft des Marktes für derartige Objekte bestimmt. Die Kaufbereitschaft wird u.a. bestimmt durch das Zusammenspiel von sozioökonomischen Faktoren wie bspw. Markttransparenz, Informationsgrad, allgemeiner Stellenwert und Bewusstsein für Nachhaltigkeit in der Gesellschaft, aktueller Marktlage, etc.

Der „Green Value“ stellt im Wesentlichen den durch die Zahlungsbereitschaft des jeweiligen Immobilienmarktes determinierten, wertmäßigen Vorteil (Premium) eines nachhaltigen Gebäudes im Vergleich zu einem konventionellen, nach gegenwärtigen Gebäudestandards errichteten, jedoch sonst identischen Gebäudes dar. Somit ist unter Berücksichtigung der weitestgehend akzeptierten Definition des Marktwertes einer Immobilie, der Green Value als integraler Bestandteil dieses Wertebegriffes zu verstehen.

Gegenwärtig herrscht aufgrund diverser empirischer Forschungsergebnisse bereits größtenteils Konsens darüber, dass nachhaltige Gebäudeentwicklungen bzw. deren Eigenschaften einen Einfluss auf die Werthaltigkeit einer Immobilie

haben bzw. haben werden. Diese Erkenntnisse basieren auf wissenschaftlichen Untersuchungen diverser Institutionen, auf die in weiterer Folge ausführlich eingegangen wird.

2.2 Werthaltigkeit nachhaltiger Gebäude

In welchem Ausmaß bzw. welcher Größenordnung sich energetische bzw. nachhaltige Eigenschaften auf den Wert einer Immobilie auswirken ist gegenwärtig noch nicht abschließend nachgewiesen bzw. hängt auch von den Umständen der konkreten Ausgangssituation der jeweiligen Bewertung ab. Wesentlich ist hierbei jedoch das Verständnis für folgende fundamentale Prinzipien bzw. Erkenntnisse aus der Bewertungstheorie:

- *„Immobilienbewerter reflektieren lediglich das Marktgeschehen bzw. die im Markt beobachtbare Zahlungsbereitschaft“*, beeinflussen diese jedoch nicht. Noch deutlicher: es gilt abzubilden, was im Markt tatsächlich passiert und nicht zu antizipieren, dass ökologische Gebäude ja „mehr Wert sein müssen“ und diese „Tatsache“ auch ohne weitere Marktdaten als Beweis eingepreist werden sollte.
- *„Kosten entsprechen nicht gleich dem Wert einer Immobilie“* – investive Maßnahmen die beispielsweise zur Verbesserung der Energieeffizienz eines Gebäudes erfolgen, führen nicht zwingend zu einem äquivalenten Wertzuwachs der Immobilie und vice versa.

Das bedeutet bspw. auch, dass zwei völlig idente und nachhaltige Gebäude mit identischen Errichtungskosten in zwei verschiedenen Märkten, aufgrund der möglicherweise unterschiedlichen Zahlungsbereitschaft, nicht derselbe Wert beigemessen werden würde.

Um eine Quantifizierung der Werthaltigkeit nachhaltiger Gebäude zu ermöglichen, sind deshalb wissenschaftlich und empirisch fundierte Untersuchungen möglicher Wertbeimessungen erforderlich. Fest steht jedoch auch, dass es keine Lösungen wie bspw. „Ein Objekt mit einem sehr guten Energieausweis A hat immer einen um X % höheren Wert als ein vergleichbares mit einem Energieausweisergebnis von B“ geben kann/darf.

2.3 Empirische Evidenz zur Werthaltigkeit nachhaltiger Gebäude

Gegenwärtig gibt es wie bereits erwähnt im internationalen Umfeld erste Untersuchungen namhafter Institutionen wie bspw. der University of San Diego und der CoStar Group⁹, der University of California¹⁰, dem Green Building Council of Australia¹¹, sowie der University of Melbourne¹², bzw. weiteren Wissenschaftlern, die aufbauend auf bestehenden energetischen oder nachhaltigen Gebäude-Ratingsystemen (Green Star, LEED¹³, Energy Star, etc.), einen quantitativen Nachweis der Werthaltigkeit nachhaltiger Gebäude konstatieren (vgl. hierzu nachstehende Abbildung 1).

Variable	Country	USA (Mc Graw, Hill Construction 2005)	USA (Mc Graw, Hill Construction 2008)	USA (Miller et al. 2008, using CoStar Database)	USA (Fürst, McAllister. 2008, using CoStar Database)	USA (Eichholtz et al. 2009, using CoStar Database)	Australia (Bowman, Wills 2008)
Rental Growth for non-Green		-	-	-	-	-	-1.50%
Rent Premium for Green		3.00%	6.10%	-	-	3.00%	X
Energy Star		-	-	2.80%	-	-	
LEED		-	-	0.30%	-	-	
Energy Star/LEED		-	-	-	11.80%	-	
Effective Rent		-	-	-	-	6.00%	-
Decrease Operating Expenses		8.00-9.00%	13.60%	-	-	-	-
Reduction cap rate		-	-	-	-	-	0.25-0.50%
Improved ROI		6.60%	9.90%	-	-	-	-
Increase occupancy ratio		3.50%	6.40%	-	-	-	-
Market value		7.50%	10.90%	-	-	-	-
Selling price		-	-	-	-	16.00%	X
Energy Star		-	-	5.76%	10.00%	-	
LEED		-	-	9.94%	31.00%	-	
Energy Star/LEED		-	-	-	11.40%	-	

Abbildung 1: Veröffentlichte Studienergebnisse zur Werthaltigkeit nachhaltiger Gebäude¹⁴

Neben den genannten Studien gibt es auch in Europa bereits erste Ergebnisse die sich umfassend mit ähnlichen Fragestellungen befassen. Hierbei unter anderem nennenswert ist das vom Swiss Center of Corporate Responsibility and Sustainability (CCRS) entwickelte Economic Sustainability Indicator-Modell (ESI-Modell), welches das Risiko einer Wertsteigerung oder –minderung einer

⁹ Vgl. Miller, N., Spivey, J. and Florance, A. (2008)

¹⁰ Vgl. Eichholtz, P., Kok, N. and Quigley, J.M. (2008)

¹¹ Vgl. Bowman, R., Wills, J. (2008)

¹² Vgl. Robinson, J. (2005), S.6

¹³ „*Leadership in Energy and Environmental Design*“ entwickelt durch das U.S. Green Building Council.

¹⁴ IMMOVALUE (2009), S.32

Immobilie auf Basis langfristiger, zukünftiger Entwicklungen ermittelt.¹⁵ Andere Beispiele bilden z.B. der von der Stadt Darmstadt in Kooperation mit dem Institut für Wohnen und Umwelt in 2003 entwickelte sog. *Ökologischer Mietspiegel*¹⁶, oder jener von der Stadt Berlin in 2009 publizierte Mietspiegel, der ebenfalls erstmals den Aspekt der Energieeffizienz eines Gebäudes bei der Herleitung des Hauptmietzinses berücksichtigt.¹⁷

Obwohl derartige Untersuchungsergebnisse auf den ersten Blick einen signifikanten Nachweis für Miet- und Wertsteigerungspotenzial von energieeffizienten bzw. nachhaltigen Immobilien im Vergleich zu konventionellen Gebäuden liefern, sind dennoch die bis dato veröffentlichten Ergebnisse bzw. deren Validität kritisch zu hinterfragen. Wesentliche Gründe hierfür sind vor allem dadurch begründet, dass einerseits diesen Analysen eine äußerst beschränkte und heterogene Datenlandschaft zu Grunde liegt und die Untersuchungen andererseits auf Basis unterschiedlicher Gebäude-Ratings beruhen.¹⁸ Vor allem aber ist eine unreflektierte Anwendbarkeit der vorgestellten Marktergebnisse und die Zugrundelegung der gleichen Relevanz im Zuge der Immobilienbewertung in Österreich nicht ratsam. Der jeweilige Einfluss ist klar vom jeweiligen, spezifischen Immobilienmarkt und der jeweiligen Zahlungsbereitschaft für nachhaltige Gebäudecharakteristika abhängig. Einen wesentlichen Erkenntnisbeitrag liefert jedoch der methodische Untersuchungsansatz, der fast bei allen vorgenannten Studien auf hedonischen Preismodellen aufbaut.

Weiters ist vor allem das Verständnis wesentlich, dass der wertmäßige Betrag den ein nachhaltiges Gebäude möglicherweise erzielt, keinen statischen Wert darstellt, sondern als eine sich im Zeitverlauf verändernde Größe verstanden werden muss. D.h. während man gegenwärtig vermutlich, aufgrund monetärer Vorteile (wie bspw. geringere Bewirtschaftungskosten, längere wirtschaftliche Nutzungsdauer, etc.), nachhaltigen Gebäude einen wertmäßigen Vorteil (sog. „*value premium*“) im Vergleich zu konventionellen Immobilien beimessen würde, ist langfristig eher mit einem wertmäßigen Nachteil für nicht nachhaltige Gebäude zu rechnen (vgl. hierzu nachstehende Abbildung 2), da diese künftige Standards nur mehr schwerlich erfüllen können. Diese Auffassung wird auch von anderen Experten wie bspw. Lorenz und Lützkendorf¹⁹, Jones Lang LaSalle²⁰, Fuerst und McAllister²¹, oder Parker²², die sich ebenfalls intensiv mit

¹⁵ Vgl. Meins, E., Burkhard, H.-P. (2009); Holthausen, N., Christen P. (2009)

¹⁶ Vgl. Amt für Wohnungswesen Darmstadt (2003)

¹⁷ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Kommunikation Berlin (2009)

¹⁸ Vgl. hierzu Muldavin (2008)

¹⁹ Vgl. Lorenz, D., Lützkendorf, T. (2008b), S.3

²⁰ Vgl. Jones Lang LaSalle (2008), S.6

dem Thema der Werthaltigkeit von nachhaltigen Gebäuden auseinandersetzen, vertreten.

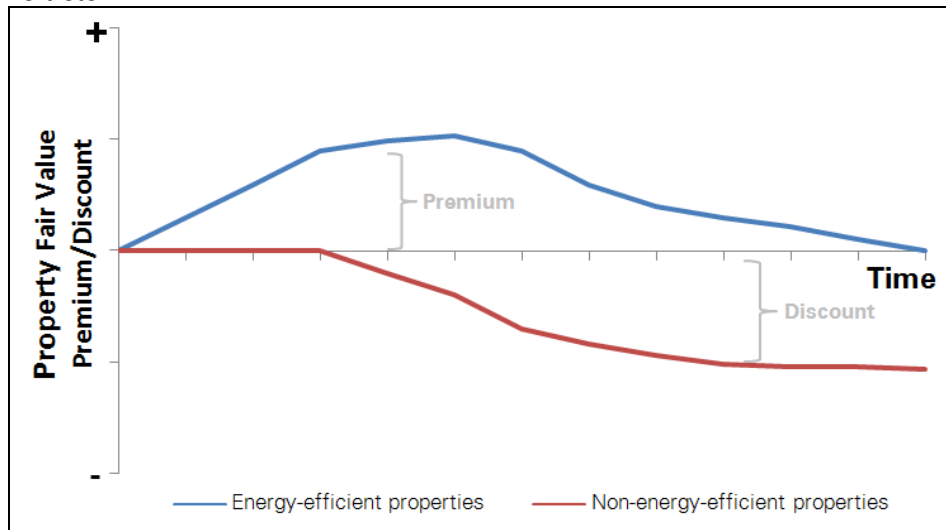


Abbildung 2: Erwartete Entwicklung von Zu- und Abschlägen im Zeitverlauf²³

Grund hierfür ist die im Zuge der zukünftigen Bedeutung von Nachhaltigkeit erwartete, eintretende Durchsetzung und Etablierung nachhaltiger Gebäudestandards als Mindestanforderung bzw. -standard für zukünftige Gebäudeentwicklungen (vgl. hierzu Abbildung 3).

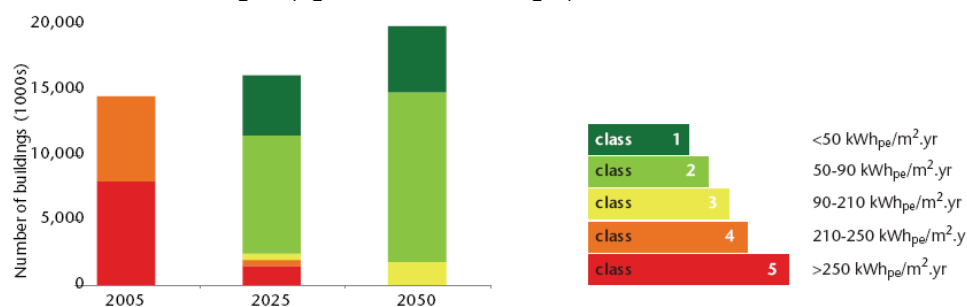


Abbildung 3: Transformation der Immobilienlandschaft und Gebäudestandards²⁴

²¹ Vgl. Fuerst, F., McAllister, P. (2008), S.10

²² Vgl. Parker, D. (2008)

²³ IMMOVALUE (2009), S.79

²⁴ WBCSD (2009), S.38: hier beispielhaft europäischer Teilmarkt.

3 Konzepte zur Bewertung nachhaltiger Gebäude

3.1 Immobilienbewertung im Kontext nachhaltiger Gebäude

Ausgehend von den vorangegangenen Ausführungen zum Einfluss nachhaltiger Gebäudecharakteristika auf deren Marktwert stellt sich nachvollziehbarer Weise die Frage, wie schlussendlich die wertmäßige Beurteilung und Berücksichtigung nachhaltiger Gebäudeeigenschaften im Zuge der Immobilienbewertung zu erfolgen hat.

Hierzu gibt es bereits Untersuchungen und Konzepte namhafter Personen und Institution wie bspw. jene von Sayce and Ellison (2003), Bowman (2008), Lorenz und Lützkendorf, oder RICS (2008), die sich mit derartiger Fragestellung auseinandersetzen. In diesem Zusammenhang sind auch das von der EU-geförderte Forschungsprojekt *IMMOVALUE*²⁵ sowie auf nationaler Ebene das Projekt *NEUE IMMO-STANDARDS* zu erwähnen. Beide beschäftigen sich mit der Werthaltigkeit sowie der methodischen Berücksichtigung nachhaltiger Gebäudeaspekte im Zuge der Immobilienbewertung. Erst kürzlich wurde eine neue Valuation Guidance der RICS²⁶ hinsichtlich der Bewertung nachhaltiger Gebäudeaspekte herausgegeben, die einen vergleichbaren Ansatz der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten in der Bewertung verfolgt, wie das von *IMMOVALUE* erarbeitete Konzept.

Der aus diesen Studien hervorgehende Tenor konstatiert einen grds. Konsens darüber, dass für die Berücksichtigung nachhaltiger Gebäudeaspekte im Zuge der Wertermittlung einer Immobilie keine neuartigen Bewertungsmethoden erforderlich sind, sondern die bereits zur Verfügung stehenden Bewertungsansätze wie das Sach-, Vergleichs- und Ertragswertverfahren herangezogen werden können. Es bedarf jedoch einer gewissen Adaptierung bzw. Anpassung um nachhaltige Gebädefaktoren in entsprechender Weise berücksichtigen zu können. Ausgangsbasis hierfür müssen zu Grunde liegende Marktinformationen und -daten liefern, die entweder mittels Regressionsanalysen / hedonischen Preismodellen, oder durch Zuhilfenahme entsprechender, tabellarischer Scoringmodelle, ermittelt werden sowie dem Bewerter bei der Beurteilung und Einschätzung bzw. nachvollziehbaren Herleitung der wesentlichen Bewertungsparameter eine wesentliche Hilfestellung geben.

²⁵ Vgl. *IMMOVALUE* (2008), online unter www.immovaluelogic.com

²⁶ Vgl. hierzu RICS (2009)

Exemplarisch gilt es künftig bspw. bei einem besonders nachhaltigen Gebäude zu hinterfragen, ob im Fall von geringeren Betriebskosten – durch geringere Energiekosten - des Mieters im Vergleich zum Marktdurchschnitt, dieser evtl. bereit ist, einen Teil dieser Ersparnis an den Vermieter in Form eines höheren Hauptmietzinses weiterzugeben. In diesem Fall steht der Bewerter dann ggf. vor der Herausforderung auf Basis vorliegender Marktmieten aus Vergleichsfällen ohne Beeinflussung durch Nachhaltigkeit zu definieren, wie hoch das Mietpremium im konkreten Fall ausfallen könnte. Darüberhinaus sind auch andere Eingangsparameter der Bewertung kritisch zu hinterfragen. Es könnte sich möglicherweise auch der Risikogehalt des Objektes insgesamt besser als bei den weniger ökologischen Vergleichsobjekten darstellen, was für einen geringeren Kapitalisierungszinssatz sprechen würde. An dieser Stelle wird deutlich, dass sich das gewählte Beispiel beliebig fortsetzen lassen würde. Fragen wie: Was sind mögliche Redundanzen / doppelte Berücksichtigung? Werden auch noch weitere Bewertungsparameter (Restnutzungsdauer etc.) tangiert? etc. tauchen auf. Diese Fragen müssen künftig in verstärktem Umfang vom Gutachter abgewogen werden, um zu validen und den tatsächlichen Marktverhältnissen entsprechenden Werteinschätzungen zu kommen.

Das hierbei als zusätzliche Informationsquelle fakultative Gebäuderatings und -labels wie z.B. LEED, BREEAM²⁷ oder DGNB²⁸ sowie gesetzlich erforderliche Gebäudezertifikate (bspw. Energieausweise) zukünftig bei der Bewertung nachhaltiger Gebäude verwendet werden, erscheint relativ wahrscheinlich. Eine Herausforderung wird dabei die Überführung der darin enthaltenen Informationen in die Bewertung, da keines der vorgenannten Labels direkt für die Immobilienbewertung verwendungsfähige Eingangsparameter enthält.

3.2 Herausforderung und Perspektive

Um zukünftig eine adäquate Berücksichtigung nachhaltiger Gebäudeentwicklungen im Zuge der Immobilienbewertung zu ermöglichen, sind umfassende und weiterführende empirische Studien, die eine Marktevidenz der Zahlungsbereitschaft für nachhaltige Immobilien nachweisen, zwingend erforderlich. Insbesondere in Österreich existieren bisher nur wenige Ansätze die ohnehin schon dünne Datenbasis der Teilmärkte in Bezug auf den Einfluss von Nachhaltigkeit auf Werte zu untersuchen. Die Verbände sind hierbei gefordert entsprechende aggregierte Auswertungen und Methoden vorzuschlagen, um den einzelnen Bewertern sinnvolle Unterstützung zu bieten.

²⁷ „*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*“ entwickelt durch die britische Building Research Establishment Ltd.

²⁸ Gebäudezertifikat der *Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.G.*

Des Weiteren ist ein einheitliches Verständnis und Bewusstsein der Bewertungsgemeinschaft, sowie der gesamten Immobilienwirtschaft für energetisches und nachhaltiges Gebäudeentwicklungen zu schaffen, um eine adäquate Methodenkompetenz zur Ableitung und Einschätzung energetischer und nachhaltiger Einflussfaktoren im Zuge der Marktwertermittlung von Immobilien gewährleisten zu können. Hierfür sind auch entsprechend Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen zu energetischen ua Fragestellungen für Gutachter notwendig, um das Verständnis für diese Bereiche zu verbessern.

Nur wenn alle Akteure am Immobilienmarkt eine idente Auffassung und das entsprechende Bewusstsein für nachhaltige Gebäudekonzepte besitzen, ist eine einheitliche Bewertungspraxis erzielbar.

4 Literatur

- BRANDTLUND COMMISSION: „Report of the World Commission on Environment and Development: Our Common Future“, Annex of the document A/42/427 – Development and International Cooperation: Environment“, UN General Assembly, 1987 (Online verfügbar unter: <http://www.un-documents.net/wced-ocf.htm>)
- EKLINGTON, J.: „Towards the sustainable corporation: Win-win-win business strategies for sustainable development“, in: California Management Review, Vol. 36, Nr. 2, University of California, Berkley, 1994
- AMT FÜR WOHNUNGSWESEN DARMSTADT: „Mietspiegel für Darmstadt 2003 - Zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum“, Darmstadt, 2003
- BOWMAN, R., WILLS, J.: „Valuing Green - How green buildings effect property values and getting the valuation method right“, Green Building Council of Australia, Sydney, 2008
- EICHHOLTZ, P., KOK, N., QUIGLEY, J.M.: „Doing well by doing good? Green office buildings“, IBER Working Paper No. W08-001, University of California, Berkeley.
- EICHHOLTZ, P., KOK, N., QUIGLEY, J.M.: „Doing well by doing good? – An analysis of the financial performance of green office buildings in the USA“, RICS Research Report, March 2009, RICS, London, 2009
- FRIEDRICH, M., BECKER, D., et al.: „CO2 Gebäudereport 2007“, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.), Berlin, 2007
- FUERST, F., McALLISTER, P.: „Green Noise or Green Value? Measuring the Price Effects of Environmental Certification in Commercial Buildings“, University of Reading, Reading (UK), 2008
- IMMOVALUE: „Improving the market impact of energy certification by introduction energy efficiency and life-cycle cost into property valuation practice“, Forschungsprojekt im Zuge des EU-Programms *Intelligent Energy Europe* der *Executive Agency for Competitiveness and Innovations* (eaci) der Europäischen Kommission, Online unter: www.immvalue.org, 2008

- IMMOVALUE: „Report on Methodologies for Integration of Energy Performance and Life-Cycle Costing Indicators into Property Valuation Practice“, IMMOVALUE, 2009
- IVSC: „International Valuation Standards“, International Valuation Standards Committee (IVSC), 8th edition, London, 2007
- JONES LANG LASALLE: „Assessing the Value of Sustainability“, Jones Lang LaSalle Australia, 2006
- KATS, G., et al.: „The Costs and Financial Benefits of Green Buildings: A Report to California’s Sustainable Building Task Force“, Capital E, California, 2003
- LORENZ, D., LÜTZKENDORF, T.: „Sustainability in property valuation: theory and practice“, Journal of Property Investment and Finance, 2008, Vol. 26, Issue 6, S.482-521, Emerald Group Publishing Limited, Bingley (UK), 2008a
- LORENZ, D., LÜTZKENDORF, T.: „Next Generation Decision Support Instruments For The Property Industry – Understanding The Financial Implications of Sustainable Buildings“, 2008b
- LORENZ, D., TRÜCK, S., LÜTZKENDORF, T.: „Exploring the relationship between the sustainability of construction and market value – Theoretical basics and initial empirical results from the residential property sector“, Property Management, 2007, Vol. 25, Issue 2, S.119-149, Emerald Group Publishing Limited, Bingley (UK), 2007
- MEINS, E., BURKHARD, H.-P.: „Der Nachhaltigkeit von Immobilien einen Wert geben: ESI Immobilienbewertung - Nachhaltigkeit inklusive“, Zürich, 2009
- MEINS, E., et al.: „Der Nachhaltigkeit von Immobilien einen finanziellen Wert geben – Economic Sustainability Indicator (ESI)“, Center for Corporate Responsibility and Sustainability (CCRS), University of Zurich, Zürich, 2007
- MEINS, E., et al.: „Der Nachhaltigkeit von Immobilien einen finanziellen Wert geben –Minergie macht sich bezahlt“, Center for Corporate Responsibility and Sustainability (CCRS), University of Zurich, Zürich, 2008
- MILLER, N., SPIVEY, J., FLORANCE, A.: „Does Green Pay Off?“, Burnham-Morres Center of Real Estate, University of San Diego and CoStar Group, San Diego, 2008
- MULDAVIN, S.: „Quantifying “Green” Value: Assessing the Applicability of the CoStar Studies“, San Rafael, California, 2008

PARKER, D.: „Valuation of Green Buildings – Is greed becoming fear?“, Australian and New Zealand Property Journal, Vol.1, Issue 7, September 2008, S.552-560, 2008

RICS: „Building Sustainability into the Commercial Property Valuation Process“, Valuation Information Paper No. 14, Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), London, 2008

ROBINSON, J.: „Property Valuation and Analysis applied to Environmental Sustainable Development“, University of Melbourne, Scientific Paper presented at the 11th Annual Pacific Rim Real Estate Society Conference (2005), Melbourne, 2005

RICS: „Green Values – Green buildings, growing assets“, RICS, London, 2005

RICS: „RICS Valuation Standards“, 6th edition, Wiltshire, 2007

RICS: „Sustainability and commercial property valuation“, Valuation Information Paper No. 13, Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), London, 2009

SAYCE, S., ELLISON, L.: „Integrating sustainability into appraisal of property worth: identifying appropriate indicators of sustainability“, Kingston University (London), Scientific Paper for the American Real Estate and Urban Economics Association Conference (2003), Skye (Scotland), 2003

WBCSD: „Energy Efficiency in Buildings – Transforming the Market“, World Business Council of Sustainable Development (WBCSD), Conches-Geneva, 2009