



# consense

INTERNATIONALER KONGRESS UND  
FACHMESSE FÜR NACHHALTIGES BAUEN

## Integration von Nachhaltigkeit in die Immobilienbewertung

Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger FRICS MAI  
Campus of Real Estate, HfWU, Geislingen

Messe Stuttgart



# Überblick



- Einflüsse von Nachhaltigkeitsaspekten am Markt?
- Ergebnisse der IMMOVALUE Umfrage
- Empfehlungen an die Gutachter zur Integration von Nachhaltigkeitsaspekten

# Ergebnisse internationaler Studien



- Häufig gleiche Datengrundlage: CoStar-Datenbank
- Nachweis, dass positive Auswirkungen bei zertifizierten Objekten vorhanden sind
- Allerdings: USA - Baustandards
- Allerdings: Heterogene Vergleichsgruppen: Nicht-nachhaltige Objekte um Jahrzehnte älter



# Europäische Ergebnisse: Deutschland



- ökologischer Mietspiegel (Darmstadt seit 2003)
- qualifizierte Mietspiegel mit Berücksichtigung energetischer Eigenschaften (Bochum, Berlin, Hamburg, Münster, Erlangen, Magdeburg)

# Europäische Ergebnisse: Schweiz



CCRS Universität Zürich  
Economic Sustainability Indicator

**ESI**



# Umfragen zur Zahlungsbereitschaft



- JLL: höherer Netto-Kaltmiete werden in Kauf genommen, wenn die Betriebskosten aufgrund einer energetisch guten Gebäudehülle und der energetischen Qualität der technischen Anlagen entsprechend geringer ausfallen
- DEGI: Green Building Fonds erzielen kurzfristig keine höhere Rendite, jedoch geht jeder fünfte Befragte davon aus, dass langfristig eine höhere Rendite wahrscheinlich ist
- IMMOVALUE: Auswirkungen werden in 2-5 Jahren erwartet

# Fazit



- Derzeit noch kaum ein empirischer Nachweis vorhanden
- Marktwert reflektiert Energieeffizienz/Nachhaltigkeit noch nicht
- Jeder Wertermittler hat die Pflicht den Klienten über die Aspekte der Energieeffizienz bzw. der Nachhaltigkeit zu informieren, selbst wenn eine Einpreisung aufgrund des Mangels empirischer Daten noch nicht möglich ist

dbresearch, 11. Mai 2010:



Nachhaltige  
Gebäude.  
Von der  
Nische zum  
Standard.