
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 22/09 vom 4.6.2009

www.immobilien-zeitung.de

NACHHALTIGE IMMOBILIENWERTE

Experten tüfteln an „Nachhaltigkeitsformel“

Spätestens seit dem jähen Ende des jüngsten Immobilienbooms ist das Thema Nachhaltigkeit in aller Munde. Auch bei den Bewertern. Denn früher oder später werden Nachhaltigkeitsaspekte die Kaufentscheidung und Preisfindung von Investoren maßgeblich beeinflussen – das zeichnet sich bereits jetzt ab. Noch fehlt es aber an empirischem Datenmaterial, um dem Nachhaltigkeitsvorteil einen Wert beizumessen. Die Eidgenossen sind da schon einen deutlichen Schritt weiter.

Die Wissenschaftler der Universität Zürich haben bereits vor mehr als einem Jahr mit Unterstützung der Beratungsgesellschaft pom+Consulting eine Methodik entwickelt, um die Nachhaltigkeit von Immobilien in deren Bewertungsergebnis einfließen zu lassen. „Steigende Energiepreise, die klimatischen und demografischen Veränderungen sind für die Werte von Immobilien zwar relevant, aber noch nicht integriert. Wir wollen dazu beitragen, dass sich diese Entwicklungen in der Bewertung widerspiegeln“, erklärt Erika Meins vom Center for Corporate Responsibility and Sustainability (CCRS) an der Uni Zürich das Vorpreschen.

Mit Hilfe eines Nachhaltigkeitsfaktors, des Economic Sustainability Indicator (ESI), wollen die Schweizer nachhaltige Immobilienwerte ermitteln. Dafür werden die Merkmale Flexibilität, Energieabhängigkeit, Sicherheit, Erreichbarkeit sowie Gesundheit und Komfort unter die Lupe genommen, gewichtet und unter Risikoaspekten beurteilt. Aufgrund erster Praxistests und Expertenbefragungen wurde zunächst gutachterlich festgelegt, dass der Einfluss des Nachhaltigkeitsindikators auf den ermittelten Immobilienwert auf einer Bandbreite von +/-10% liegen soll. Peter Staub, Geschäftsführer von pom+Consulting, bezeichnet dies als einen ersten Versuch, der Nachhaltigkeit einen Wert zu geben. Mittlerweile, so Meins, habe man das Verfahren verfeinert. Die anzunehmenden Wertkorrekturen basieren nun auf deutlich breiteren Schätzungen. Ende Juni will das CCRS die aktualisierten Zahlen veröffentlichen.

Damit sind die Schweizer ihren deutschen Nachbarn einen gehörigen Schritt voraus. Hierzulande hat man sich bisher noch nicht an eine Quantifizierung eines Nachhaltigkeitsvorteils herangewagt. „In der jetzigen Marktphase, wo kaum grö-

ßere Transaktionen zustande kommen, fehlt es noch an konkreten Anhaltspunkten, um Nachhaltigkeitsaspekten einen exakten Wert beizumessen“, erläutert Holger Busch, Geschäftsführer von TÜV Süd Immowert. „Allerdings verfolgen wir sehr aufmerksam die Entwicklung bei den Bruttowarmmieten schon heute.“ Gleichwohl sind die Gutachter angehalten, stets auf die Nachhaltigkeit und die Dauerhaftigkeit ihrer Wertansätze zu achten. „Das gebietet allein schon der Verkehrswertgedanke, der persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bei der Bewertung ausschließt“, sagt Busch.

Es sei abzusehen, dass als nachhaltig ausgewiesene Immobilien am Markt künftig stärker nachgefragt und entsprechend für diese höhere Preise erzielt werden. An Preisauflagen von bis zu 50%, die vereinzelt in den USA zu beobachten waren, glaubt er aber nicht.

Feri und TU München arbeiten an Nachhaltigkeitsrating

An einer „Übersetzung“ der Nachhaltigkeitsaspekte in ökonomische Werte arbeitet derzeit die TU München in Zusammenarbeit mit dem Analysehaus Feri EuroRating Services. Per Nachhaltigkeitsrating soll die Brücke zur Immobilienbewertung geschlagen werden. „Wir wollen mit diesem Rating nicht noch ein weiteres Zertifikat auf den Markt bringen, sondern vielmehr auf diesen aufsetzen“, erklärt Wolfgang Kubatzki, Mitglied der Feri-Geschäftsleitung, das Bestreben. Prof. Josef Zimmermann, Lehrstuhlinhaber für Bauprozessmanagement und Immobilienentwicklung an der TU München, ergänzt: „Wir gehen einen Schritt weiter als die Zertifikate und messen den Nachhaltigkeitsaspekten einen Wert bei, der auch von Investoren und Banken verstanden wird.“

Bereits seit rund einem Jahr forschen Feri und die TU München an ihrer „Nachhaltigkeitsformel“. Kubatzki hofft, zum Ende dieses Jahres das Produkt auf den Markt bringen zu können. Derzeit befindet man sich in der Testphase. Deshalb wagen Kubatzki und Zimmermann auch noch keine Aussagen, in welchen Bandbreiten sich ihre Wertkorrekturen bewegen werden. Von einer starren Begrenzung wie beim Schweizer Modell hält Kubatzki aber nichts: „Ich bin mir zwar sicher, dass es gewisse Limitationen gibt. Ich wüsste aber nicht, warum ich diese von vornherein einführen sollte.“ (nik)