

SUSTAINABILITY

Nachhaltigkeit: Von der diffusen Phrase zur bewertbaren Qualität

Das Thema ist nicht neu, hält aber seit neuestem Einzug in die Bereiche Wertermittlung und Risikoanalyse. Damit beschäftigt sich auch die RICS Focus Konferenz in Berlin.

Text | Dr. David Lorenz

Das Interesse am Thema Nachhaltigkeit ist in jüngster Vergangenheit geradezu exponentiell gestiegen. Die aktuelle Situation bietet nun die Chance, die Weichen für eine breite Marktdurchdringung zu stellen. Dies wurde frühzeitig von der RICS erkannt, die momentan die Entwicklung hin zu nachhaltigeren Immobilienmärkten auf vielfältige Art vorantreibt. Hierzu zählt unter anderem die Begleitung und Unterstützung folgender Entwicklungen:

Wandel des Wertbegriffs

In der Unternehmensbranche gewinnt die Erkenntnis, dass wirtschaftlicher Erfolg mittlerweile untrennbar mit ökologischer und sozialer Performance verbunden ist, zunehmend an Bedeutung. Diese Sichtweise wird nun auch auf Immobilien übertragen. Dies bedeutet, dass sich das Verständnis des Immobilienwerts im Wandel befindet und die isolierte Betrachtung rein ökonomischer Größen nicht mehr ausreicht, diesen zu erfassen. Es zeigt sich, dass der ökonomische Wert einer Immobilie auch davon abhängt, inwieweit die Immobilie einen Beitrag zur Schaffung und Erhaltung ökologischer, sozialer und kultureller Werte leisten kann. Die Wechselwirkungen dieser Aspekte zu verstehen sowie in der Wertermittlungspraxis zu verankern, zählt momentan zu den größten Herausforderungen der Branche und ist eines der Ziele der RICS EU Advisory Group on Sustainable Property Investment & Management.

Renaissance der Objektqualität

Das Thema Nachhaltigkeit wird oft auf Energieeinsparung reduziert. Dabei wird vergessen, dass es insbesondere auch um das Erreichen, Beschreiben und Kommunizieren technischer und funktionaler Objektqualität geht. Einerseits ist die Kenntnis der technischen und funktionalen Eigenschaften eine Voraussetzung, um die Nachhaltigkeitsperformance eines Gebäudes überhaupt beurteilen zu können. Andererseits ist die Erhaltung von Kapital eines der Ziele einer nachhaltigen Entwicklung. Auf Immobilien übertragen bedeutet dies die Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit. In gesättigten Märkten und schrumpfenden Regionen ist dies zunehmend nur noch über das Signalisieren einer überdurchschnittlichen Qualität möglich. Diese Entwicklung wird flankiert durch die Pläne der EU-Kommission, den Inhalt von Energieausweisen zu erweitern. Aktuell wird auf EU-Ebene (auch unter Mitwirkung der RICS) an einer Richtlinie zur Wasserperformance von Gebäuden gearbeitet.

Erweiterung der Perspektive

Die Konzentration auf die direkt am Bau beteiligten Akteure hat sich zwar als hilfreich jedoch als nicht ausreichend erwiesen. Vielmehr ist die Einbeziehung weiterer Akteure wie zum Beispiel Sachverständige, Banken, und Ausbildungseinrichtungen notwendig. Es geht darum, das Zusammenspiel der Akteure sowie den Informationsfluss so zu gestalten, dass das Wissen um die Vor-

teile nachhaltiger Immobilien alle Bereiche durchdringt und bei der Anwendung von Methoden wie Risikoanalyse und Wertermittlung Berücksichtigung findet. Dieser Ansatz wurde kürzlich in einer von RICS Europe organisierten Konferenz im Rahmen der EU Sustainable Energy Week vorgestellt. Dabei wurde deutlich, dass den Sachverständigen eine zentrale Bedeutung zukommt, da sie unabhängiger Dreh- und Angelpunkt sämtlicher immobilienrelevanter Informationen sind.

Abschließend kann festgehalten werden, dass die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten bei immobilienrelevanten Entscheidungen zu einer klaren Win-Win-Situation führt und dass deren Nichtbeachtung in finanziellen Einbußen und Wertverlusten resultiert. Als Bestandteil ihrer globalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die RICS die Umsetzung dieser Erkenntnis zur Aufgabe gemacht und wird dies auch im Rahmen der am 10. April in Berlin stattfindenden RICS Focus Konferenz kommunizieren.

AUTOR

Dr. David Lorenz MRICS ist Inhaber von Lorenz Property Advisors – Chartered Surveyors sowie geschäftsführender Gesellschafter der AAAcon Asset Management GmbH. Er leitet zusammen mit Prof. Dr. Thomas Lützkendorf (Universität Karlsruhe) die RICS EU Advisory Group on Sustainable Property Investment & Management.

www.ricseurope.eu/de