

Nachhaltige Entwicklung in der Immobilienwirtschaft und die besondere Rolle der Immobilienwertermittlung

von

Dr. David P. Lorenz B.A. M.Sc. MRICS

Zunehmend wird die Notwendigkeit anerkannt, durch umwelt- und sozialverträgliches Handeln die wirtschaftliche Entwicklung im Einklang mit der Tragfähigkeit der natürlichen Ökosysteme zu gestalten sowie zu einer Verbesserung der allgemeinen Lebensbedingungen beizutragen. Dies führt zu verstärkten Anstrengungen, die Integration von Prinzipien einer nachhaltigen Entwicklung in verschiedenen Bereichen von Wirtschaft und Gesellschaft zu vollziehen. Dabei liegt der Fokus insbesondere auf der Umsetzung des allgemeinen Leitbildes einer nachhaltigen Entwicklung in die Praxis, der Anpassung an unterschiedliche Betrachtungsgegenstände sowie auf der Durchdringung unterschiedlicher Berufsbilder. In diesem Zusammenhang steht auch die Intention der am Lehrstuhl für Ökonomie und Ökologie des Wohnungsbaus, Fakultät für Wirtschaftswissenschaften der Universität Karlsruhe entstandenen Dissertation mit dem Titel ‚The Application of Sustainable Development Principles to the Theory and Practice of Property Valuation‘. Ziele und Grundzüge der Arbeit werden in vorliegendem Beitrag vorgestellt.

Während sich einzelne Akteure der Immobilienwirtschaft wie Architekten, Ingenieure, Wissenschaftler, Behörden oder bestimmte Bauherren seit Jahrzehnten mit Fragen einer nachhaltigen Entwicklung beschäftigen, haben einflussreiche Akteure in Immobilien-investmentmärkten wie Fondsmanager, Analysten, institutionelle und private Investoren, Makler sowie Immobiliensachverständige erst relativ spät damit begonnen, auf die mit einer nachhaltigen Entwicklung verbundenen Herausforderungen zu reagieren. So wurde zum Beispiel eine der ersten, umfassenden Selbstverpflichtungen zu Umweltschutz und sozialer Verantwortung im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen im Februar 2006 von der englischen Fondsgesellschaft Hermes veröffentlicht. Insgesamt wird auf internationaler Ebene momentan erst vereinzelt damit begonnen, Nachhaltigkeitsaspekte bei der Formulierung und Umsetzung von Investitionsstrategien privater und institutioneller Immobilieninvestoren, bei Projektkonzeptionen, bei der Vermarktung entsprechender Anlageprodukte sowie bei Betrieb und Management von Immobilien zu berücksichtigen. Hier besteht aus Sicht des Autors Handlungsbedarf, weil die Immobilien- und Bauwirtschaft im Vergleich zu anderen Wirtschaftszweigen für die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen die bedeutsamste Rolle spielt:

- die Menschen verbringen ca. 90% ihrer Zeit innerhalb von Gebäuden,
- ca. 50% der Menschen leben in Städten und städtischen Gebieten; in Europa beträgt dieser Anteil ca. 80%,
- in den meisten Ländern sind mehr als 50% des volkswirtschaftlichen Nettoanlagevermögens in Gebäuden investiert (in Deutschland sind dies ca. 85%),
- in OECD-Ländern sind Errichtung, Betrieb und Abriss von Gebäuden und baulichen Anlagen für ca. 25-40% des Energieverbrauchs, für ca. 30% des Rohstoffverbrauchs, für ca. 30-40% der Treibhausgasemissionen und für ca. 30-40% des Abfallaufkommens verantwortlich (OECD, 2003; European Commission, 2004; UNEP, 2006).

Das Wirtschaftsgut Immobilie übt damit im Vergleich zu allen anderen Wirtschaftsgütern den bei weitem größten Einfluss auf Gesellschaft und Umwelt aus. Einerseits haben Investitionen in neue Gebäude sowie in den Gebäudebestand einen entscheidenden Einfluss auf die Qualität der städtischen Umwelt und bieten ein erhebliches Potential, die Lebensqualität heutiger und künftiger Generationen zu verbessern; andererseits sind Errichtung, Betrieb und Abriss von Gebäuden und baulichen Anlagen momentan für einen großen Teil der Schädigung der globalen und lokalen Umwelt und der damit verbundenen Risiken verantwortlich. Nach Ansicht zahlreicher Wissenschaftler hat die Schädigung der Umwelt durch menschliche Aktivitäten bereits ein Maß erreicht, ab welchem die Fähigkeit der Ökosysteme der Erde, künftige Generationen am Leben zu erhalten, nicht mehr als gegeben angenommen werden kann (IPCC, 2001; Lovelock, 2006; MA, 2006).

Als Reaktion auf diese Situation wird mit dieser Dissertation u.a. angestrebt, Akteure des Immobilieninvestmentmarktes zu nachhaltigeren Handlungsweisen zu bewegen. Das hierfür vorgebrachte Hauptargument ist jedoch nicht, dass nachhaltiges Verhalten sinnvoll ist, weil es sich positiv auf Umwelt und Gesellschaft auswirkt und zunehmend vom Gesetzgeber gefordert wird, sondern weil es zu höheren Renditen und zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit führt. Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionsentscheidungen sowie mit Planung, Bewirtschaftung und Modernisierung von Immobilien hat keine nachteiligen ‚Nebenwirkungen‘ sondern führt, ganz im Gegenteil, zu Vorteilen für alle Beteiligten. Die Errichtung eines nachhaltigen Gebäudes ist nicht zwingend kostspieliger als der Bau einer herkömmlichen Immobilie; für den Eigentümer ergeben sich jedoch aufgrund der Eigenschaften und Charakteristika derartiger Gebäude zahlreiche Vorteile. Hierzu zählen u.a. wesentlich geringere Bewirtschaftungskosten, verbesserte Marktgängigkeit, höheres Mietsteigerungspotential, geringeres Risiko des Ausfalls von technischen Gebäudesystemen und des Auftretens von ‚Sick-Building Syndromes‘ sowie gesteigerte Produktivität und verbessertes Wohlbefinden der Gebäudenutzer (Kats et al., 2003; RICS, 2005). Trotz dieser Vorteile und obwohl unterschiedliche Entwicklungen auf europäischer und internationaler Ebene momentan dazu führen, dass sich die Wettbewerbsposition nachhaltiger Immo-

bilien weiter verbessern wird (siehe hierzu z.B. die im Januar 2006 von der Europ. Kommission verabschiedete 'Thematische Strategie für die städtische Umwelt'), ist die Anwendung entsprechender Immobilieninvestitionsstrategien noch nicht zum Branchenstandard avanciert. Die Hauptursache für diesen Umstand wird darin gesehen, dass derzeit im Rahmen der Immobilienwertermittlung – welche die zentrale Informationsquelle als Grundlage für Investitionsentscheidung darstellt – meist weder die Vorteile des nachhaltigen Bauens, noch die mit herkömmlichen Immobilien verbundene Risiken in Bezug auf immer strenger werdende Umweltgesetzgebung und eine Veränderung der Präferenzen der Marktteilnehmer hin zu einer Bevorzugung der Eigenschaften nachhaltiger Gebäude berücksichtigt werden. Die Nichtbeachtung von Nachhaltigkeitsaspekten bei der Bewertung von Immobilien ist insbesondere deshalb problematisch, weil hierdurch zum einen das Risiko der Ermittlung verfälschter bzw. marktfremder Immobilienwerte entsteht. Der positive Zusammenhang zwischen dem Grad der Nachhaltigkeit eines Gebäudes und seinem Marktwert wurde bereits in einem von der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) veröffentlichten Bericht bestätigt (RICS, 2005). Zum anderen ist die Vernachlässigung von Fragen einer nachhaltigen Entwicklung nicht mit der gesamtgesellschaftlichen Verantwortung des Berufsstandes der Immobiliensachverständigen in Einklang zu bringen.

Die zentralen Fragestellungen der Arbeit waren daher: Wie lassen sich Nachhaltigkeitsaspekte künftig bei der Bewertung von Immobilien in transparenter Art und Weise berücksichtigen und welche Voraussetzungen sind hierzu notwendig? Zur Beantwortung dieser Fragen war es auch erforderlich, auf die Grundlagen der Nachhaltigkeitsdiskussion einzugehen, um die Ursachen und Ziele für die Herausbildung dieses Leitbildes zu klären. Weitere Fragestellungen, die im Rahmen der Arbeit behandelt wurden, beziehen sich auf die Rolle und Bedeutung der Immobilien- und Bauwirtschaft, auf die Anforderungen an nachhaltige Gebäude und die Kriterien und Indikatoren zu ihrer Beurteilung, sowie auf die Ausgestaltung nachhaltiger Immobilieninvestitionsstrategien. Die Arbeit gliedert sich in fünf Kapitel. Neben Einleitung und Schlussteil existieren drei Hauptkapitel. Kapitel 2 beschäftigt sich mit nachhaltiger Entwicklung im Allgemeinen; Kapitel 3 diskutiert nachhaltige Entwicklung innerhalb der Immobilien- und Bauwirtschaft und Kapitel 4 befasst sich ausschließlich mit dem Thema Wertermittlung. Diese drei Kapitel werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

Kapitel 2 beginnt mit der Erläuterung aktueller Umweltprobleme sowie des Zusammenhangs zwischen der Funktionsfähigkeit der Ökosysteme der Erde und menschlichem Wohlergehen. Darauf folgt eine Einführung in das Thema Nachhaltigkeit und nachhaltige Entwicklung. Hierbei werden zunächst die philosophischen Grundlagen der Nachhaltigkeitsdiskussion dargelegt und darauf aufbauend das aktuelle Verständnis des sich verändernden Leitbildes sowie die Prinzipien einer nachhaltigen Entwicklung herausgearbeitet. Verschieden Ansätze zur Beurteilung von Beiträgen zu einer nachhaltigen Entwicklung bzw. zur Messung von Fortschritten auf dem Weg zur Erreichung von Nachhaltigkeit werden ebenfalls in Kapitel 2 diskutiert; dabei wird zwischen ökologischen, sozialen, wirtschaftlichen und integrierten Ansätzen unterschieden. Abschließend werden in Kapitel 2 Gebäude und bauliche Anlagen sowie die Immobilien- und Bauwirtschaft als Grundpfeiler einer nachhaltigen Entwicklung identifiziert und entsprechende Handlungsempfehlungen für einzelne Akteursgruppen unterbreitet.

In Kapitel 3 erfolgt zunächst die detaillierte Analyse jener Trends auf europäischer und internationaler Ebene, die auf eine Verbesserung der Wettbewerbsposition nachhaltiger Immobilien schließen lassen. Dabei wird vor allem auf Veränderungen in folgenden Bereichen abgestellt: rechtliche und politische Rahmenbedingungen; Konsumentenverhalten; Unternehmensführung; Investorenverhalten in Aktien- und Rentenmärkten; Rechnungslegung und Berichtswesen sowie Kredit- und Versicherungswesen. Als Beispiel sei an dieser Stelle die Offerierung vergünstigter Finanzierungskonditionen für umweltfreundliche Gebäude sowie die Berücksichtigung der Energieeffizienz im Rahmen des Immobilienratings seitens einzelner Banken genannt. Kapitel 3 enthält zudem eine Abschätzung des gegenwärtigen Marktpotentials für nachhaltige Immobilieninvestmentprodukte; es wird gezeigt, dass die Anlageklasse Immobilien auf dem Markt für nachhaltige Vermögensanlagen (Socially Responsible Investments – SRI) derzeit nahezu völlig unberücksichtigt ist. Im Anschluss an diese Analyse des weiteren Marktumfeldes wird das Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung auf den Betrachtungsgegenstand Immobilie übertragen und die Anforderungen an nachhaltige Immobilien erläutert. Auf dieser Basis werden sowohl ein in Zusammenarbeit mit Prof. Dr. Thomas Lützkendorf (Leiter des Lehrstuhls für Ökonomie und Ökologie des Wohnungsbaus und Betreuer dieser Dissertation) entwickeltes Gesamtkonzept zur Beschreibung und Beurteilung des Beitrags einzelner Gebäude zu einer nachhaltigen Entwicklung vorgestellt als auch Strategien für nachhaltiges Immobilieninvestment erarbeitet.

In Kapitel 4 werden sowohl theoretische als auch praktische Möglichkeiten zur Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Rahmen der Wertermittlung behandelt. Ausgehend von einer Beschreibung der Rolle und Funktion der Wertermittlung werden zunächst die theoretischen und methodischen Grundlagen der Wertermittlung diskutiert. Dies beinhaltet die Auseinandersetzung mit verschiedenen Werttheorien und den bei der Immobilienbewertung zugrunde gelegten Wertkonzepten sowie eine Kurzbeschreibung aller verfügbaren Wertermittlungsverfahren; dabei wird zwischen traditionellen und fortschrittlichen Verfahren unterschieden und die Eignung dieser Verfahren zur Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten hinterfragt. So wird zum Beispiel an einer Auswertung von über 20.000 Wohnungstransaktionen der Jahre 1995 bis 2005 in Stuttgart mittels hedonischer Regression und Preisindexberechnung untersucht, welche Zusammenhänge zwischen nachhaltigkeits-bezogenen Objektmerkmalen, realisierten Marktpreisen und der Wertstabilität von Immobilien bestehen. Dabei wird u.a. festgestellt, dass sich Wohnungen mit ‚guter‘ Objektqualität im Vergleich zum Durchschnitt zwar wertstabiler verhalten, dass Art und Detaillierungsgrad der erfassten Objektinformationen jedoch derzeit nicht ausreichen,

um den Einfluss nachhaltigkeitsbezogener Objektmerkmale exakt zu quantifizieren. Daher wird ein Stufenplan zu Verbesserung des Informationsgehalts von Immobilientransaktionsdaten vorgelegt. Im Anschluss daran wird ein Vorschlag zur Berücksichtigung von ‚Nicht-Nachhaltigkeit‘ als zusätzliches Immobilienrisiko im Rahmen der Ertragswertermittlung unterbreitet. Dabei wird auch auf die Notwendigkeit eingegangen, die Transparenz des Wertfindungsprozesses dadurch zu erhöhen, dass Immobilienrisiken, bewertungstechnisch getroffene Annahmen und die mit jeder Wertermittlung verbundenen Unsicherheiten deutlicher als bisher dargestellt und gegenüber den Nutzern von Gutachten kommuniziert werden. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, die Erstellung von Risikoprofilen (analog zum bankenseitig eingesetzten Immobilienrating), die Durchführung von Monte-Carlo Simulationen sowie die detaillierte Aufschlüsselung der in angesetzten Kapitalisierungs- bzw. Diskontierungszinssätzen enthaltenen Risikokomponenten zum integralen Bestandteil von Wertermittlungsgutachten zu machen. Abschließend wird in Kapitel 4 auf Ausbildungsfragen und künftige Anforderungen an Immobiliensachverständige eingegangen.

Die vorgestellte Dissertation leistet einen Beitrag zur Integration von Prinzipien einer nachhaltigen Entwicklung und mit deren Umsetzung verbundenen Aufgaben und Zielen in die Arbeits- und Verantwortungsbereiche von Akteuren der Immobilienwirtschaft, dies insbesondere im Hinblick auf Immobiliensachverständige. Weiterhin werden die Grundlagen für die Entwicklung und Beurteilung von sich an den Prinzipien einer nachhaltigen Entwicklung orientierenden Investmentprodukten im Immobilienbereich und die Formulierung entsprechender Anlagestrategien geschaffen. Die in der Arbeit beschriebenen Entwicklungen und Trends in Wirtschaft und Gesellschaft wirken sich jedoch nicht nur auf Immobilienbewertung und –Investment aus, sondern durchdringen alle Bereiche der immobilienwirtschaftlichen Praxis. Aus Sicht des Autors dient die Umsetzung von Prinzipien einer nachhaltigen Entwicklung im Immobilienbereich neben Bewahrung und Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen auch der Erhaltung und Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der Anbieter von Immobilien und Immobiliendienstleistungen gleich welcher Art.

Literatur

- European Commission**, 2004, *Towards a thematic strategy on the urban Environment* [online], COM(2004)60, Brussels, 2004, Available at: <URL: http://ec.europa.eu/environment/urban/towards_com.htm>, [Accessed: 05 September 2004]
- European Commission**, 2006, *Thematic Strategy on the Urban Environment* [online], COM(2005)718, Brussels, 2006, Available at: <URL: http://ec.europa.eu/environment/newprg/strategies_en.htm>, [Accessed at: 09 February 2006]
- Hermes**, 2006, *Responsible Property Investment – defining the challenge* [online], Available at: <URL: http://www.hermes.co.uk/real_estate/real_estate_rpi_challenges.htm>, [Accessed at: 13 April 2006]
- IPCC**, 2001, *Climate Change 2001: Synthesis Report – Summary for Policymakers* [online], Published by: Intergovernmental Panel on Climate Change, Available at: <URL: <http://www.ipcc.ch/pub/un/syren/spm.pdf>>, [Accessed at: 28 December 2005]
- Kats, G., Alevantis, L., Berman, A., Mills, E., Perlman, J.**, 2003, *The Costs and Financial Benefits of Green Buildings – A Report to California’s Sustainable Building Task Force* [online], Available at: <URL: <http://www.usgbc.org/Docs/News/News477.pdf>>, [Accessed at: 22 January 2004]
- Lorenz, D. P.**, 2006, *The Application of Sustainable Development Principles to the Theory and Practice of Property Valuation*, Dissertation, Karlsruher Schriften zur Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Band 1, Universitätsverlag Karlsruhe, Karlsruhe
- Lovelock, J.**, 2006, *The Revenge of Gaia, Why the earth is fighting back – and how we can still save humanity*, Penguin Books, London
- MA**, 2006, *Millennium Ecosystem Assessments, Our Human Planet: Summary for Decision-Makers* [online], Available at: <URL: <http://www.millenniumassessment.org/en/Products.Global.Summary.aspx>>, [Accessed at: 24 March 2006]
- OECD**, 2003, *Environmentally Sustainable Buildings – Challenges and Policies*, OECD Publications, Paris, 2003
- RICS**, 2005, *Green Value – Green buildings, growing assets* [online], Published by: The Royal Institution of Chartered Surveyors, Available at: <URL: <http://www.rics.org/NR/rdonlyres/93B20864-E89E-4641-AB11-028387737058/0/GreenValueReport.pdf>>, [Accessed at: 18 November 2005]
- UNEP**, 2006, *Sustainable Building & Construction Initiative – Information Note* [online], Published by: United Nations Environment Programme Division of Technology, Industry and Economics, Available at: <URL: http://www.unep.fr/pc/pc/SBCI/SBCI_2006_InformationNote.pdf>, [Accessed at: 24 March 2006]