

# **Valuation Information Paper Nr. 13**

## **Bewertung von Gewerbeimmobilien unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit**

## **Danksagung**

Die RICS möchte sich hiermit bei Professor Sarah Sayce von der Kingston University, School of Surveying & Planning, für ihre Unterstützung bei der Erarbeitung dieses Dokuments bedanken.

**Dieses Valuation Information Paper gilt ab dem 15. September 2009.**

Veröffentlicht von der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Surveyor Court

Westwood Business Park

Coventry

CV4 8JE

Großbritannien

[www.ricsbooks.com](http://www.ricsbooks.com)

Die Autoren oder RICS übernehmen keinerlei Verantwortung für Verluste oder Schäden, die Personen infolge einer Handlung oder Unterlassung erleiden, die aus den in dieser Publikation enthaltenen Informationen herrühren.

ISBN 978 1 84219 537 6

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), August 2009. Das Copyright für die gesamte oder Teile dieser Publikation verbleibt bei der RICS. Ohne vorheriges Einverständnis der RICS darf dieses Dokument weder ganz noch auszugsweise unter Zuhilfenahme jeglicher elektronischer oder mechanischer Mittel, Fotokopierverfahren oder sonstiger Mittel, die derzeit bekannt sind oder künftig entwickelt werden, reproduziert bzw. vervielfältigt werden.

Drucksatz in Großbritannien bei Columns Design Ltd, Reading, erstellt

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	5
<b>2</b>	<b>Die Rolle des Gutachters</b>	6
<b>3</b>	<b>Hintergrundinformationen zur Nachhaltigkeit</b>	8
<b>4</b>	<b>Definition nachhaltiger Gebäude</b>	10
<b>5</b>	<b>Bewertung der Nachhaltigkeitseigenschaften eines Gebäudes</b>	12
	Erfassung belastbarer Daten: Inspektion und sonstige Untersuchungen	12
	Flächen- bzw. Grundstücksnutzung	12
	Planung und Konfiguration	13
	Planungs- und Konstruktionsaspekte	13
	Baumaterialien und technische Gebäudeausrüstung	15
	Überlegungen zum Standort und zur Erreichbarkeit	19
	Steuerliche und rechtliche Aspekte	20
	Verwaltungs- und Vermietungsaspekte	21
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen in der Bewertung</b>	23
<b>7</b>	<b>Schlussfolgerung</b>	28
	<b>Anhang: Glossar</b>	30

# **RICS Valuation Information Papers**

Das vorliegende Dokument wird als Valuation Information Paper bezeichnet. In Valuation Information Papers werden aktuelle Bewertungspraktiken und -fragen für RICS-Mitglieder beschrieben. In diesen Dokumenten werden Bewertungsansätze und -methoden sowie gegebenenfalls die anwendbaren rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen erläutert. Diese Dokumente bieten eine Orientierungshilfe bei der Lösung von Problemen, die sich in einer diesbezüglichen Angelegenheit ergeben können.

Valuation Information Papers tragen zur Auffrischung und Aktualisierung des Fachwissens bei. Um ihre fachliche Kompetenz stets auf aktuellem Stand zu halten, sollten sich Wertgutachter innerhalb eines angemessenen Zeitraums nach Veröffentlichung dieser Dokumente stets über deren Inhalt informieren, wenn die behandelten Themen den Bereich ihrer aktiven Tätigkeit betreffen.

# 1 Einführung

- 1.1 In diesem Valuation Information Paper (VIP) werden einige wichtige Aspekte beleuchtet, die bei der Bewertung gewerblich genutzter Gebäude relevant sind oder werden können. Zu diesen Aspekten gehören unter anderem eine Einschätzung der Belastbarkeit bzw. Stabilität der Immobilien gegenüber Umweltrisiken (z. B. potenzielle Ausfälle der Energieversorgung und Hochwasser) sowie die Berücksichtigung und Anerkennung der sich verändernden Bedürfnisse der Mieter, während zugleich Richtlinien zur sozialen Verantwortung des Unternehmens (Corporate Social Responsibility; CSR) einen immer höheren Stellenwert einnehmen.
- 1.2 Obwohl viele in diesem VIP diskutierten Aspekte auch auf inländische Immobilien zutreffen (einschließlich Anlageimmobilien, Spezialimmobilien und nicht gewerblich genutzte Immobilien, z. B. als Kulturgüter klassifizierte bzw. unter Denkmalschutz stehende Immobilien), soll auf diese Immobilien nicht besonders eingegangen werden. Dieses VIP bezieht sich vorwiegend auf solche Immobilien, die einer breiteren gewerblichen Nutzung zugerechnet werden und entweder vom Eigentümer genutzt oder Bestandteil eines Anlageportfolios sind. Bei der Ausarbeitung dieses Dokuments wurde auf dessen globale Anwendbarkeit Wert gelegt, jedoch müssen auch lokale Marktbedingungen und die Frage berücksichtigt werden, in welchem Maße diese Aspekte vor Ort anerkannt werden.
- 1.3 Das Bekenntnis und Engagement der RICS zu Fragen der Nachhaltigkeit kam zum Teil in der Beteiligung am Vancouver Valuation Accord zum Ausdruck. Das Ziel dieses Abkommens, das 2007 von der RICS und einer Reihe anderer Berufs- und Fachverbände beschlossen wurde, besteht in der Schaffung bzw. Einführung standardisierter Methoden zur Verbesserung der Nachhaltigkeit im Rahmen des Bewertungsprozesses und in der Bewertungspraxis. Dieses VIP wurde unter Berücksichtigung der genannten Ziele verfasst.

## 2 Die Rolle des Gutachters

- 2.1** Eine Aufgabe des Wertgutachters bzw. des mit der Wertermittlung beauftragten Gutachters besteht darin, das Verhalten der Märkte zu erkennen und in seinem Gutachten zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung eines Marktwertes bemüht sich der Gutachter, die Erwartungen und Ansichten der Marktteilnehmer darüber zu bewerten, wie sich der Wert des Anlageobjekts künftig entwickeln wird. Dabei wird untersucht, ob in Zukunft Mieterträge auf gleichbleibendem Niveau erzielt werden können und ob die Immobilien von einem Wachstum des Vermietungsgeschäfts und Mietpreisanstieg profitieren können. Wenn festgestellt wird, dass Nachhaltigkeitsmerkmalen eine maßgebliche Bedeutung bei der Bewertung zukommt, müssen diese in die Berechnung einbezogen werden, soweit ein informierter bzw. sachkundiger und gut beratener Käufer diese Aspekte berücksichtigen würde.
- 2.2** Einige Marktteilnehmer verfügen zwar auf der Gebiet der Nachhaltigkeit bereits über einen Wissensvorsprung und haben strenge CSR-Richtlinien (Corporate Social Responsibility) beschlossen, die auch Themen wie Immobilieninvestments und Mietangelegenheiten beinhalten, jedoch trifft dies nicht auf alle Marktteilnehmer zu. Bei der Bildung eines Urteils darüber, inwieweit sich Nachhaltigkeitsfaktoren auf eine Bewertung auswirken, sind daher die Einstellungen derjenigen Akteure relevant, die aller Wahrscheinlichkeit nach auf dem Markt für die betreffenden Immobilien als Mieter und Eigentümer auftreten werden. Obwohl sich eine Quantifizierung derartiger Faktoren oft als schwierig erweisen kann, ist es unter Umständen auch im Rahmen der Aufgabenbereiche eines Gutachters angeraten, hierzu einige qualitative Anmerkungen zu liefern.
- 2.3** Wertgutachter müssen sich Wissen über solche möglichen Auswirkungen aneignen, um Gebäudeeigentümer und -mieter beraten zu können, insbesondere angesichts der Tatsache, dass seitens der Regierungen gesetzliche Regelungen zur Verringerung der Auswirkungen des Klimawandels und des Kohlendioxidausstoßes erlassen und eingeführt werden. Es liegt im Verantwortungsbereich des Wertgutachters, diese Trends zu erkennen und sich eingehend darüber zu informieren, wie sich diese Entwicklungen in den Miet- und Kapitalwerten niederschlagen.
- 2.4** Die angewandte Methode und die im Rahmen der Vorbereitung der Bewertung berücksichtigten Fragen sind teilweise vom Zweck der Bewertung abhängig, der wiederum die Bewertungsgrundlage vorschreibt. In welchem Umfang im Bericht explizit auf Nachhaltigkeitsaspekte verwiesen wird, ist von den jeweiligen Vorgaben abhängig (nicht alle Bewertungsberichte müssen eine umfassende Übersicht über alle bei einer Wertermittlung berücksichtigten Aspekte enthalten). Vorbehaltlich der Berichtsanforderungen sollte bei neu erkannten Problemen, die den künftigen Wert einer Immobilie beeinflussen könnten, zweckmäßigerweise auf die fraglichen Punkte hingewiesen werden, selbst wenn diese nicht vollständig quantifiziert werden können.

**2.5** Wenn dies verlangt wird, kann ein Kommentar eine Aussage über die wahrscheinliche Wertentwicklung einer Immobilie anhand bestimmter Nachhaltigkeitskriterien, ggf. unter Verwendung einer Bewertungsmethodik, abgegeben werden. Die Frage der Kriterien wird in nachstehendem Abschnitt 5 behandelt, wobei sich der Wertgutachter jedoch mit dem Kunden bezüglich der Anwendbarkeit und Nutzung der verschiedenen verfügbaren Benchmarks abstimmen muss.

# 3 Hintergrundinformationen zur Nachhaltigkeit

- 3.1** In den letzten beiden Jahrzehnten und vor allem seit der Veröffentlichung des Abschlussberichts der Brundtland-Kommission (World Commission on Environment and Development, *Our Common Future: the report of the Brundtland Commission*, Oxford University Press, Oxford, 1987) wurde die Problematik der Nachhaltigkeit und einer nachhaltigen Entwicklung in der Öffentlichkeit in zunehmendem Maße wahrgenommen und hat allgemeine Anerkennung erfahren. Entscheidungsträger aus der Politik sowie Gesetzgeber auf allen Ebenen sind sich mittlerweile der Bedeutung bewusst, die Maßnahmen zur Förderung von Umweltschutz und sozialer Gerechtigkeit bei gleichzeitigem Streben nach wirtschaftlichem Wachstum und ökonomischer Stabilität zukommt, und bemühen sich um die Umsetzung derartiger Maßnahmen. Diese drei grundlegenden Ziele, die häufig in zusammengefasster Form als die TBL-Grundprinzipien ("Triple Bottom Line", d. h. drei gleichrangige Ziele der nachhaltigen Entwicklung im Drei-Säulen-Modell) bezeichnet werden, wurden von Institutionen und Organisationen aus dem öffentlichen und privaten Sektor, einschließlich der RICS, übernommen.
- 3.2** Es gibt verschiedene grundlegende Aspekte der Nachhaltigkeit, die sich auf Immobilien und möglicherweise auch auf deren Wert auswirken können. Einerseits haben Immobilien selbst während ihrer gesamten Lebensdauer Einfluss auf die Umwelt und andererseits wird die Wertentwicklung von Immobilien auch durch umweltbezogene und soziale Aspekte der Nachhaltigkeit beeinflusst. Die wichtigsten Einflussfaktoren für die Wertentwicklung von Immobilien sind:
- der Klimawandel: Wasser-, Wind- und Temperatureinflüsse sowie sonstige Umweltfaktoren, die ein Objekt betreffen
  - Ressourcenverknappung: Einfluss durch Energiebedarf, schrumpfende Vorräte an fossilen Brennstoffen sowie Energieverbrauch von Gebäuden
  - allgemeine Einflüsse: die Auswirkungen gesellschaftlicher, gesundheitsbezogener und sonstiger Merkmale auf Gebäude, deren Nutzer- bzw. Mieterstruktur sowie auf die Nachfrage
- 3.3** In diesem VIP kann zwar nicht das gesamte Spektrum aller umweltbezogenen und sozialen Aspekte erörtert werden, die die globale Nachhaltigkeitsdebatte bestimmen, jedoch soll die Problematik des Klimawandels hervorgehoben werden, da sich dieser voraussichtlich auf besiedelte Gebiete weltweit (jedoch auf unterschiedliche Weise) auswirken wird. Die wissenschaftlichen Aussagen über mögliche Auswirkungen des Klimawandels und deren Ausmaß sind noch umstritten und nicht mit Sicherheit belegbar. Die Auffassung, dass der Klimawandel als reale Gefahr anerkannt werden sollte, hat sich jedoch weitgehend durchgesetzt und ist allgemein akzeptiert. Zu den prognostizierten Folgen, die einige Regionen mehr als andere betreffen werden, zählen folgende Ereignisse:



- extremere Wettergeschehen, die zu höheren Gebäudeanforderungen führen, so dass Gebäude auch Orkanstärken standhalten und mit besseren Regenwasser-Ablaufvorrichtungen ausgestattet werden müssen (insbesondere in Flusseinzugsgebieten)
- steigende Meeresspiegel, durch die sich das Risiko von Überflutungen tiefer gelegener Gebiete erhöht
- Temperaturanstieg in einigen Regionen, der das gesamte wirtschaftliche Potenzial einiger Länder verändert und den Einbau von Klimaanlage bzw. Klimaregelungssystemen in Gebäuden (insbesondere in Hochhäusern in Stadtzentren) erfordert

**3.4** Mit fortschreitendem Klimawandel und verstärkten Ressourceneinflüssen steht zu erwarten, dass auch der Wert von Immobilienanlagen hiervon nicht unberührt bleibt. Im Stern Review (Stern, N., *The Economics of Climate Change: The Stern Review*, Cambridge University Press, Cambridge, 2006) wurden die Auswirkungen steigender Meeresspiegel, Unwettereinflüsse, Bevölkerungsumsiedlungen und sonstige Faktoren untersucht, die in zunehmendem Maße gefährliche Risiken darstellen. Dies kann sich, insbesondere an einigen besonders betroffenen Standorten, in den Immobilienwerten niederschlagen. Mittel- bis langfristig könnten dadurch möglicherweise als sicher geltende Standorte und Lagen besonders nachgefragt werden. Hierbei ist die Dynamik in dem Ort bzw. in der Gegend zu berücksichtigen, in der sich die betreffende Immobilie befindet.

**3.5** Entscheidungen potenzieller Investoren oder Mieter werden in zunehmendem Maß Grundlage verschiedener nachhaltigkeitsbezogener Ratingparameter getroffen, die derzeit noch entwickelt werden und einen Bewertungsmaßstab für einige Aspekte der Nachhaltigkeitsmerkmale einer Immobilie bieten können.

**3.6** Obwohl Nachhaltigkeitsprinzipien in die Richtlinien von Immobilieneigentümern und -mietern integriert sein können, ist deren Umsetzung in konkrete, die Immobilie betreffende Entscheidungen schwierig. Dies liegt unter anderem darin begründet, dass sich nicht alle Aspekte der Nachhaltigkeit problemlos oder nachvollziehbar in eine Marktbewertung einbinden lassen, obwohl die Existenz dieser Aspekte unbestritten ist. Da nur relativ wenig über den Einfluss dieser Aspekte auf den Wert bekannt ist, sollten daher behauptete Aussagen über Beziehungen, die sich jedoch nicht nachweisen lassen, sorgfältig geprüft werden.

# 4 Definition nachhaltiger Gebäude

**4.1** Es gibt keine allgemeingültige Definition eines nachhaltigen Gebäudes. Mit der weiteren Entwicklung des Marktes sowie der Entwicklung und Einführung neuer Ratingparameter und Vorschriften wird sich möglicherweise ein Konsens herausbilden. Im Allgemeinen wird erwartet, dass Gebäude, die eine Minimierung ihrer Umweltauswirkungen in allen Phasen ihres Gebäudelebenszyklus gewährleisten und auf eine Verbesserung des Gesundheitszustandes ihrer Nutzer ausgerichtet sind, sich möglicherweise langfristig eher als wertbeständig erweisen, als Gebäude, auf die diese Punkte nicht zutreffen. Nachhaltige Gebäude sollten sich durch einen optimierten Nutzwert für ihre Eigentümer und Nutzer sowie die breitere Öffentlichkeit bei möglichst geringem Verbrauch an natürlichen Ressourcen auszeichnen und nur eine minimale Belastung für die Umwelt darstellen, einschließlich der Auswirkungen auf die biologische Artenvielfalt (Biodiversität). Definitionen des Nachhaltigkeitsbegriffs beziehen sich sowohl auf Aspekte der sozialen Gerechtigkeit, z. B. lokaler Gegebenheiten und der Angemessenheit, als auch auf Umweltauswirkungen, einschließlich des Energieverbrauchs, in und vor dem Gebäude in Bezug auf die bei Bau und Betrieb des Gebäudes verbrauchten Ressourcen.

**4.2** Weltweit wurden verschiedene Systeme entwickelt, mit denen versucht wird die Nachhaltigkeit von Neubauten zu definieren, aber nur wenige gelten für Bestandsgebäude. Die bekanntesten Zertifizierungssysteme für die Nachhaltigkeit von Gebäuden sind unter anderem:

- BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method), eine in Großbritannien entwickelte Bewertungsmethode
- LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), in den USA und Kanada entwickelt sowie
- Green Star und NABERS (National Australian Built Environment Rating System), die in Australien entwickelt wurden

Obwohl diese Zertifizierungssysteme ähnliche Themen berücksichtigen, messen sie nicht dieselben Merkmale und werden in gewissen zeitlichen Abständen überarbeitet und aktualisiert. Wichtig ist hierbei, dass im Gegensatz zu Bewertungsstandards, die prinzipienbasiert sind, häufig auf normative Messstandards zurückgegriffen wird. Mit der Zeit werden weitere Prüfkriterien entwickelt und als Nachhaltigkeitsindikatoren genutzt. Es kann somit vorkommen, dass beispielsweise ein Gebäude, das zum Zeitpunkt seiner Errichtung noch eine hohe Einstufung erhalten hat, unter Umständen nach kurzer Zeit den bestehenden Normen nicht mehr genügt. Gleichwohl bieten die Zertifizierungstools Schemata für Vergleiche innerhalb einer Nutzungsart.

**4.3** Größtenteils befassen sich Gutachter jedoch mit bestehenden Gebäuden, die in ihrer Mehrzahl noch keine formelle Einstufung (im Sinne einer Einstufung innerhalb eines Zertifizierungssystems zur Nachhaltigkeit) aufweisen. Es wäre daher sehr hilfreich, wenn

Informationen über die betreffende Immobilie und jegliche Vergleichsobjekte in Bezug auf ihre Merkmale, verglichen anhand von Best-Practice-Kriterien, zum Zeitpunkt der Bewertung verfügbar wären. Ratingsysteme zur Messung der Nachhaltigkeit bestehender Gebäude sind zwar erst spärlich vorhanden, werden jedoch bereits entwickelt. Beispiele für Einstufungssysteme, die insbesondere auf bestehende Investitionsobjekte ausgerichtet sind, sind die Ratingsysteme "Go Green" und "Go Green Plus", die vom US-amerikanischen Verband der Hauseigentümer und -verwalter (Building Owners and Managers) entwickelt wurden.

- 4.4** Ratingsysteme können aufgrund von Marktinitiativen oder als Reaktion auf Gesetze und Vorschriften entwickelt werden, wie z. B. die Energieausweise bzw. Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz, die in der gesamten Europäischen Union (EU) gemäß der *Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EU-Gebäuderichtlinie)* eingeführt wurden. Ebenso beginnt man in den USA damit, das Energy Star-System zur Einstufung und Kennzeichnung von Geräten zu erweitern. Die kanadische Bundesregierung erwägt ebenfalls die Einführung von Kennzeichnungssystemen für die Energieeffizienz von Gebäuden.
- 4.5** Es bestehen Diskrepanzen zwischen den momentan verfügbaren Ratingsystemen. Obwohl beispielsweise die EU-Gebäuderichtlinie verbindlich ist, wird sie in den einzelnen Mitgliedsstaaten zum Teil unterschiedlich umgesetzt und angewendet. Gebäude lassen sich daher hinsichtlich ihrer Gesamtenergieeffizienz in Europa nicht auf einheitlicher Grundlage vergleichen. Weiterhin sind europäische Methoden nicht unbedingt mit den in Nordamerika üblichen Methoden vergleichbar. Aus diesen Unterschieden können sich zudem Auswirkungen für die Bewertung internationaler Immobilienportfolios ergeben.

# 5 Bewertung der Nachhaltigkeits-eigenschaften eines Gebäudes

- 5.1 Die Wahrnehmung dessen, was ein nachhaltiges Gebäude ist, verändert sich mit der Zeit und in Abhängigkeit vom Standort. Darüber hinaus gibt es verschiedene Auslegungen des Begriffs der Nachhaltigkeit: Die an einem Gebäude interessierten Marktteilnehmer haben jeweils eine andere Wahrnehmung bezüglich der entscheidenden Aspekte oder kritischen Probleme. Da Gebäude komplexe Strukturen sind, wirkt sich jedes Element dieses Bauwerks, beginnend mit der Planung, bis hin zu den Baumaterialien und dem Standort, auf die Nachhaltigkeitsbilanz des Gebäudes aus, die anhand der Nachhaltigkeitskriterien ermittelt wird. Es ist daher zu konstatieren, dass die Bewertung der Nachhaltigkeitsmerkmale eines Gebäudes eine komplexe Tätigkeit ist und nicht als exakte Wissenschaft angesehen werden kann. Daraus folgt, dass die nachstehenden Betrachtungen nur eine grobe Orientierung über die Bereiche und Aspekte vermitteln, die sich auf den Wert auswirken können.

## **Erfassung belastbarer Daten: Inspektion und sonstige Untersuchungen**

- 5.2 Unter Umständen ist es nicht erforderlich, dass der Gutachter eine vollständige Untersuchung des Gebäudes durchführt, um die Bewertung vorzunehmen. Zur Einhaltung von PS 5 sollten die Gutachter davon überzeugt sein, dass sie über ausreichende Informationen verfügen, die entweder durch den eigenen Due Diligence-Prozess und die eigene Überprüfung gewonnen oder von einer verlässlichen Quelle bereitgestellt wurden, damit auf Grundlage dieser Informationen fundierte Urteile getroffen werden können und der Kunde ordnungsgemäß beraten werden kann. Das kann neben den Daten aus der Ortsbesichtigung auch zusätzlichen Desk-Top-Research umfassen.

- 5.3 In den folgenden Abschnitten werden die nachstehend genannten Themen behandelt:

- Grundstücksnutzung
- Planung und Konstruktion
- Baumaterialien und technische Gebäudeausrüstung
- Standort- und Erreichbarkeitsproblematik
- Steuerliche und rechtliche Aspekte
- Verwaltungs- und Vermietungsaspekte

## **Flächen- bzw. Grundstücksnutzung**

- 5.4 In vielen Systemen zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden werden Fragen der Grundstücksnutzung berücksichtigt. Wenn Gebäude auf Industrie- und Gewerbebrachen errichtet werden, sind Aspekte wie der Abstand zu Wasserläufen, die

Wasserbewirtschaftung der Fläche, die Bauflächenerschließung sowie andere Fragen ebenfalls zu berücksichtigen.

**5.5** Obgleich diese Punkte meist zum Zeitpunkt der Projektentwicklung von Bedeutung sind, besitzen sie für die Bewertung eines bestehenden Gebäudes nur eine begrenzte Relevanz Ausgenommen wenn:

- ein Gebäude auf bereits früher bebautem Grund und Boden errichtet wurde, da dies Fragen nach einer möglichen Bodenbelastung (Kontamination) aufwerfen und ein Kostenrisiko hinsichtlich der Aufwendungen für die Beseitigung und/oder der Versicherung gegen potenzielle künftige Probleme begründen kann und
- die Baufläche dem zunehmendem Einfluss des Klimawandels durch Bodenerosion, Überschwemmungen (Hochwasser, Flüsse und Niederschlagswasser), Wind und sonstigen Klima- und Witterungseinflüssen ausgesetzt sein kann und somit die steigenden Kosten für den Schutz vor diesen Einflüssen den Nettoertrag mindern könnten.

**5.6** Der Einfluss möglicher Anreize für die Erschließung von Brachflächen, deren Wert durch erhöhte Kosten und Risiken für die Beseitigung von Altlasten gemindert ist, kann von Bedeutung sein. Für die Einhaltung der geltenden Regelungen und Vorschriften für kontaminierte Standorte können je nach Gerichtsbarkeit und Rechtssystem unterschiedliche Herangehensweisen erforderlich sein. Es ist ebenfalls unbedingt in Betracht zu ziehen, ob möglicherweise künftige finanzielle Verbindlichkeiten bzw. Belastungen zu erwarten sind, die sich aus einer Kontamination des Bodens ergeben.

## **Planung und Konfiguration**

**5.7** Nachhaltige Gebäude enthalten in der Regel verschiedene Grundkomponenten. Meist wurden diese Gebäude im Hinblick auf eine längere Lebensdauer speziell geplant oder ausgestattet, sind für die Nutzung unterschiedlicher Ressourcen bzw. Energieträger ausgelegt, zeichnen sich durch verschiedene Umweltauswirkungen während des Lebenszyklus aus oder verfügen über bestimmte Konstruktionsmerkmale, die sich auf Faktoren wie den Wärmeinseleffekt, die Verteilung des Tageslichts im Gebäudeinneren, die Wasserbewirtschaftung und Regenwasserbehandlung usw. auswirken. All dies sind komplexe Faktoren, die sich positiv oder negativ auf die Finanzen und das Investitionsprofil eines Gebäudes sowie die Widerstandsfähigkeit eines Gebäudes gegenüber Klimawandel und Ressourcenverknappung auswirken können.

## **5.8 Planungs- und Konstruktionsaspekte**

### **5.8.1 *Bauqualität und Lebenszyklus***

Obwohl eine aufwendige Bauweise nicht immer notwendig ist, um Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit zu setzen, sollte die Qualität der Bauausführung dem jeweiligen Markt, der Gebäudenutzung (einschließlich der Nutzung und Anpassung nach Ende der Lebensdauer), der Art des Gebäudes und dem Standort angemessen sein. Ein Gebäude mit einer intakten Konstruktion, bei dem dauerhafte, wiederverwendbare oder recycelbare Materialien verbaut wurden, wird in der Regel kaum vorzeitig altern. In der Qualität der Bauausführung sollte sich ebenfalls die Notwendigkeit widerspiegeln, die

Konstruktion an potenzielle Umweltrisiken anzupassen, beispielsweise zwecks Hochwasser- und Unwetterschutz, sofern sich das Gebäude in einem Risikogebiet (mittleres bis hohes Risiko) befindet. Überlegungen bezüglich des Rückbaus von Elementen und der Wert der recycelten oder wiederverwendbaren Materialien können als Vorteil bei der Erneuerung eines Gebäudes und als Wert angesetzt werden, da z. B. die Belastung von Deponien sinkt.

#### **5.8.2** *Grundflächeneffizienz*

Die Effizienz in Bezug auf die Konstruktion wird normalerweise in Form von Nutzflächenfaktoren in die Bewertungen einbezogen. Mit steigenden Energiekosten wird sich auch die Effizienz eines Gebäudes in Bezug auf seine Nutzbarkeit in den grundflächenbasierten Gesamtbetriebskosten niederschlagen.

#### **5.8.3** *Ressourceneffizienz*

Mit dem Ziel einer verbesserten Nachhaltigkeit werden neu erbaute oder sanierte Gebäude üblicherweise über Konstruktionsmerkmale verfügen, die durch Einsatz innovativer Technologien für hohe Ressourceneffizienz und Betriebskosteneinsparungen sorgen. Bei manchen Objekten lässt sich jedoch eine gute Ressourceneffizienz auch mit herkömmlichen technischen Verfahren erreichen. Beispielsweise ist es durchaus machbar, für Büromieter durch Einsatz angepasster Methoden auch ohne Einsatz von Klimaanlage selbst unter extremen klimatischen Bedingungen angenehme Raumtemperaturen zu schaffen.

#### **5.8.4** *Flexibilität*

Flexibilität beim Nutzungspotenzial, d. h. möglichst flexible Nutzungsmöglichkeiten sind bei der Planung und Konstruktion ein entscheidender Aspekt, insbesondere bei Büroflächen bei denen die Arbeitswelt in den letzten Jahren bereits einen erheblichen Wandel durchlaufen hat und künftig wahrscheinlich weiteren Veränderungen unterworfen sein wird. Ein Gebäude mit einer niedrigen Flexibilitätsbewertung hat in der Zukunft eine geringere Wahrscheinlichkeit Mieter zu halten und Nettoeinnahmen zu erzielen. Die Flexibilität oder mangelnde Flexibilität eines Gebäudes ist daher ein wichtiger Einflussfaktor für die Höhe der Wertverminderung, die aller Wahrscheinlichkeit nach künftig verzeichnet wird. Die Auswirkungen dieser Flexibilität sind je nach Land unterschiedlich und insbesondere davon abhängig, ob die lokale Gebäudeplanung vorwiegend auf einfache oder komplexe Strukturen ausgerichtet ist.

#### **5.8.5** *Anpassungsfähigkeit*

Im Verlauf der Zeit werden sich der optimale Nutzungszweck und der Wert eines Grundstücks oder Gebäudes wahrscheinlich verändern. Ein Gebäude, das innerhalb seiner festgelegten Nutzungskategorien anpassbar ist und auch darüber hinaus an neue Anforderungen angepasst werden kann, hat in der Regel einen längeren Nutzungszeitraum, d. h. veraltet langsamer und ist somit nachhaltiger. Daher gelten Gebäude, die von ihrer baulichen Konstruktion her bereits für Änderungen der Nutzer und/oder der Nutzungszwecke ausgelegt sind, als "zukunftsicherer" und somit als nachhaltiger. Die Möglichkeit, Grundstücke, Gebäude oder Gebäudeteile wiederzuverwenden, stellt ebenso einen Restwert bzw. einen Vorteil dar, den Nettosubstanzwert (net asset value) zu erhöhen. Die Anpassungsfähigkeit an eine alternative Nutzung führt tendenziell zu einer Steigerung dieses Restwerts.

### 5.8.6 *Gesundheit und Mensch*

Komponenten eines Gebäudes können zur Gesundheit und zum Wohlbefinden der Nutzer beitragen. Systeme zur Tageslichtlenkung, die das Tageslicht und die Innenräume eines Gebäudes reflektieren bzw. lenken, verringern die Abhängigkeit von künstlichem Licht. Zudem wurde in Studien (Commission for Architecture and the Built Environment (CABE), *The Value of Good Design: how buildings and space create economic and social value*, CABE, London, 2002; Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), *Green Value*, RICS, London, 2005) nachgewiesen, dass diese Elemente zur Tageslichtlenkung einen positiven Einfluss auf die menschliche Gesundheit haben. Andere Merkmale, z. B. eine stärkere Beleuchtung von Einzelhandelsflächen, führen nachweislich zu Umsatzsteigerungen und somit zu einer Verbesserung der finanziellen Erträge. Hierbei handelt es sich somit um direkte und indirekte Faktoren, die berücksichtigt werden können, soweit der Markt die sich daraus ergebenden Vorteile honoriert und die Mieter diese Vorteile fordern.

In zahlreichen Ländern wirbt man mit Unterstützung der Regierung bei der Bevölkerung für eine vermehrte Fahrradnutzung und ermutigt die Menschen kurze Strecken zu Fuß zurückzulegen, anstatt den städtischen Nahverkehr zu nutzen, da körperliche Aktivität dazu beiträgt, die Gesundheit zu verbessern, die Kosten für die medizinische Versorgung zu senken und die Leistungsfähigkeit der Arbeitnehmer zu steigern. Für gewerblich genutzte Gebäude, insbesondere Büros, wurden daher in verschiedenen Forschungsstudien, z. B. Einrichtungen wie Duschen, Kleiderspinde und sichere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder als Faktoren genannt, die die Nachhaltigkeit eines Gebäudes verbessern. Wenn die Bereitstellung derartiger Einrichtungen aufgrund der Konfiguration bzw. des Aufbaus eines Gebäudes oder standortspezifischer Beschränkungen nicht möglich sein sollte, ist die Nachhaltigkeit beeinträchtigt.

#### **Baumaterialien und technische Gebäudeausrüstung**

Potenzielle Marktteilnehmer können unter Umständen auf bestimmte für die Zukunft als nachhaltig angesehene Baustoffe oder Versorgungsleistungen in einem Gebäude besonderen Wert legen. Obwohl im Rahmen einer Bewertung möglicherweise keine vollständige Untersuchung durchgeführt wird, können folgende Punkte relevant sein.

### 5.8.7 *Art der Baumaterialien*

Mit zunehmendem Bewusstsein über die Nachhaltigkeitsproblematik im Allgemeinen ist mittlerweile die Frage nach der Nachhaltigkeit von Baumaterialien auch ins Blickfeld mancher Mieter geraten. Obwohl alle in einem erbauten Gebäude enthaltenen Baustoffe "eingebettet" sind und Informationen darüber, wie diese Materialien gewonnen oder hergestellt und transportiert wurden, für die aktuelle und dauerhafte Nachhaltigkeit somit nicht von wesentlicher Relevanz sind, kann sich die Art der Materialien in manchen Fällen durchaus auf die Nachfrage auswirken. Baustoffe, die die Attraktivität eines Gebäudes unter umweltbewussten oder ökologisch interessierten Mieterkreisen steigern könnten, sind beispielsweise Holz aus umweltverträglichen Quellen, vor Ort hergestellte Ziegelsteine und Wärmeschutzverglasung: Hingegen können importierte Harthölzer und Steine, wie z. B. Marmor und nicht biologisch abbaubare, nicht wiederverwendbare oder nicht recycelbare Produkte und Materialien, potenziellen Mieter abschrecken. Wenn ein Gebäude oder dessen Komponenten das Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer erreichen, hat zudem die Art der verwendeten Baustoffe, insbesondere bei Feststellung einer Gefährdung, einen direkten Einfluss auf deren Wiederverwendbarkeit.

### **5.8.8** *Pflege und Austausch von Baumaterialien*

Baumaterialien wie Verkleidungen, Decken- und Bodenplatten, Teppichböden und Wandbaustoffe sind wichtige Faktoren bei der Beurteilung der Nachhaltigkeit. Wie bereits vorstehend erwähnt, führen Wiederverwendbarkeit, Reparatur- und Austauschmöglichkeiten tendenziell zur Verlängerung des Lebenszyklus und des Lebenszykluswertes. Die Einbeziehung dieser Faktoren in die Gebäudenutzung und -planung kann zu einer Steigerung des Mietertrags führen, indem eine häufigere Erneuerung oder ein allmählicher Austausch von Materialien ermöglicht wird.

Der Lebenszykluswert insbesondere für wichtige Materialkomponenten, kann berücksichtigt werden. Vereinfacht ausgedrückt handelt es sich dabei um die Kosten oder den Wert des Materials, geteilt durch seine Nutzungsdauer und bereinigt um den Wert des recycelbaren Materials sowie bereinigt um den Abfallwert und die Kohlendioxidbilanz (Carbon Footprint). Da die Lebenszykluskosten oder der Ertrag aus einer Gebäudekomponente leicht deren Kapitalkosten übersteigen können, kann der Lebenszykluswert bei der Begutachtung eine wichtige Rolle spielen.

### **5.8.9** *Technische Gebäudeausrüstung (Klimaanlagen und Heizungssysteme)*

Obwohl allgemein akzeptiert wird, dass sich ein Klimawandel vollzieht, lassen sich die tatsächlichen Auswirkungen dieser Klimaveränderungen nur schwer mit Sicherheit bestimmen. Weltweit steigende Temperaturen können eine offensichtliche Folge von Klimaveränderungen sein, lassen jedoch auch auf unberechenbarere bzw. mit geringerer Genauigkeit vorhersagbarere Wettergeschehen schließen. Die Fähigkeit eines Gebäudes bei hohen Temperaturen weiter genutzt werden zu können und Unwettern zu trotzen, ist daher von großer Bedeutung. Eine natürliche Kühlung mag zwar unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit die bevorzugte Option sein, allerdings könnte in vielen Immobilien ohne ausreichende Klimaregelung bei extremer Hitze das Wohlbefinden der Mieter nicht mehr gewährleistet werden. Derartige Gebäude dürften aller Wahrscheinlichkeit nach schnell veralten und müssen dann möglicherweise modernisiert werden. Ohne diese technische Ausrüstung mögen diese Gebäude zwar unter Umweltgesichtspunkten zu bevorzugen sein, da sie jedoch nicht nutzbar sind, gelten sie auch nicht als nachhaltig und werden unter einem potenziellen Wertverlust leiden.

### **5.8.10** *Energieeffizienz*

Aufgrund der niedrigen Energiekosten in vielen Ländern, vor allem in den USA und in Großbritannien, war in der Vergangenheit jedes auf energieeffiziente Gebäude oder Energiesparhäuser ausgerichtete Geschäftskonzept von vornherein chancenlos. Mittlerweile ändert sich dies jedoch angesichts der Tatsache, dass die Energiekosten (insbesondere für fossile Brennstoffe) aller Wahrscheinlichkeit nach in absehbarer Zukunft auf hohem Niveau verharren werden. Fossile Brennstoffe werden in zunehmendem Maße als Quelle für potenzielle oder tatsächliche Steuereinnahmen in einigen Ländern und Regionen entdeckt (z. B. in der EU und in Kanada).

Die Energiekosten für Verbraucher haben sich stark erhöht, was sich mit einiger Verzögerung auch auf die Mieterträge auswirken wird. Zudem hat der allgemein anerkannte Zusammenhang zwischen dem Kohlendioxidausstoß durch Energieverbrauch und dem Klimawandel dazu geführt, dass die Energieeffizienz zum Gegenstand von Gesetzen und CSR-Richtlinien geworden ist, die für Hauseigentümer und -Nutzer verbindlich sind.



Bei vermieteten Immobilien hat das System der Netto-Mieten traditionell den Vermieter geschützt, jedoch haben die Einführung von Ratingsystemen für die Energieeffizienz von Gebäuden, die geänderten Vermieter-Mieter-Beziehungen und der Trend zu flexibleren und kürzeren Mietverträgen dazu geführt, dass die Netto-Miete ein echtes Thema der Nachhaltigkeit geworden ist. Daraus lässt sich schließen, dass sich bei nicht energieeffizienten Gebäuden vorzeitiger Sanierungsbedarf ergeben wird und diese Gebäude somit immer häufiger als nicht nachhaltig gelten werden. In manchen Ländern und Teilmärkten liegt die Höhe der Ausgaben, beispielsweise für Energie, mittlerweile auf einem solch hohen Niveau, dass Mieter bei der Entscheidung über eine Miethöhe, die sie akzeptieren würden, die Gesamtkosten in ihre Entscheidungsfindung einbeziehen. Die Auswirkungen der Betriebskosten auf die Vermietbarkeit müssen gegebenenfalls mit anderen Gebäuden in der Umgebung verglichen werden.

#### **5.8.11** *Energieversorgung*

Dem Thema der Energieeffizienz wurde in der Öffentlichkeit viel Aufmerksamkeit zuteil. Auf lange Sicht und in Anbetracht des Klimawandels ist jedoch die Herkunft der in einem Gebäude genutzten Energie von größerer Bedeutung. Die Energiequelle ist in zweierlei Hinsicht wichtig: erstens ist relevant, ob es sich um eine CO<sub>2</sub>-freie Energiequelle handelt und zweitens ist von Bedeutung, ob diese Quelle eine längerfristige Versorgungssicherheit bietet.

In Bezug auf den ersten Punkt kann die Installation von Technik zur Erzeugung erneuerbarer Energien, z.B. Windgeneratoren, Solarzellen und Erdwärmepumpen als Indikator für ein nachhaltigeres Gebäudes dienen. Es ist jedoch anzumerken, dass die Technologie für manche Kleinstanlagen zur Energieerzeugung noch nicht ausreichend entwickelt ist, so dass sich bei Einbau solcher Systeme über die gesamte Lebensdauer hinweg nicht notwendigerweise CO<sub>2</sub>-Emissionen einsparen lassen. Dennoch legen manche Nutzer mit einer bestimmten CSR-Zielsetzung unter Umständen größeren Wert auf derartige Komponenten und können dadurch potenziell die Nachfragesituation und die Märkte beeinflussen.

Der zweite Punkt, die Energiesicherheit, kann unter Umständen von gleicher oder größerer Bedeutung sein. Wenn die Energieversorgung eines Gebäudes nicht gesichert werden kann (beispielsweise aufgrund einer unzureichenden Netzkapazität), könnte sich ein Gebäude als nicht nutzbar erweisen. Gebäude an Standorten mit extremen Witterungsbedingungen oder Gebäude, in denen Prozesse mit hohem Energiebedarf durchgeführt werden, sind bei potenziellen Unterbrechungen der Stromversorgung besonders gefährdet.

#### **5.8.12** *Wassereffizienz*

In der Vergangenheit wurde Wasser nur eine geringe Bedeutung für die Nachhaltigkeit einer Immobilie beigemessen, ausgenommen in Ländern mit knappen Wasservorräten. In vielen Ländern war Wasser preiswert und reichlich verfügbar. Wasserversorgungssysteme in Gebäuden waren im Verhältnis zu anderen betrieblichen Positionen sehr kostengünstig. Da Wasser jedoch als immer knapper werdende und sich erschöpfende Ressource wahrgenommen wird, konzentriert man sich infolge des gestiegenen Bedarfs und des Klimawandels auf Einsparmaßnahmen insbesondere in Gebieten, in denen die lokale Versorgungsinfrastruktur an die Grenzen ihrer Kapazität stößt. Darüber hinaus wird durch CSR-Richtlinien ein zunehmendes Interesse an Geräten und Anlagen zur Verbrauchsreduzierung geweckt, z. B. Sprühköpfe für Wasserhähne und

die Nutzung von Grauwasser, insbesondere für die Pflege von Grünflächen. Zur Förderung eines sparsamen Wasserverbrauchs gehört die Verbrauchsmessung mit Zählern und Zwischenzählern bereits in einigen Ländern zur standardmäßigen Ausstattung. Da die Frage der Wasserversorgung auch in anderen Ländern immer mehr Aufmerksamkeit genießt, werden weitere Länder diese Maßnahmen übernehmen. Immobilien, die nicht über derartige Einrichtungen zur Verbrauchsmessung verfügen, müssen unter Umständen nachgerüstet werden, um den Nutzeranforderungen zu genügen, und sind somit unter Nachhaltigkeitsaspekten als unzulänglich anzusehen.

Hierbei ist relevant, ob ein Gebäude zur Wassereinsparung konstruktiv geeignet ist. Der größte Teil des in Gewerbeobjekten verbrauchten Wassers ist nicht als Trinkwasser vorgesehen, so dass die Vorteile einer Wasseraufbereitung und -wiederverwendung für Standorte mit Wassermangel von besonderer Bedeutung sein können. Die Fähigkeit zur Wiederaufnahme, Nutzung und Wiederaufbereitung von Wasser kann an einigen Standorten sogar darüber entscheiden, ob eine bauliche Erschließung überhaupt wirtschaftlich sinnvoll ist.

### 5.8.13

#### *Abfallmanagement*

Abfall ist unter umweltbezogenen und wirtschaftlichen Aspekten von zunehmender Bedeutung. Durch steigende Deponiegebühren und zunehmenden regulatorischen Druck wird Abfallmanagement für viele Unternehmen zu einem erheblichen Kostenfaktor. Dies gilt insbesondere für Unternehmen, die sich mit großen Bauprojekten befassen, unabhängig davon, ob es sich um Gewerbe-, Industrie- oder Wohnungsbauprojekte handelt. Es geht dabei nicht allein um Überlegungen, die nur während der Bauphase anzustellen sind; es spielt auch eine Rolle, wie die Gebäude im täglichen Betrieb verwaltet werden. Die Bereitstellung eines effektiven, zentral gesteuerten Recyclingsystems mit ausreichendem Zugang und Lagerbereich gewinnt für die Bestimmung der Nachhaltigkeitsleistung eines Gebäudes an Bedeutung, da Objekte, in denen kein wirksames Abfallmanagement durchgeführt wird, zwangsläufig höhere Aufwandskosten hinnehmen müssen.

Demgegenüber gelten Anlagen zur Energiegewinnung aus Abfall als potenziell rentabel. Bei diesem Konzept werden flüssige und feste Abfallstoffe zur Rückgewinnung von Gas, Wärme und Strom, Wasser, Düngemitteln und Ballastmaterialien eingesetzt. Bauprojekte in großem Maßstab, bei denen Abfallstoffe verwertet und regionale Energiekreisläufe, Geo-Thermie oder andere Verfahren genutzt werden, können sich als rentabel erweisen und sich auf Projektbewertungen auswirken. In einigen Fällen haben Eigentümer Versorgungsgesellschaften gegründet und ihren Investitionswert erhöht, verbunden mit einer Verringerung der Kohlendioxidemissionen und der Schaffung von Anlagen zur lokalen Energieerzeugung. Die Möglichkeit einer gemeinsamen Umsetzung dieser Projekte an städtischen Standorten mit einer Einspeisevergütung zur Reduzierung der Betriebs- und Wartungskosten und Steigerung des Nettoinvestitionswertes kann geprüft werden.

#### **Überlegungen zum Standort und zur Erreichbarkeit**

- 5.9** Der Standort wird normalerweise in die Bewertung einbezogen. Ein Standortmerkmal, die Erreichbarkeit, ist ein wichtiger Faktor, bei dem der Einfluss von Nachhaltigkeitsaspekten jedoch nicht explizit berücksichtigt wird. Dennoch ist diese Problematik für alle Arten von Immobilien relevant und betrifft sowohl jene Personen, die in einem Gebäude wohnen oder arbeiten, als auch die Besucher dieses Gebäudes. Aufgrund geänderter steuerlicher und ordnungspolitischer Rahmenbedingungen der Verkehrspolitik ist es für die umweltbezogene, gesellschaftliche und wirtschaftliche Bilanz einer Immobilie entscheidend, dass sie für Menschen und Materialien mit verschiedensten Verkehrsmitteln erreichbar ist, insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. dem öffentlichen Personennahverkehr. Derartige Rahmenbedingungen können zu einer Verkehrsmittelwahl gegen weitverbreitete Überzeugungen führen.
- 5.10** Häufig wird angenommen, dass eine Immobilie nur dann als nachhaltig gilt, wenn sie möglichst nicht mit Kraftfahrzeugen in Verbindung gebracht wird und sich in der Nähe öffentlicher Verkehrsmittel befindet. Eine solche Annahme blendet jedoch die Notwendigkeit aus, dass den Bedürfnissen der Beschäftigten und Besucher Rechnung getragen werden muss. Ein Objekt, das vollständig oder vorwiegend von öffentlichen Verkehrsmitteln abhängig ist, wird möglicherweise aus Gründen mangelnder Wirtschaftlichkeit oder Effizienz am Markt scheitern; idealerweise sollte das Gebäude mit verschiedenen Verkehrsmitteln gleichermaßen erreichbar sein und über

ausreichende Parkmöglichkeiten verfügen, um wertbeständig zu sein. Die Definition dessen, was als nachhaltig angesehen wird, unterscheidet sich je nach Stadt und Land, wobei die nationalen und lokalen Verkehrsgegebenheiten maßgebend sind. Wenn ein Gebäude schlecht erreichbar ist, kann dies zu höherem Stress und hoher Fluktuation unter den Mitarbeitern führen und die soziale Qualität von Gebäuden beeinträchtigen, die von Bürgern bzw. der Öffentlichkeit frequentiert werden. In betrieblicher Hinsicht können Immobilienverwalter sicherstellen, dass ihre Verwaltungsvorschriften Pkw-Nutzer nicht bestrafen (z. B. durch Einführung von Parkgebühren), sondern dass soweit wie möglich der Zugang für alle Verkehrsmittel verbessert wird (z. B. durch Einrichtung sicherer Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Umkleieräume und Duschen).

- 5.11** In Bezug auf standortbezogene Merkmale können Gebäude und Bauprojekte positive oder negative Auswirkungen auf die Umwelt haben oder durch die Umwelt beschädigt werden. Angesichts der Auswirkungen durch gestiegene Überschwemmungsrisiken und steigende Meeresspiegel (z. B. sind manche Immobilien unterhalb des Wasserstandes von Flüssen oder unterhalb des Meeresspiegels errichtet und trotz eines Schutzes durch Deiche oder Dämme immer anfälliger gegenüber Deich- oder Dammbrechungen) sollten die Grenzabstände zu Wasserläufen in die Begutachtung einbezogen werden. Fahrbahnbereiche (mit befestigter Oberfläche), die von Kanalisations- bzw. Entwässerungssystemen abhängig sind, oder Standorte in Siedlungsbereichen mit übermäßigem Verbrauch an Grundwasser für Trinkwasserzwecke können in Siedlungsbereichen gefährdet sein. Ein erhöhtes Brandrisiko in bewaldeten Gebieten, die vom Klimawandel betroffen sind, muss möglicherweise ebenfalls in die Begutachtung einbezogen werden. Beispielsweise trägt der massenhafte Borkenkäferbefall von Bergkiefern in Nordamerika zu einem erhöhten Waldbrandrisiko bei.

### **Steuerliche und rechtliche Aspekte**

**5.12** *Einfluss regulatorischer, steuerlicher und finanzieller Anreize*

Regulatorische und steuerliche Rahmenbedingungen sowie bevorstehende Änderungen, die sich auf die betreffende Immobilie beziehen, können sich auf dessen Wert auswirken. Dies ist insbesondere bei der Investitionsberechnung von Bedeutung. Es empfiehlt sich unter Umständen, mit dem Kunden zu erörtern, ob nicht weitere Sachverständige mit der Einschätzung bestimmter rechtlicher und steuerlicher Fragen betraut werden sollten, z. B. der Prüfung und Auflistung von Emissionswerten und der Auswirkungen durch Steuern oder Förderungen, da hierfür möglicherweise spezielles Fachwissen benötigt wird.

- 5.13** In vielen Ländern bemüht man sich um weitere Fortschritte auf dem Gebiet der Nachhaltigkeit. Da dieses Thema auch bei den Regierungen höchste Priorität genießt, werden Nachhaltigkeitsziele in zunehmendem Maße an steuerpolitische Initiativen, z. B. steuerliche Entlastungen und Anreize, geknüpft. In den meisten Rechtssystemen wirkt sich die verstärkte staatliche Regulierung auf den Prozess und die Anforderungen zur Einhaltung von Auflagen für den gesamten Bereich der Eigentumsverhältnisse und alle Bereiche der Wirtschaft aus.

- 5.14** Diese Einflüsse sind auf internationaler, nationaler, regionaler und lokaler Ebene vorhanden und können sich erheblich voneinander unterscheiden:

- In bestimmten Fällen sollen die Vorschriften für eine verbesserte Nachhaltigkeit sorgen und fungieren als Barrieren für nicht nachhaltige Gebäude, Renovierung, Sanierung und Nachrüstung, Bau oder Nutzung. Objekte, die diese Normen nicht erfüllen, werden möglicherweise einen Wertverlust erleiden.
- Steuern, die auf Emissionen oder als nicht nachhaltig eingestufte Merkmale von Gebäuden erhoben werden, können den Wert des Gebäudes beeinträchtigen.
- In einigen Rechtssystemen gibt es steuerliche und planungsrechtliche Anreize zur Förderung der Nachhaltigkeit. Wenn dies der Fall ist, könnte sich dadurch der Immobilienwert erhöhen.
- Gutschriften aus geprüften und (üblicherweise) registrierten Einsparungen von Kohlendioxidemissionen könnten unter Umständen ebenfalls einen Wertzuwachs begründen.

## **Verwaltungs- und Vermietungsaspekte**

### **5.15** *Einfluss der Mietvertragslaufzeit*

Immer häufiger werden Mietverträge geschlossen, in denen Vermietern und Mietern empfohlen oder vorgeschrieben wird, ein Objekt gemäß den Grundsätzen der Nachhaltigkeit (so genannte "grüne Mietverträge") zu bewirtschaften bzw. zu nutzen. Derartige Mietverträge können sich bei Mietverträgen mit Instandsetzungspflichten (für den Mieter) auf den Cashflow oder im Falle von Nettomietverträgen auf den Renovierungszyklus und/oder die Abschreibung bzw. Wertminderung auswirken. Es ist zu prüfen ob ein "grüner Mietvertrag" vorliegt, da dies als Risikominderungsfaktor im Gutachten bewertet oder umgekehrt zu einer niedrigeren Miete führen könnte, falls der Vertrag belastende Klauseln oder Auflagen enthält.

**5.16** Mit Ausnahme einer Renovierung gemäß den Nachhaltigkeitsstandards verfügt ein Gebäudeeigentümer oder Nutzer normalerweise kaum über Möglichkeiten zur Veränderung grundlegender Nachhaltigkeitsmerkmale einer Immobilie. Im Hinblick auf die Verwaltung besteht jedoch großes Potenzial, da sogar das "umweltfreundlichste" Gebäude kann seine Nachhaltigkeitskriterien bei falscher Bewirtschaftung nicht erfüllen. Manche Eigentümer selbst genutzter Immobilien sind dazu übergegangen, nachhaltige Gebäudemanagementsysteme anzuwenden, z. B. Umweltmanagementsysteme wie ISO 14001 in Großbritannien.

**5.17** Besondere Aufmerksamkeit verdient auch die Tatsache, dass nachhaltige Eigenschaften von Gebäuden möglicherweise andere Konstruktions- und Verwaltungs- oder Bewirtschaftungsmethoden erfordern. Wenn die zur Verbesserung der Nachhaltigkeit integrierten Anlagen nicht ordnungsgemäß gewartet werden, kann dies zu Schäden führen und erhöhte Kosten und Risiken nach sich ziehen. Dies kann sich nachteilig auf den Versicherungsschutz sowie auf Kapital- und Betriebskosten auswirken. In manchen Fällen kann dies sogar zum Verlust von Zertifizierungen für nachhaltige Gebäude führen, so dass die Merkmale verloren gehen, die das besondere Interesse der Mieter geweckt hatten. Dies zieht wiederum einen höheren Leerstand, stärkere Mieterfluktuation und höhere Kosten für die Mietergewinnung sowie ein sinkendes Mietniveau nach sich.

- 5.18** Innerhalb der Investmentbranche zeichnet sich ein beginnender Trend zur Einführung von Vermieter- und Mietervereinbarungen ab, in denen dem Vermieter und dem Mieter jeweils Standards für eine nachhaltige Bewirtschaftung von Immobilien empfohlen oder sogar vertraglich auferlegt werden. Manche dieser Mietvereinbarungen zielen darauf ab, die den herkömmlichen Mietverträgen innewohnende Divergenz zu mindern, die sich aus dem Widerspruch zwischen Investitionen und Erträgen ergeben und darauf beruhen, dass der Vermieter für die Kapitalinvestition verantwortlich, der Mieter jedoch Nutznießer dieser Investition ist. Das Konzept dieser "grünen Mietverträge" beruht darauf, dass die Einsparungen des Mieters mit dem Vermieter geteilt werden, so dass beide Parteien profitieren und für den Vermieter ein Anreiz entsteht, nachhaltige Investitionen zu tätigen. Wenn derartige Vereinbarungen bestehen, können sich daraus Auswirkungen für den Mietwert ergeben.
- 5.19** Die Tatsache, dass manche Anlagen den immer strengeren Umweltnormen und sozialen Standards nicht mehr genügen oder beispielsweise den Einflüssen von Überschwemmungen und starken Unwettern nicht mehr standhalten können, stellt ein zusätzliches Risiko für den Hauseigentümer und/oder -Nutzer dar. Risiken dieser Art, soweit sie quantifiziert werden können, sind unter Umständen nicht mehr versicherbar. Bei einer Marktbewertung werden Versicherungskosten normalerweise nicht einberechnet, obwohl diese Kosten dem Eigentümer möglicherweise tatsächlich entstehen. Wenn jedoch zusätzliche Risiken festgestellt werden, für die ein besonderer Versicherungsschutz erforderlich ist, können die Kosten dieser zusätzlichen Versicherungsprämien, die sich auf die betreffenden Risikopositionen beziehen, als einmaliger Kostenaufwand oder als Einnahmenminderung in der Bewertung berücksichtigt werden.
- 5.20** Die Auswirkungen einer Modernisierung von Gebäuden zwecks Einhaltung der Nachhaltigkeitsstandards können zu einem umweltbezogenen Kompromiss führen, durch den sich die künftige Lebensdauer des Gebäudes verkürzt. Die Verschärfung von Gebäudenormen und -vorschriften kann sich unter Umständen nachteilig auf die Lebensdauer von Gebäuden auswirken, da Sanierungsmaßnahmen teurer werden und häufiger durchgeführt werden müssen, so dass sich die wirtschaftlichen Entscheidungsgrundlagen für eine Sanierung oder einen Neubau verändern.

# 6 Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen in der Bewertung

- 6.1** Im Wert jeder Gewerbeimmobilie sind viele Faktoren berücksichtigt; die Nachhaltigkeit ist dabei lediglich ein Aspekt.
- 6.2** Wenn zum Bewertungszeitpunkt der Markt hinsichtlich der Mieter- oder Investorennachfrage nicht zwischen einem Gebäude mit besonders guten Nachhaltigkeitsmerkmalen und einem Gebäude ohne solche Merkmale differenziert, werden Nachhaltigkeitseigenschaften keinen Einfluss auf die Wertbildung haben. Wie bei bestimmten anderen Gebäudeeigenschaften kann es auch häufig vorkommen, dass bei einer sehr starken Nachfrage und einem begrenzten Angebot, wenn überhaupt, nur sehr geringe erkennbare Unterschiede zwischen den erzielbaren Mieten und Erträgen von Gebäuden bestehen, die eine sehr niedrige und eine sehr hohe Nachhaltigkeitsbewertung besitzen. In Großbritannien, in den USA sowie anderen transparenten Märkten zeichnet sich jedoch bereits ab, dass Immobilieneigentümer (Eigennutzer oder Anleger) sowie Mieter vermehrt auf Nachhaltigkeitskriterien Wert legen. Soweit mittels einer Analyse vergleichbarer Transaktionen diesbezügliche Auswirkungen auf die Preisbildung nachweisbar sind, kann die Bewertung dementsprechend angepasst werden.
- 6.3** Es kann durchaus zweckmäßig sein, eine ausführlichere Analyse in die Bewertung einzubeziehen, wenn ein bestimmter Anleger dahingehend beraten werden soll, ob sich seine Investitionen rechnet. Die Nachhaltigkeitsproblematik kann sich auf die zukünftige Wertentwicklung auswirken. Wenn diese Annahme zugrunde gelegt wird, können Nachhaltigkeitsaspekte mit entsprechender Berücksichtigung der Unsicherheitsfaktoren in eine Ertragswertermittlung einbezogen werden. Im detaillierten Cashflow sind alle Ausgaben und Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten zu berücksichtigen, die dem Investor wahrscheinlich entstehen, wenn die Immobilie nicht auf Basis einer Netto-Miete vermietet wurde. Beispielsweise kann nach vernünftigem Ermessen davon ausgegangen werden, dass sich der Anstieg der Energiepreise fortsetzen wird, so dass der Einfluss dieses Trends auf die Nettoerträge eines energieineffizienten Gebäudes unter Umständen berücksichtigt werden sollte.
- 6.4** Die folgenden Fragen können bei der Untersuchung der Auswirkungen der verschiedenen Nachhaltigkeitsaspekte relevant sein.
- Inwieweit lassen sich die Nachhaltigkeitsmerkmale des Gebäudes mit einem Gebäude in derselben Gegend vergleichen, das die Best-Practice-Standards erfüllt, bzw. wie schneidet das Gebäude bei einem Vergleich mit Gebäuden ab, die als Vergleichsgrundlage dienen?
    - Erfüllt das Gebäude die Best-Practice-Standards und kann es zum gegenwärtigen Zeitpunkt als nachhaltiges Gebäude angesehen werden?
    - Wird das Ziel nur knapp verfehlt, das dem Konzept eines nachhaltigen Gebäudes zugrunde liegt?
    - Oder werden die Best-Practice-Standards deutlich verfehlt und wenn ja,

können diese Defizite durch Nachrüstung beseitigt werden oder wäre dies aufgrund des Gebäudeaufbaus schwierig?

- In welchem Maße wirken sich die Nachhaltigkeitsfaktoren des Gebäudes auf die aktuelle Mieter- bzw. Nutzernachfrage aus?
- Werden angebliche Nachhaltigkeitsmerkmale, z. B. bestimmte Umweltsiegel oder die Einhaltung bestimmter Grenzwerte zur Reduzierung des Ausstoßes von Treibhausgasen, vom aktuellen Markt anerkannt und entsprechend wertgeschätzt?
- Lässt sich durch diese Merkmale der realisierbare Wert (Veräußerungswert) tatsächlich steigern und handelt es sich dabei um einen temporären oder einen langfristigen Vorteil?
- Befindet sich das Gebäude in einem Gebiet in dem Temperaturanstieg, Brandgefahr und Trockenheit negative Auswirkungen für die Versicherung (des Gebäudes) oder die Prozesse im Gebäude mit sich bringen könnten?
- Können dem Gebäude im Rahmen einer Nachhaltigkeitsbewertung Eigenschaften zugeschrieben werden, die jetzt und in absehbarer Zukunft wahrscheinlich die investorentseitige Nachfrage beeinflussen?
- Welchen Einfluss haben die Nachhaltigkeitskriterien des Gebäudes auf ein etwaiges Mietpreiswachstum und die aktuell erzielbare Miete?
- Ist es bei dem Gebäude wahrscheinlich, dass ein Mieter eher bereit ist einen Mietvertrag zu unterzeichnen der eine längere Laufzeit hat oder einen ,der dem Vermieter und/oder dem Mieter bestimmte Nachhaltigkeitspflichten auferlegt und werden Mieter nach Ablauf der befristeten Mietvertragsdauer eher zu einer Vertragsverlängerung bereit sein?
- Sind aufgrund der Nachhaltigkeitsmerkmale des Gebäudes höhere oder geringere Leerstandsdaten und Verzögerungen bei der Vermietung als bei vergleichbaren Objekten zu erwarten?
- Kann das Gebäude aus Sicht der Nutzer im Hinblick auf die Betriebskosten wirtschaftlich rentabel betrieben werden?
- Ist das Gebäude durch seine Nachhaltigkeitsmerkmale mehr oder weniger anfällig gegenüber einer Alterswertminderung oder bedarf es einer höheren Rückstellung für Modernisierungskosten im Rahmen der geplanten Cashflows?
- Führen Nachhaltigkeitseigenschaften und interne Flexibilität sowie Anpassungsfähigkeit zu einer geringeren Mieterfluktuation und sinkenden Kosten (d. h. verbesserte Ausstattung im Gebäudeinneren und Möglichkeit zur Anpassung bei Mieterauszug), die den Vermietungsgrad verbessern können (Vermietung weiterer Flächen, Leerstand usw.)?
- Gibt es Vorschläge bzw. Anträge für regulative oder gesetzliche Änderungen, die sich künftig auf die mieter- oder investorentseitige Nachfrage auswirken könnten?
- Begründet das Gebäude aufgrund seiner Nachhaltigkeitsmerkmale für den Investor höhere oder geringere Risiken, soweit diese nicht vorstehend aufgeführt sind? Wenn dies der Fall ist, sollte der Risikoaufschlag im Diskontierungszinssatz entsprechend angepasst werden?
- Inwieweit werden die Nachhaltigkeitskriterien des Gebäudes Einfluss auf den Vermarktungszeitraum haben?

Einige dieser aufgeworfenen Fragen werden in den folgenden Abschnitten beantwortet.



### *Analyse vergleichbarer Mietdaten unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten*

- 6.5** Bei der Analyse von Mietdaten sind insbesondere Trends relevant, die sich aus nutzerseitigen Anforderungen ergeben. Mieter bzw. Nutzer von Immobilien sehen Gebäude im Allgemeinen als eine Ressource, die sie für ihre gewerbliche Tätigkeit nutzen. Daraus folgt, dass sich das Interesse der Nutzer in erster Linie darauf richtet, inwieweit das Gebäude in der Lage ist, ihren derzeitigen und künftigen Bedürfnissen, einschließlich der Erfüllung von Umweltvorgaben, Rechnung zu tragen. Folgende Nachhaltigkeitsmerkmale, die sich höchstwahrscheinlich auf den Wert auswirken, sind daher aus Sicht des Mieters bzw. Nutzers besonders relevant:
- Aspekte, die ihre operativen Geschäftskosten beeinflussen
  - Flächenaufteilung bzw. Raumanordnung und Flexibilität sowie
  - Erreichbarkeit.
- 6.6** Darüber hinaus können potenzielle Mieter auch an Aspekten interessiert sein, die mit der Einstellung ihres Unternehmens zu Nachhaltigkeitsfragen verbunden sind. Dies kann dazu führen, dass potenzielle Mieter ihre Aufmerksamkeit auf Punkte richten, die nicht durch die normalen Entscheidungskriterien erfasst werden, sondern ihre Beziehungen zur Öffentlichkeit bzw. Gemeinde oder Umwelteigenschaften des Gebäudes und soziale Einrichtungen sowie das Umfeld betreffen (z. B. Fahrradständer, Kindertagesstätten usw.). Diese Aspekte können jedoch für das Renommée des Unternehmens und die Stellung der Firmen von Bedeutung sein und sich darauf auswirken, welche Anforderungen an das Gebäude gestellt werden. Falls ein Gebäude den CSR-Kriterien (Corporate Social Responsibility) eines Unternehmens nicht entspricht, wird es möglicherweise als Mietobjekt abgelehnt oder nur mit entsprechendem Mietpreisabschlag akzeptiert.
- 6.7** Eine mögliche Anpassung der Vergleichsobjekte an unterschiedliche Merkmale für die Nachhaltigkeitseigenschaften in der Vergleichsgruppe oder in der betreffenden Immobilie muss ebenfalls sorgfältig geprüft werden. Es ist nicht immer ausreichend, nur die verschiedenen Kosteneinsparungen, Lebenszyklus- oder Wertvorteile zu berücksichtigen und den Wert entsprechend anzupassen. Es sollte ebenso untersucht werden, ob man am Markt bereit ist, für diese Vorteile einen Aufpreis zu zahlen: Beispielsweise ist es möglich, jedoch nicht sicher, dass sich die Kostenersparnis eines Mieters in einer erhöhten Miete niederschlägt.

### *Ertragsbewertung: Investorensseitige Überlegungen*

- 6.8** Erträge aus vergleichbaren Transaktionen können durch die Einstellung der Käufer zur Nachhaltigkeitsproblematik beeinflusst worden sein. Da auch immer mehr Investoren Nachhaltigkeitsrichtlinien entwickeln, werden Gebäude, die diesen Nachhaltigkeitskriterien nicht entsprechen, an Attraktivität verlieren und folglich im Wert sinken. Wenn eine Immobilie einer Bewertung gemäß vorstehendem Abschnitt 4.2 unterzogen wurde, kann sich dies auf ihre Erträge auswirken.
- 6.9** An den internationalen Wertpapier- bzw. Aktienmärkten wurden entsprechende Ratingparameter entwickelt, z. B. der Dow Jones Sustainability Index und der

FTSE4Good (Nachhaltigkeitsindizes), die einen Vergleichsmaßstab liefern, anhand dessen Anleger die Kosten und Erträge einer Immobilie in Unternehmen mit hoher sozialer Verantwortung (CSR: Corporate Social Responsibility) eindeutig ermitteln können. Obgleich ein gleichwertiger Index für Immobilien noch nicht existiert, wird sich die Notwendigkeit zur Übernahme wesentlicher Nachhaltigkeitsgrundsätze möglicherweise insgesamt auf das Verhalten von Investoren an bestimmten Standorten und unter bestimmten Marktbedingungen auswirken.

**6.10** Folgende Nachhaltigkeitsaspekte werden aller Wahrscheinlichkeit nach die Entscheidungen der Anleger am meisten beeinflussen:

- ie Auswirkungen steigender Betriebskosten, einschließlich Energie, auf Mietpreiswachstum und Nettoeinnahmen
- die Fähigkeit des Gebäudes, eine mieterseitige Nachfrage aufrechtzuerhalten bzw. zu generieren sowie das Leerstandsrisiko
- Nichteinhaltung geänderter Umwelt- und Sozialstandards, so dass sich im Ergebnis Modernisierungs- und/oder Sanierungszyklen verkürzen und Gebäude schneller veralten und
- ür manche spezielle Investoren kann relevant sein, ob die Immobilie sonstige Vorteile bietet.

#### **6.11** *Einfluss der Nachhaltigkeit auf das Mietwachstum*

Auf einfacher betriebswirtschaftlicher Bewertungsgrundlage lässt sich feststellen, dass die Zahlungsfähigkeit durch steigende Kosten für Energie, Wasser und Abfallentsorgung beeinträchtigt wird. Einfach ausgedrückt: Ein Gebäude mit schlechter Energieeffizienz, dessen Wasserverbrauch gemessen wird und das über keine Wassersparvorrichtungen (z. B. Brauseköpfe und Wasserrückführungssysteme) und keine Möglichkeiten zur Abfallsortierung vor Ort verfügt, kann schon heute deutlich höhere Betriebskosten verursachen, die sich künftig noch erhöhen werden, da sich Ressourcen und Energie weiter verteuern. Nachdem Energie- und Wasserkosten über viele Jahre hinweg auf niedrigem Niveau lagen, ändert sich diese Situation jetzt weltweit, so dass die Bedeutung der Ressourceneffizienz bei Mietangeboten weiter zunehmen wird. Schlimmstenfalls werden Immobilien mit schlechterer Ressourceneffizienz ein niedrigeres Mietpreiswachstum verbuchen müssen, um zumindest teilweise die höheren Kosten für den Mieter auszugleichen. Es ist äußerst unwahrscheinlich, dass sich dabei ein kostenneutraler Ausgleich (Verhältnis 1:1) ergeben wird, aber selbst ein Verhältnis von 1:3 würde sich auf das Mietpreisangebot und vor allem auf die Höhe des Mietpreiswachstums auswirken.

**6.12** Obwohl die steigenden Kosten von Gebäuden mit hoher Umweltbelastung wahrscheinlich der Haupteinflussfaktor bei der unterschiedlichen Entwicklung des Mietpreiswachstums für nachhaltige und nicht als nachhaltig geltende Gebäuden sein wird, können auch andere Einflussfaktoren auftreten, insbesondere solche die sich auf die CSR-Performance des Mieters auswirken.

**6.13** Bei der Untersuchung von künftigem Mietpreiswachstum kann daher das Kostenprofil des Mieters und der Umfang, in dem sich dieses gegenwärtigen oder zukünftig auf das Mietwachstum auswirken könnte, durchaus von Bedeutung sein.

#### **6.14** *Alterung und Wertminderung*

Viele Nachhaltigkeitsfaktoren beeinflussen die Alterung und somit die Wertminderung. Bestimmte Defizite bzw. Unzulänglichkeiten, beispielsweise bei der Energieeffizienz, können durch Modernisierung behoben werden. Dennoch ist generell zu erwarten, dass Gebäude mit schlechten Nachhaltigkeitseigenschaften einen höheren prozentualen Wertminderungs- und Alterungsgrad verzeichnen und somit kostenaufwendigere und/oder vorzeitige Sanierungen erfordern.

#### **6.15** *Risiko und Nachhaltigkeit*

Gebäude, die keine guten Nachhaltigkeitseigenschaften aufweisen, werden möglicherweise weniger nachgefragt. Diese Gebäude stellen folglich ein höheres Investitionsrisiko dar, so dass die Risikoprämie möglicherweise angepasst werden muss. Sensitivitätsanalysen oder andere Risikobewertungsmodelle können zur Messung der potenziellen Auswirkungen von Nachhaltigkeitseigenschaften eines Gebäudes verwendet werden. Bei Anwendung eines Diskontierungszinssatzes, der auf einem risikobereinigten Satz basiert, wird empfohlen, eine ausdrückliche Erläuterung der Risikofaktoren beizufügen, die in den Kapitalisierungs- oder Diskontierungszinssatz einberechnet wurden. Dabei sind unbedingt die Risikoquellen genau zu benennen, um sicherzustellen, dass diese nicht doppelt berücksichtigt werden.

#### **6.16** *Kapitalisierungszins und Endwert*

Das Bewusstsein für Nachhaltigkeit hat schnell zugenommen, und die Bedeutung der Reduzierung des Kohlendioxidausstoßes von Gebäuden ist gut bekannt. Allerdings sind die Beziehung zwischen Nachhaltigkeitsaspekten und der Immobilienvermietung und Kaufentscheidungen sowie die Nachhaltigkeitsbewertung einer Immobilie erst in Ansätzen untersucht worden. Da sich dies voraussichtlich ändern wird, kann es zweckmäßig sein, die Ausstiegsrendite anzupassen, um die aller Wahrscheinlichkeit nach zunehmenden Auswirkungen von Nachhaltigkeitsthemen auf die Renditen zu berücksichtigen.

#### **6.17** *Vermarktungszeit für Verkauf und Vermietung*

Der bis zur Vermietung oder Veräußerung einer Immobilie benötigte Zeitraum ist stets von den Marktbedingungen abhängig. Wenn die Nachfrage nach Immobilien das Angebot deutlich übersteigt, hat die Qualität bestimmter Eigenschaften der Immobilie unter Umständen keinen maßgeblichen Einfluss auf die Dauer bis zur Veräußerung oder Vermietung. In umsatzschwachen Zeiten hingegen, wenn das Angebot die Nachfrage übersteigt, gilt genau das Gegenteil. Ein steigendes Angebot an nachhaltigen Gebäuden kann sich ebenfalls auf die Nachfragesituation auswirken. Wenn eine solche Angebotsentwicklung antizipiert werden kann, könnten Gebäude, die keine Nachhaltigkeitsmerkmale aufweisen, für Mieter und Käufer weniger attraktiv erscheinen.

# 7 Schlussfolgerung

- 7.1 Der Gutachter ist dem Kunden gegenüber verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass in einer Bewertung alle wesentlichen und möglicherweise wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt sind. Von den Märkten werden Nachhaltigkeitsaspekte offensichtlich in zunehmendem Maße gewürdigt und berücksichtigt. Da die Bedeutung der Nachhaltigkeitsproblematik für den Markt wächst, wird es immer wichtiger, dass der Wertgutachter mit dieser Problematik in allen Einzelheiten vertraut ist und diese in seinem Gutachten bzw. seinen Empfehlungen angemessen berücksichtigen kann.

***Dieses Valuation Information Paper zur Nachhaltigkeitsbewertung von Gewerbeimmobilien ist eine direkte Übersetzung des entsprechenden offiziellen englischen Dokuments. Die englische Version ist die formell genehmigte Fassung des Dokuments. RICS hat sich mit äußerster Sorgfalt darum bemüht, eine möglichst originalgetreue Übersetzung bereitzustellen. Sollten sich jedoch Bedeutungsunterschiede zwischen den beiden Dokumentfassungen ergeben, so gilt die englische Originalfassung als maßgebend.***

# Anhang: Glossar

Begriff	Definition
Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM)	BREEAM-Bewertungsmethoden und -instrumente unterstützen Baufachleute und -sachverständige dabei, die Umweltauswirkungen der von ihnen geplanten und errichteten Bauprojekte zu untersuchen und zu verringern. Alle BREEAM-Produkte werden regelmäßig aktualisiert, um von neuen Forschungsergebnissen und Technologien zu profitieren, geänderte Prioritäten in Vorschriften zu berücksichtigen und sicherzustellen, dass BREEAM weiterhin dem Best-Practice-Standard entspricht.
Vorgenutzte Flächen, Industrie- und Gewerbebrachen	Ehemals bebautes Land, das jetzt brachliegt oder verfallen ist, sowie derzeit genutzte Grundstücke, die Potenzial für eine Neubebauung bieten.
Zertifiziertes Gebäude	Ein Gebäude, das nach einem anerkannten Bewertungssystem (z. B. LEED) zertifiziert wurde und somit nachweislich über Nachhaltigkeitsmerkmale verfügt. Es ist jedoch zu beachten, dass diese Systeme nicht direkt miteinander vergleichbar sein müssen und meistens unterschiedliche Zertifizierungsgrade haben.
Corporate Social Responsibility (CSR; soziale Verantwortung des Unternehmens)	Corporate Social Responsibility (soziale Verantwortung von Unternehmen) bezeichnet im Allgemeinen die Verpflichtung der Unternehmen, sich in ethischer und moralischer Hinsicht untadelig zu verhalten und nach einer Verbesserung der sozialen Bedingungen zu streben, die nicht nur den eigenen Anspruchs- oder Interessengruppen, sondern auch der Gesellschaft zugute kommt. Unternehmen, die CSR-Grundsätze – manchmal auch als CR bezeichnet – übernehmen, bekennen sich damit ausdrücklich zu den drei gleichrangigen Zielen einer nachhaltigen Entwicklung im Drei-Säulen-Modell (Triple Bottom Line). Diese Grundsätze sind normalerweise in Unternehmensdokumenten formalisiert.
Verbrauchsorientierter Energieausweis	Verbrauchsorientierte Energieausweise wurden in EU-Mitgliedsstaaten im Rahmen der Verpflichtung zur Senkung der CO <sub>2</sub> -Emissionen gemäß der <i>Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EU-Gebäuderichtlinie)</i> eingeführt. Ein verbrauchsorientierter Energieausweis, der derzeit je nach Mitgliedstaat nur für manche Typen von Gebäuden vorschrieben ist, weist den tatsächlichen Energieverbrauch eines Gebäudes aus und ermöglicht es somit dem Bürger, die Energieeffizienz eines Gebäudes zu erkennen. Ein Energieausweis muss je nach nationaler Regelung deutlich erkennbar und an einem für die Öffentlichkeit sichtbaren Ort angebracht sein. Mit seiner Vergabe wird stets auch ein Empfehlungsbericht geliefert, in

	dem kosteneffiziente Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes vorgeschlagen werden.
Bedarfsorientierter Energieausweis	Der bedarfsorientierte Energieausweis auch als Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz bezeichnet, wurde gemäß der <i>Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (European Energy Performance of Buildings Directive, EPBD)</i> (EU-Richtlinie 2002/91/EG) in den EU-Mitgliedsstaaten eingeführt, um die Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden zu unterstützen. Hierbei werden definierte Kennwerte eines Gebäudes in Bezug auf dessen Energieeffizienz gemessen und eingestuft. Dieser Energieausweis muss beim erstmaligen Verkauf oder der erstmaligen Vermietung eines Gebäudes nach Einführung dieser Richtlinie vorgelegt werden. Es liegt ihm ein Empfehlungsbericht bei, in dem Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes empfohlen werden.
Energy Star	Energy Star ist ein internationaler Standard für energieeffiziente Produkte, der von vielen Ländern übernommen wurde und z. B. in den USA, Australien, Kanada und in der Europäischen Union anerkannt ist.
Green Star	Ein System zur Einstufung und Bewertung der Energieeffizienz von Gebäuden, das vom Green Building Council of Australia entwickelt wurde.
Leadership in Energy and Environmental Design (LEED)	Das LEED Green Building Rating System™ fördert und beschleunigt die weltweite Einführung nachhaltiger umweltverträglicher Bau- und Erschließungsverfahren, indem universell verständliche und anerkannte Instrumente und Leistungskriterien entwickelt und implementiert werden.
NABERS Energy	NABERS (National Australian Built Environment Rating System) ist ein australisches Bewertungssystem, das die betriebs- bzw. nutzungsbezogenen Einflüsse eines vorhandenen Gebäudes auf die Umwelt misst und angibt, wie gut das Gebäude in Bezug auf seine Umweltauswirkungen bewirtschaftet wird.
Responsible Property Investment (RPI)	Hierbei handelt es sich um eine neue Initiative, die von einigen fortschrittlichen Investmentgesellschaften gefördert wird, deren Anleger bestrebt sind, die negativen Auswirkungen von Immobilien zu begrenzen, hingegen die positiven Auswirkungen zu stärken. Im Rahmen der Bewertungskriterien werden daher auch Auswirkungen auf Dritte berücksichtigt.
Socially Responsible Investment (SRI)	Für "Socially Responsible Investing", d. h. ein sozial verantwortliches Anlageverhalten, gibt es keine allgemeingültige Definition. Im Allgemeinen werden damit eine Anlage- bzw. Investitionspraxis bezeichnet, bei der versucht wird, maximale finanzielle Erträge zu erzielen und zugleich soziale Projekte und gesellschaftliche Werte zu fördern. Manche SRI-Anleger verpflichten sich, in bestimmten Branchen nicht zu investieren (z. B. Rüstungssektor, Tabakerzeugnisse oder Industrien

	mit hohem Schadstoffausstoß); andere Anleger versuchen hingegen, in diesen Bereichen zu investieren und sich auf dem Wege der Mitbestimmung und durch Engagement um soziale Verbesserungen zu bemühen; andere Anleger halten sich bei der Aktienausswahl an einen Best-in-Class-Ansatz; und wiederum andere Anleger wählen einen themenbasierten Ansatz und investieren z. B. ausschließlich in Umwelttechnologieunternehmen.
Nachhaltige Gemeinschaften	Es gibt verschiedene Definitionen für den Begriff der nachhaltigen Gemeinschaften. Im Allgemeinen werden damit "Orte" bezeichnet, "an denen Menschen gern arbeiten, leben und spielen würden". Das Konzept der nachhaltigen Gemeinschaften beeinflusst in zunehmendem Maße die Flächennutzungs politik.
Nachhaltige Entwicklung: Brundtland-Definition	Von der Brundtland-Kommission (1987) wurde der Begriff "nachhaltige Entwicklung" folgendermaßen definiert: "Entwicklung, die den Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen." Obwohl diese Definition nicht als allgemeingültig akzeptiert ist, wird sie doch weitgehend anerkannt und dient als Grundlage für die Entwicklung nationaler und internationaler Politik.
Triple Bottom Line	In der so genannten Triple Bottom Line (TBL; drei gleichrangige Ziele einer nachhaltigen Entwicklung im Drei-Säulen-Modell), die aus der Definition der nachhaltigen Entwicklung im Brundtland-Bericht entwickelt wurde, wird anerkannt, dass Nachhaltigkeit auch die Notwendigkeit eines Ausgleichs zwischen Umweltschutz, dem Streben nach sozialer Gerechtigkeit und Wirtschaftswachstum beinhaltet.
Vancouver Valuation Accord	Der Name des Vancouver Valuation Accord ist von einem Vertrag bzw. Abkommen abgeleitet, das in Vancouver in 2007 zwischen mehreren führenden Fachverbänden vereinbart wurde, die sich jeweils dazu verpflichtet haben, das Konzept der Nachhaltigkeit in ihre Bewertungspraktiken und -verfahren einzubinden und somit dem Prinzip der Nachhaltigkeit allgemeine Geltung zu verschaffen.

Weitere Informationen finden Sie unter [www.rics.org/sustainability](http://www.rics.org/sustainability).