

## Markt- und Objektbewertung

# Bewertungsmöglichkeiten nachhaltiger Qualitäten von Immobilien

Mit dem, wie auch die Autoren zugeben, arg strapazierten Begriff der Nachhaltigkeit beschäftigt sich der vorliegende Artikel. Denn diese habe nun auch die Immobilienbranche erreicht. Auf dem Investmentmarkt der Gewerbeimmobilien nähmen die als nachhaltig zertifizierten Gebäude inzwischen rund 19 Prozent des gehandelten Volumens ein. Darüber hinaus bestehe ein Nachholbedarf bei der Nachhaltigkeitsbewertung von Bestandsimmobilien aller Nutzungsarten und bei Sozialimmobilien. Daneben profitierten energieeffiziente und nachhaltige Immobilien derzeit noch zu wenig bei der Bewertung und Finanzierung. In der Folge wird ausführlich die Methode nWert vorgestellt. Dabei handelt es sich um ein System zur Bewertung nachhaltiger Qualitäten von Immobilien. Diese Bewertung erfolge auf der Basis von Informationen, die entweder vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt oder durch die Auditoren recherchiert werden. Es müssen keine Sondergutachten, Berechnungen oder Modellierungen für das Audit beauftragt werden.

Red.

Nachhaltigkeit ist in der Immobilienwirtschaft angekommen. Aber Nachhaltigkeit ist in der Immobilienwirtschaft auch ein so stark strapazierter Begriff, dass sie für manche zum Unwort geworden ist, was wahlweise Fluchreflexe oder Langeweile auslöst. Inzwischen ist die Karawane der Meinungsführer weiter gezogen und bearbeitet jetzt die aktuellen Buzzwords wie beispielsweise „Big Data“, „PropTech“ oder „Internet of

Things (IoT)“. Wie sieht aber die Realität aus? Einerseits ist Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft etabliert. Auf dem Investmentmarkt der Gewerbeimmobilien nehmen die als nachhaltig zertifizierten Gebäude inzwischen rund 19 Prozent des gehandelten Volumens ein (BNP Paribas Real Estate 2015). Andererseits ist die Anzahl explizit nachhaltiger Gebäude eher überschaubar.

Die RICS zählt bis 2015 etwa 482 zertifizierte Neubauten und Sanierungen sowie 163 zertifizierte Bestandsgebäude in Deutschland, nicht jedes Jahr sondern insgesamt und bezogen auf alle großen Zertifikatssysteme DGNB, BREEAM, LEED und HQE (Royal Institution of Chartered Surveyors 2015). Natürlich gibt es darüber hinaus sehr nachhaltige, aber nicht zertifizierte Gebäude, die in keiner Statistik auftauchen. Aber auch deren Anteil am Gesamtgebäudebestand in Deutschland – allein knapp 19 Millionen Gebäude mit Wohnraum – darf als gering eingeschätzt werden.

### Ermittlung deutlich sichtbar machen

Das Thema Nachhaltigkeit ist also noch lange nicht „durch“. Es bleibt viel zu tun und eigentlich geht es mit der Arbeit erst richtig los. Ein Teil dieser Arbeit ist beispielsweise nachhaltige Qualitäten von Immobilien in der Markt- und Beleihungswertermittlung deutlicher sichtbar zu machen (Meinen et al. 2016). Längst

wurden die Bewerter als wichtige Kommunikatoren und Vermittler der Nachhaltigkeit in die Immobilienwirtschaft hinein erkannt. So spricht das Forschungsvorhaben Renovation davon, dass gerade die Sachverständigen beziehungsweise die Berufsgruppe der Wertermittler aufgrund ihrer Rolle als „Informationsmittler“ in Immobilienmärkten und ihrer oftmals beratenden Funktion sich in einer ausgezeichneten Position befinden, um die Marktteilnehmer über die finanziellen Vorteile nachhaltiger Gebäude aufzuklären beziehungsweise zu informieren (Internetdokument Renovation Value Fact Sheet: o.A., o.J.).

Schon heute empfiehlt die RICS als gute fachliche Praxis „einzuschätzen, inwieweit die zu bewertende Immobilie derzeit die Nachhaltigkeitskriterien erfüllt, und eine sachkundige Meinung darüber zu bilden, inwieweit sich diese Nachhaltigkeitskriterien wahrscheinlich auf den Preis auswirken“. Darüber hinaus empfiehlt es sich, „eine Meinung über die Beziehung zwischen Nachhaltigkeitsfaktoren und der daraus resultierenden Bewertung zu äußern, einschließlich Anmerkungen zu den mit diesen Nachhaltigkeitsmerkmalen verbundenen aktuellen Vorteilen/Risiken oder gegebenenfalls zu nicht vorhandenen Risiken“ (Royal Institution of Chartered Surveyors 2014).

Außerdem besteht ein Nachholbedarf bei der Nachhaltigkeitsbewertung von Bestandsimmobilien aller Nutzungsarten und darüber hinaus bei Sozialimmobilien. Daneben profitieren energieeffiziente und nachhaltige Immobilien derzeit noch zu wenig bei der Bewertung und Finanzierung. nWert, ein System zur Bewertung nachhaltiger Qualitäten von Immobilien, eröffnet eine Lösung für beide Themen.

Die GLS Gemeinschaftsbank (GLS Bank) hat an ihre Immobilienochter, die GLS Immowert, ebenfalls die oben genannte Aufgabe gestellt, nachhaltige Qualitäten von Gebäuden bewertbar zu machen und stärker in die Markt- und Beleihungswertermittlung einzubinden. Damit war implizit auch verbunden, einen Maßstab für die Bewertung nachhaltiger Qualitäten

#### Die Autoren

##### Jochen Nagel

Geschäftsführer



##### Dr. Matthias Morgenstern

MRICS, Leiter Nachhaltige Immobilien, beide GLS ImmoWert GmbH, Nürnberg



ten zu definieren. Ausgangspunkt aller Aktivitäten der GLS Bank und damit auch der immobilienbezogenen Aktivitäten ist folgendes Nachhaltigkeitsverständnis: Im Mittelpunkt stehen die Menschen mit ihren Bedürfnissen. Die Bewahrung und Entwicklung der Lebensgrundlagen sind notwendige Bestandteile und ökonomischer Gewinn eine Folge unseres Handelns.

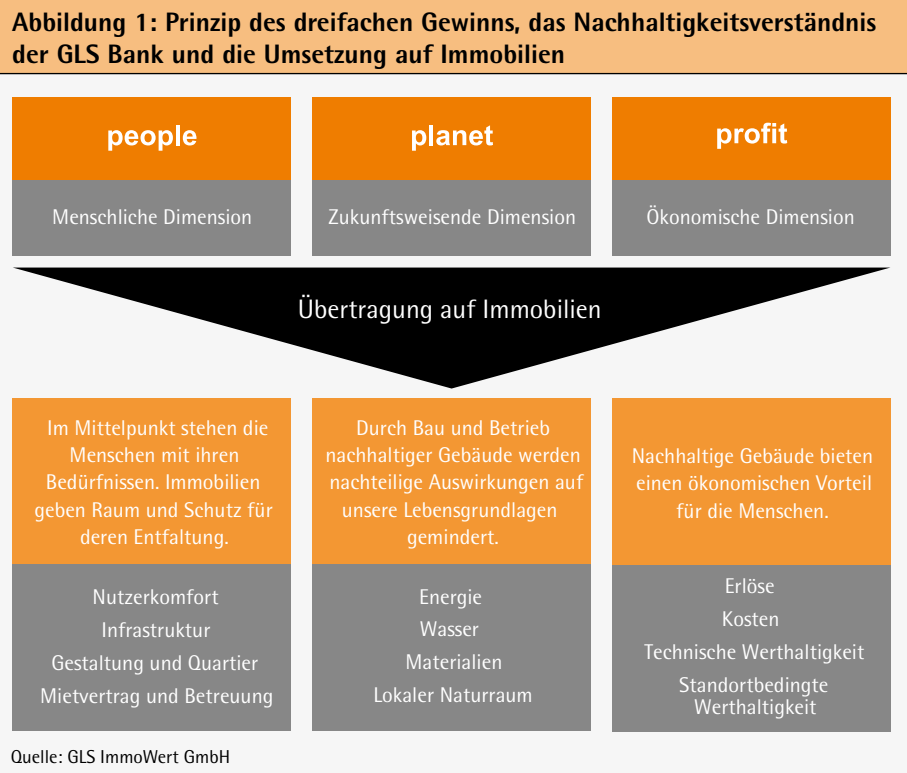
### Gewinn am Bedürfnis des Menschen ausrichten

Das neu entwickelte Bewertungssystem zur Beurteilung nachhaltiger Qualitäten von Immobilien trägt den Namen nWert und verfolgt folgende Ansätze: Es soll gleichermaßen für Bestands- wie auch für Neubauten anwendbar sein. Neben der Finanzierung von Neu- und Umbauten sowie Sanierungen wird das nWert-Audit auch dazu dienen, sowohl im Kreditportfolio der Bank als auch bei Bestandshaltern den Gebäudebestand zu benchmarken und eine Wegbeschreibung zu einer verbesserten Nachhaltigkeit zu ermöglichen. nWert berücksichtigt Fragen des Klimaschutzes und der Energieeffizienz, hat aber einen umfassenderen Ansatz. Alle Aspekte der Nachhaltigkeit werden berücksichtigt. Entsprechend diesem Selbstverständnis wird die sozial-kulturelle Komponente der Nachhaltigkeit, die menschliche Dimension, in den Mittelpunkt gestellt und auch ökonomische Aspekte mit bewertet.

Ausgangspunkt von nWert wie auch von anderen Systemen sind die Nutzungen „Büro/Verwaltung“ und „Wohnen“. Da aber Immobilien der Sozialwirtschaft, des Gesundheits- und Bildungswesens zu den wichtigen Kompetenzfeldern der GLS Bank gehören, wurden auch dafür Nutzungsvarianten von nWert entwickelt. Es ist damit möglich, Pflegeeinrichtungen, Kitas, Schulen und Einrichtungen der Behindertenhilfe zu bewerten. Eine Auditierung mit nWert ist mit einem überschaubaren Aufwand möglich. Damit lässt es sich einerseits in die Markt- und Beleihungswertermittlung einbinden und darüber hinaus auch in unterschiedlicher Breite und Tiefe an Bankprozesse andocken.

### Keine Sondergutachten für das Audit

Das nWert-Audit erfolgt auf der Basis von Informationen, die entweder vom



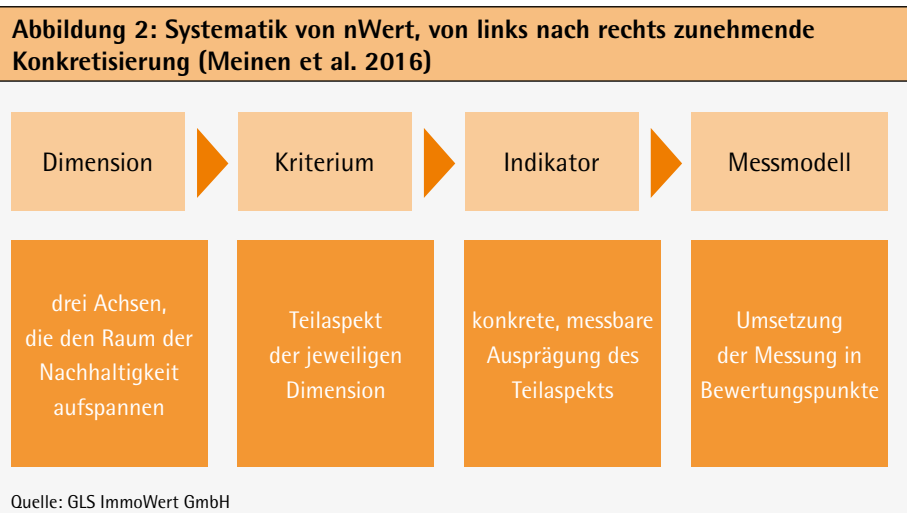
Auftraggeber zur Verfügung gestellt oder durch die Auditoren recherchiert werden. Es müssen keine Sondergutachten, Berechnungen oder Modellierungen für das Audit beauftragt werden.

Die Elemente des Audits sind:

- Scoping,
- Vorrecherche,
- Besichtigung,
- Interview,
- Nachrecherche und
- Bericht.

nWert setzt das oben genannte Nachhaltigkeitsverständnis der GLS Bank auf der Grundlage des Prinzips des dreifachen Gewinns (triple bottom line: people, planet, profit) um (siehe Abbildung 1).

Je Dimension der Nachhaltigkeit werden vier Kriteriengruppen gebildet, die gewissermaßen die Hauptüberschriften sind. Diese Kriteriengruppen bestehen aus zwei oder mehr Kriterien, die Unterüberschriften. Das Nachhaltigkeitsbild wird so entlang der logischen Kette Dimension-Kriterium-Indikator so lange verdichtet, bis eine konkrete und messbare Eigenschaft des Gebäudes abgefragt und anhand eines Messmodells in Bewertungspunkte umgesetzt werden kann (siehe Abbildung 2).



**Abbildung 3: Auszug aus nWert für Pflegeimmobilien, menschliche Dimension, Kriteriengruppe Komfort für Bewohner, mit Beispielen für die Indikatoren**

Menschliche Dimension	
Kriteriengruppe Komfort für Bewohner	
Kriterium Wohnkomfort Apartment	
Apartment, Belegung	Anteil der Einzelzimmer und Mehrbettzimmer an der Gesamtzimmerzahl
Apartment, Größe Einzelbelegung	Größe der Einzelzimmer in m <sup>2</sup>
Apartment, Größe Doppelbelegung	Größe der Doppelzimmer in m <sup>2</sup>
Apartment, Zuschnitt und Ausstattung	Ausstattung der Apartments und Möglichkeiten der Individualisierung, zum Beispiel Klingel, Namensschild Küche, Eigenmöblierungsmöglichkeit, usw.
Apartment, Sanitärbereich	Individuelles Bad oder teilen sich Zimmer ein Bad?
Apartment, Ausstattung Sanitärbereich	Ausstattung des Sanitärbereichs zum Beispiel mit Sitzgelegenheit, Rufanlage, Barrierefreiheit
Kriterium Gemeinschaftsflächen und Einrichtungen	
Gestaltung und Ausstattung Wohngruppe	bauliche Strukturen, die die Möglichkeiten eines Hausgemeinschaftskonzepts unterstützen
Gestaltung und Ausstattung Pflegebad	Ausstattungsmerkmale des Pflegebads im Hinblick auf eine freundliche, wohnliche Atmosphäre
Wohngruppenübergreifende Angebote	Angebote von Räumlichkeiten zur gemeinsamen Nutzung

Quelle: GLS ImmoWert GmbH

In der menschlichen Dimension ist eine Kriteriengruppe beispielsweise der Nutzerkomfort. Darunter sind je nach Nutzungsvariante verschiedene Kriterien hinterlegt. Abbildung 3 zeigt einen Ausschnitt von nWert für Pflegeimmobilien mit einem Auszug der Indikatoren (siehe Abbildung 3).

Das Messmodell kategorisiert die Merkmale des Gebäudes in drei Qualitäten:

- a: überdurchschnittliche nachhaltige Qualität,
- b: durchschnittliche nachhaltige Qualität,
- c: unterdurchschnittliche Qualität.

Je nach Einordnung werden entsprechend ein, zwei oder drei Punkte vergeben. Die Punkte gehen in die Wertung

der Kriteriengruppe ein. Gemäß ihrer Bedeutung im Zusammenhang mit dem Nachhaltigkeitsverständnis werden die Indikatoren verschieden gewichtet. Auf Ebene der Dimensionen erfolgt ebenfalls eine Gewichtung.

Die konsequente Umsetzung des Nachhaltigkeitsverständnisses der GLS Bank findet seinen Niederschlag darin, dass die menschliche Dimension höher gewichtet ist als die zukunftsweisende, diese wieder höher als die ökonomische. Der ökonomische Vorteil ist nicht der primäre Zweck eines nachhaltigen Gebäudes, sondern das Ergebnis das sich einstellt, wenn zuvor die Menschen in den Mittelpunkt gerückt werden und natürliche Ressourcen schonen und zukunftsweisend in Anspruch genommen wurden.

Abbildung 4 zeigt das zusammenfassende Tableau einer nWert-Auditierung. Das Beispielgebäude erreicht insgesamt einen Erfüllungsgrad von rund 74 Prozent, das heißt einen nWert „A+“ und weist sehr gute nachhaltige Qualitäten auf. Das Objekt zeigt insbesondere Stärken in der menschlichen und in der ökonomischen Dimension. Dagegen fällt es bei den zukunftsweisenden (ökologischen) Kriterien etwas zurück. Eine Betrachtung der einzelnen Indikatoren hilft die Merkmale des Gebäudes zu identifizieren, deren Verbesserung zu einer ebenfalls verbesserten nachhaltigen Qualität führt.

Nimmt man den Anspruch einer Bewertung nachhaltiger Qualitäten von Immobilien ernst, dann folgt daraus, dass mit Hilfe einer solchen Bewertung, etwa durch nWert, eine breite und umfassende Beschreibung der Immobilie erfolgt. Im Prozess des nWert-Audits werden auch Informationen zum Makro- und Mikrostandort, zum Marktumfeld, zur Vermietungs- und Wettbewerbssituation und zu baulichen Eigenschaften abgefragt oder recherchiert. Damit stellt die Auditierung auch die für eine Markt- und Beleihungswertermittlung erforderlichen Daten bereit. nWert erfüllt insofern das Ziel der Implementierung nachhaltiger Eigenschaften von Immobilien in die klassische Markt- und Beleihungswertermittlung.

### Marktwert: ökonomische Dimension im Mittelpunkt

Unsere Überlegungen gehen aber noch einen Schritt weiter. Die Frage nach dem Marktwert stellt die ökonomische Dimension in den Mittelpunkt, andere

**Abbildung 4: Zusammenfassung der Ergebnisse von nWert in einem zentralen Tableau – Überblick Gesamtbewertung**

Überblick Gesamtbewertung						
Dimensionen	Ergebnis der Dimensionen	Kriteriengruppen	Gewichtung in Prozent		Einzelergebnisse (aus Blättern)	Gesamtergebnis
menschlich (40 Prozent)	78,46	Nutzerkomfort	16,00	40,0	67,5	10,80
		Infrastruktur	12,00	30,0	82,5	9,90
		Gestaltung & Quartier	8,00	20,0	88,9	7,11
		Mietvertrag & Betreuung	4,00	10,0	89,3	3,57
zukunftsweisend (35 Prozent)	66,28	Energie	14,00	40,0	85,0	11,90
		Wasser	3,50	10,0	50,0	1,75
		Materialien	8,75	25,0	44,1	3,86
		Lokaler Naturraum	8,75	25,0	65,0	5,69
ökonomisch (25 Prozent)	77,00	Erlöse	5,00	20,0	100,0	5,00
		Kosten	5,00	20,0	52,5	2,63
		Technische Werthaltigkeit	7,50	30,0	85,0	6,38
		Standortbedingte Werthaltigkeit	7,50	30,0	70,0	5,25
Bewertungsskala:			100	300	<b>Gesamtergebnis:</b>	<b>73,80</b>
					menschlich	78,50
					zukunftsweisend	66,30
					ökonomisch	77,00
Bewertung der nachhaltigen Qualität des Gebäudes						
0 - 30 Prozent gering, 31 - 45 Prozent grundlegend, 46 - 60 Prozent solide, 61 - 70 Prozent gut, 71 - 80 Prozent sehr gut, 81 - 100 Prozent herausragend					<b>Ergebnis inklusive Bonuspunkte</b>	
					<b>Gesamt + Bonus:</b>	
					73,8	

Quelle: GLS ImmoWert GmbH

Aspekte der Nachhaltigkeit sollen dabei schmückendes Beiwerk sein. Das ist aus unserer Sicht nicht zukunftsbest. Die Perspektive muss doch sein, im Sinne des umfassenden Ansatzes der Nachhaltigkeit die verschiedenen Bewertungen und Werte zusammen zu führen. Ein nachhaltiges Gebäude bietet den Eigentümern einen wirtschaftlichen Vorteil, der sich daraus ergibt, dass zuvor die Menschen, also die Nutzer, Besucher, Quartiersnachbarn (also alle Stakeholder eines Gebäudes) mit ihren Bedürfnissen in den Mittelpunkt gerückt und die natürlichen Ressourcen über den Lebenszyklus schonend in Anspruch genommen werden.

Die Wertschätzung einer Immobilie durch die Marktteilnehmer ergibt sich aus der Summe aller ihrer nachhaltigen Eigenschaften. Es wäre folgerichtig, wenn sich langfristig ein neues Verständnis entwickelte, das eine Immobilie mit einem umfassenderen Wertbegriff beschreibt. Viele Institute aus dem Bereich des ethischen und sozialökologischen Bankings befassen sich mit der Frage der sozialen Rendite beziehungsweise der Messung sozialer Wirksamkeit des Handelns. nWert stellt einen Ansatz dafür bereit.

Für Banken ergeben sich aus der umfassenden Betrachtung von Markt- und Beleihungswert und Nachhaltigkeit Möglichkeiten der Steuerung von Risiko und Eigenkapitalanforderungen. Aus sachlogischen Überlegungen heraus muss ein Kreditportfolio von Immobilien mit guten nachhaltigen Qualitäten risikoärmer als ein konventionelles sein.

Denn ein solches Portfolio weist Eigenschaften wie beispielsweise guten Nutzerkomfort, gute Quartiersanbindung, geringe Energiebedarfe, schadstoffarme und recyclebare Materialien sowie ausgewogene Erträge und Kosten auf. Ausfälle oder Leistungsstörungen von Kreditengagements infolge von Leerständen, mangelnder Attraktivität, sinkenden Bedarf, unpassenden Standorten und so weiter sollten bei einem nachhaltigen Portfolio weit weniger, eigentlich gar nicht auftreten.

Damit sich diese positiven Eigenschaften im Kontext der Bankenregulatorik aber auch verargumentieren lassen, muss der Nachweis dieser Korrelation von Nachhaltigkeit, Wert und gutem Verlauf des Kreditengagements geführt werden.

Auch das ist ein weiteres, sinnvolles Anwendungsgebiet eines Nachhaltigkeits-Audits, wie beispielsweise nWert.

#### Literaturverzeichnis

BNP Paribas Real Estate (2015): Market Focus 2015 Investmentmarkt Green Buildings. Hg. v. BNP Paribas Real Estate.

Meinen, Heiko; Morgenstern, Matthias; Kock, Katrin (2016): Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung. 1. Auflage. Köln: Bundesanzeiger (Grundstücks- und Immobilienbewertung spezial, Band 1).

o.A. (o.J.): RENOVALUE, Triebkräfte für den Wandel: Stärkung der Rolle von Wertermittlern bei der Markttransformation, zuletzt geprüft am 16.11.2016.

Royal Institution of Chartered Surveyors (2015): Insight Paper: Grün kommt! Europäische Nachhaltigkeitsstatistik 2015. Hg. v. RICS. Royal Institution of Chartered Surveyors.

Royal Institution of Chartered Surveyors (2014): RICS Bewertung- Berufsgrundsätze Januar 2014. Royal Institution of Chartered Surveyors, zuletzt geprüft am 16.11.2016.

RICS-Berufsgrundsätze Global, Januar 2014: RICS Bewertung- Berufsgrundsätze Januar 2014, zuletzt geprüft am 16.11.2016.

Royal Institution of Chartered Surveyors (2014): RICS Bewertung- Berufsgrundsätze Januar 2014. Royal Institution of Chartered Surveyors, zuletzt geprüft am 16.11.2016.

## Kaufverträge rechtssicher gestalten

### Vertragsgestaltung im Auslandsgeschäft

Von Christoph Graf von Bernstorff.  
7., aktualisierte Auflage 2013. 344 Seiten,  
gebunden, mit CD-ROM. 49,00 Euro.  
ISBN 978-3-8314-0849-8.

Die 7. Auflage dieses Standardwerks ist durchgängig aktualisiert und jetzt ausschließlich auf Kaufverträge hin ausgerichtet. Da deutsche Unternehmen etwa zwei Drittel ihrer Auslandsgeschäfte in Staaten der EU tätigen, wird verstärkt auf geschäftliche Aktivitäten innerhalb des Europäischen Binnenmarktes eingegangen.

So bietet der Band Hilfestellung für die Abfassung internationaler Kaufverträge, die die wichtigste Grundlage der Unternehmensgeschäfte sind. Die dem Buch beiliegende CD-ROM enthält zahlreiche Vertragsmuster zum direkten Bearbeiten am eigenen PC sowie umfangreiche Gesetzes- und Verordnungstexte.

### Fritz Knapp Verlag | 60553 Frankfurt am Main

Postfach 70 03 62 | Telefon (069) 97 08 33-21 | Telefax (069) 707 84 00 | E-Mail: [vertrieb@kreditwesens.de](mailto:vertrieb@kreditwesens.de)  
Besuchen Sie uns auch im Internet unter [www.kreditwesens.de](http://www.kreditwesens.de)

