

Green-Building-Zertifikate und Wertermittlung: Tendenzen und Auswirkungen

Referat zum Fachforum

„Zertifizierung und Bewertung von Gebäuden“

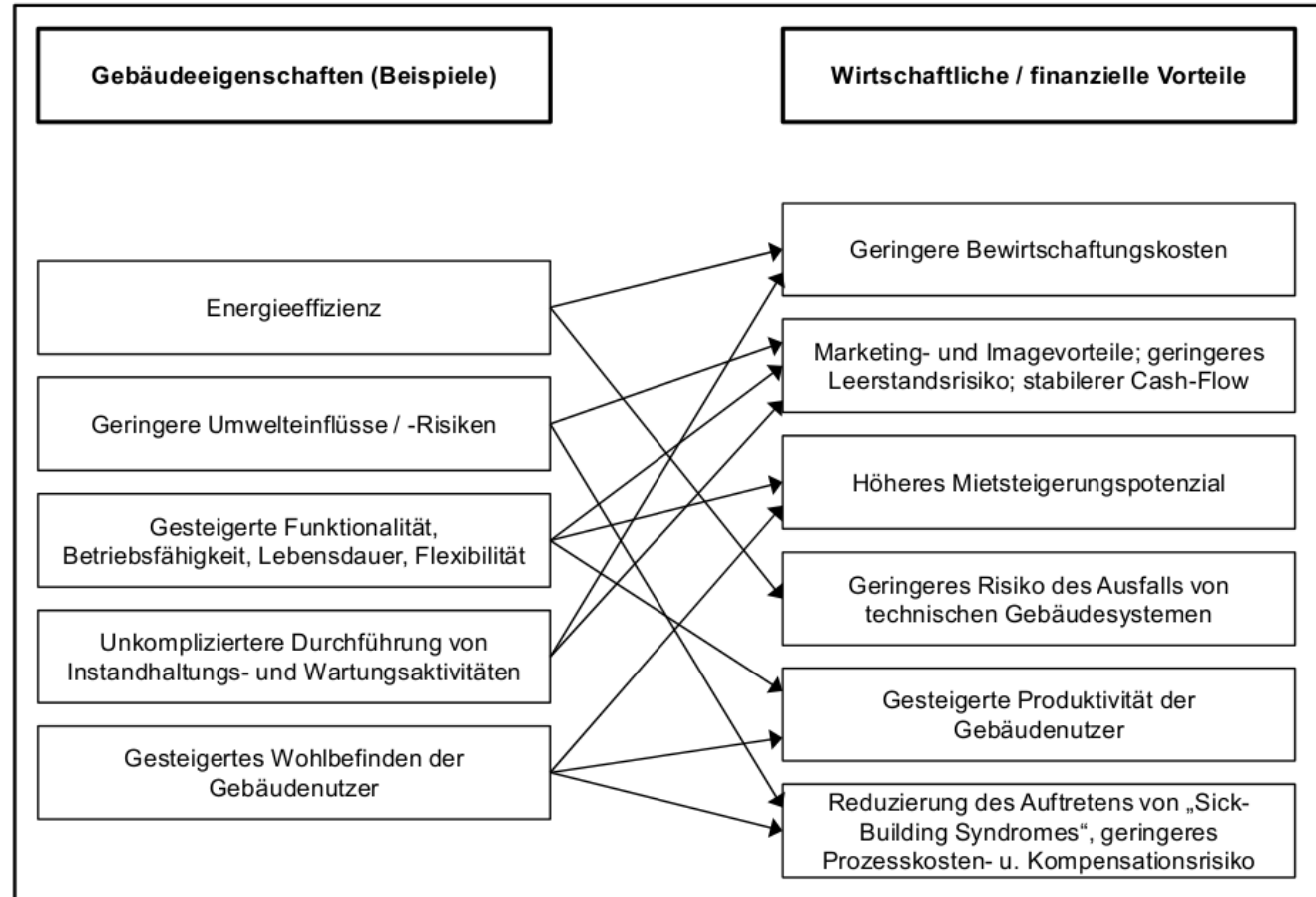
Im Bauzentrum der Landeshauptstadt München

am 19.05.2011

Herbert Schlatt

Architekt, Dipl.-Ing.

Von der IHK München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
LVS-Bayern - Team Fachbereichsleitung Immobilienbewertung



In der Fachliteratur besteht weitestgehend Einigkeit darüber, dass die Nachhaltigkeit grundsätzlich Auswirkungen auf den Immobilienwert hat. [1]

Was bedeuten „Green Building“ - Zertifikate für die Wertermittlung ?

Sind bereits Tendenzen erkennbar
oder sogar konkrete Auswirkungen feststellbar?

Zwischenstand:

- verschiedene empirische Untersuchungen und Marktanalysen liegen vor
- die vorliegenden Studien beziehen sich überwiegend auf andere Regionen
- uneinheitliche Methoden der Auswertung und nicht vereinheitlichte Terminologie erschweren Vergleiche
- veröffentlichte Ergebnisse müssen kritisch hinterfragt werden und sollten keinesfalls ungeprüft übernommen werden.

Behauptete Vorteile kritisch hinterfragen,
Vorsicht bei gekürzten Zitaten:

„Bis jetzt scheint auch nur in den USA gemäß einer Studie von RICS* ein
messbarer Einfluss von zertifizierten Gebäuden auf

Vermietungsstand (+ 9 %)

Miethöhe (+ 3 %)

und Kaufpreise (+ 16 %)

nachweisbar zu sein“

*) RICS Research: Doing well by doing good; RICS Research Report 03/2009 [2]

(Mikoleit-Garraud: Green Building - Trendthema oder ein eigener Markt? in GuG 4/2010, S203)

Denn in der zitierten Studie heisst es weiter unten:

„Our results also show that the type of label matters. We find consistent and statistically significant effects in the marketplace for the Energy Star labeled buildings. **We find no significant market effects associated with the LEED label.** Energy Star concentrates on energy use, while the LEED label is much broader in scope. Our results suggest that tenants and investors are willing to pay more for an energy-efficient building, but not for a building advertised as “sustainable” in a broader sense.“

(Hervorhebung durch den Bearbeiter)

„Sustainability and the Dynamics of Green Building“, RICS, 2010 [3]:

- Nachhaltige Immobilien haben sich während der Finanzkrise der Jahre 2008/2009 besser entwickelt und einen größeren Wertbestand verzeichnet als herkömmliche Immobilien (höhere Mieten, niedrigere Leerstände).
- Nicht das Objekt mit der höchsten Zertifizierungsbewertung erzielte die höchste Performance.
- Es besteht die Gefahr der Über-Performance,
Kosten-Effizienz-Strategien sind für den deutschen Markt gefragt

Die Ergebnisse sind nicht direkt auf den deutschen Markt übertragbar:

- unterschiedlicher Gebäudebestand (Baustandards, Gebäudetypen)
- nicht vergleichbare Zertifikate (LEED vs. DGNB)
- abweichende Betrachtungsarten und Wertermittlungsarten
(Renditen, Werte, Modelle)

Kurzer Exkurs:

Was wird beim DGNB-Zertifikat geprüft und beurteilt?

Umfassende Gebäudebewertung

Beispiel:
Was wird beim
DGNB-Zertifikat
bewertet?

- 6 Themenfelder
- ca. 60 Kriterien



Quelle [4]:
www.dgnb.de
10.02.2010

Soziokulturelle und funktionale Qualität

Beispiel Kriterium: soziokulturelle und funktionale Qualität

Quelle:
www.dgnb.de
10.02.2010

- Nutzersicht
- Beispiele für Performancesteigerungen der Nutzer:
 - Die Schülerleistung in den Schulen wird um **20%** gesteigert.
 - Patienten in Krankenhäusern werden bis zu **2 ½** Tage früher entlassen.
 - In Betrieben wird eine Steigerung der Produktion festgestellt.
 - In Bürogebäuden verbessert sich die Leistung der Mitarbeiter um **2 bis 16%**.

Quelle: Fraunhofer Institut

Kosten und Nutzen für Investoren

Behauptung
der
DGNB :

Quelle:
www.dgnb.de
10.02.2010

Kosten

Zertifizierungsgebühren
Auditorenhonorar
Höhere Baukosten
Höhere Planungskosten

Nutzen

Vermarktung
Risikominderung
Einsparungen bei Baukosten
Planungsoptimierung
Prozessoptimierung
Höhere Qualitäten
Höhere Gebäudeperformance
Höhere Mieten
Niedrigere Betriebskosten

Studie:

ImmoWert - Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in die Wertermittlung und Risikobeurteilung von Einzelimmobilien und Gebäudebeständen

(Abschlussbericht einer vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung -BMVBS- im Rahmen der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ geförderten Forschungsarbeit) [5]

- wissenschaftliche Analyse, untersucht wurden u.a.:
- Wertermittlungsverfahren und Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten
- Risikoanalyse als Hilfe für Investitionsentscheidungen

Kriterien DGNB
-
Beurteilung der
Risikorelevanz [6]

ökologische Qualität	Treibhauspotenzial (GWP)	●○○○○○
	Ozonschichtabbaupotenzial (ODP)	●○○○○○
	Ozonbildungspotenzial (POCP)	●○○○○○
	Versauerungspotenzial (AP)	●○○○○○
	Überdüngungspotenzial (EP)	●○○○○○
	Risiken für die lokale Umwelt	●●○○○○
	Nachhaltige Materialgewinnung / Holz	●○○○○○
	Nicht erneuerbarer Primärenergiebedarf (PEne)	●●●●●●
	Gesamtprimärenergiebedarf und Anteil erneuerbarer PE	●●●○○○
	Trinkwasserbedarf und Abwasseraufkommen	●●●●○○
	Flächeninanspruchnahme	●●○○○○
	ökonomische Qualität	Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus
Drittverwendungsfähigkeit		●●●●●●
Soziokulturelle und funktionale Qualität	Thermischer Komfort im Winter	●●●●○○
	Thermischer Komfort im Sommer	●●●●○○
	Innenraumhygiene	●●●●○○
	Akustischer Komfort	●●●●○○
	Visueller Komfort	●●●●○○
	Einflussnahme des Nutzers	●●●●○○
	Aufenthaltsmerkmale im Außenraum	●●○○○○
	Sicherheit und Störfallrisiken	●●●●○○
	Barrierefreiheit	●●●●●●
	Flächeneffizienz	●●●●●●
	Umnutzungsfähigkeit	●●●●●●
	Zugänglichkeit	●●●●●●
	Fahrradkomfort	●○○○○○
	Sicherung der gestalterischen und städtebaulichen Qualität im Wettbewerb	●○○○○○
Kunst am Bau	●○○○○○	

Kriterien DGNB
-
Beurteilung der
Risikorelevanz
(Fortsetzung)

technische Qualität	Schallschutz	●●●○○
	Wärme- und Tauwasserschutz	●●●○○
	Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit des Baukörpers	●●●○○
Prozessqualität	Qualität der Projektvorbereitung	
	Integrale Planung	
	Optimierung und Komplexität der Herangehensweise in der Planung	
	Nachweis der Nachhaltigkeitsaspekte in Ausschreibung und Vergabe	
	Schaffung von Voraussetzungen für eine optimale Nutzung und Bewirtschaftung	
	Baustelle /Bauprozess	
	Qualität der ausführenden Firmen / Präqualifikation	
	Qualitätssicherung der Bauausführung	
	Systematische Inbetriebnahme	
Standortqualität	Risiken am Mikrostandort	●●●●●●
	Verhältnisse am Mikrostandort	●●●●●●
	Image und Zustand von Standort und Quartier	●●●●●●
	Verkehrsanbindung	●●●●●●
	Nähe zu nutzungsspezifischen Objekten und Einrichtungen	●●●●●●
	anliegenden Medien / Erschließung	●●●●●●

Chancen und Risiken - wer profitiert wovon ?

Akteurskonstellation:

- Entwickler:

strebt hohe Differenz zwischen Herstellungskosten und Verkaufspreis an
hat i.d.R. kein Interesse an langfristigen Rückflüssen
Nachhaltigkeit kann nur für Marketingzwecke genutzt werden

- Investor:

profitiert von der Nachhaltigkeit evtl. durch höhere Erträge
geringere Risiken (Leerstand, Drittverwendung), längere Nutzungsdauer

- Nutzer:

profitiert von höherer Produktivität und
geringeren Energiekosten (Verteilungsproblematik mit Investor)

Was sagen und was tun die Nutzer ?

Verschiedene Untersuchungen zeigen übereinstimmend: [7], [8]

- Die Einstellung zum Thema Nachhaltigkeit ist zwar grundsätzlich positiv, das soll aber nicht mit höheren Kosten einhergehen.
Sie begrüßen bestimmte Eigenschaften, sind aber nicht unbedingt bereit, für diese auch zu zahlen (Mitnahmeeffekt).
- Direkt quantifizierbare Eigenschaften (z.B. Energieeinsparungen) können oft auch direkt umgesetzt werden (Mietsteigerungspotential).
- Ist der Mieter bereit, die finanziellen Vorteile aus der Nachhaltigkeit mit dem Vermieter zu teilen?
Nur bei selbstgenutzten Immobilien (Investor = Nutzer) ist das kein Problem.

Zusammenfassung - Thesen:

- Es gibt derzeit für den deutschen Markt keine gesicherten Erkenntnisse über konkrete quantifizierbare Einflüsse von bestimmten Zertifikaten auf den Verkehrswert.
- Ein Objekt ist nicht gut, weil es ein Zertifikat hat, sondern weil es gut ist, hat es ein Zertifikat.
- Ein gutes Objekt ist auch ohne Zertifikat gut, aber das „gut sein“ ist mit Zertifikat besser vermittelbar.
- Ein Zertifikat ersetzt keine fachmännische Auseinandersetzung mit dem Objekt und seinen wertrelevanten Kriterien.
Die risikorelevanten Kriterien beeinflussen die Investitionsentscheidung.

Zusammenfassung - Thesen:

- Ein Zertifikat kann die Vermarktbarkeit positiv beeinflussen, sowohl im Investment- als auch im Mietmarkt.
- Es gibt offenbar bei den Nutzern derzeit nur eine geringe Bereitschaft, für ein bestimmtes Zertifikat einen „Bonus“ oder Aufpreis zu bezahlen. Zertifizierte Gebäude bringen nicht automatisch höhere Erträge.
- Besonders bei Nachrüstung/Sanierung von Bestandsobjekten kann durch ein Zertifikat ein deutlicher Wettbewerbsvorteil erlangt werden.
- Die Zertifizierung von Bestandsgebäuden stellt ein noch weitgehend ungenutztes Potenzial dar.

Ausblick:

Derzeit haben nur tatsächlich vorhandene Einsparungen wertrelevante Auswirkungen, eine nur abstrakt wahrgenommene Nachhaltigkeit bringt noch keinen Wertzuwachs.

Veränderte Wahrnehmung und/oder gesetzliche Vorgaben können in Zukunft die Marktverhältnisse ändern.

Im Neubaubereich werden die Zertifikate bald zum Standard geworden sein, bei den Bestandsbauten können sie sichtbarer Wettbewerbsvorteil sein.

Ein eigener Markt für „Green Buildings“ ist nicht erkennbar, in der Bewertung sind sie mit den vorhandenen Bewertungsverfahren ausreichend erfassbar, eigene Bewertungsmodelle sind nicht erforderlich.

Anregungen, Kritik und Nachrichten
bitte an:

[h.schlatt @ t-online.de](mailto:h.schlatt@t-online.de)
www.herbert-schlatt.de

Landesverband Bayern der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen e.V.
www.LVS-Bayern.de

Danke für Ihre Aufmerksamkeit !

Quellenangaben:

- [1] Schäfer, Lützkendorf, Gromer, Rhode: ImmoWert - Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in die Wertermittlung und Risikobeurteilung von Einzelimmobilien und Gebäudebeständen, Fraunhofer IRB-Verlag 2010
hier: S. 251, Abb. 69: Wirtschaftliche Vorteile nachhaltiger Immobilienanlagen
- [2] RICS - Research: „Doing well by doing good“
http://www.rics.org/site/scripts/download_info.aspx?downloadID=19&fileID=5763
- [3] RICS - Research: „Sustainability and the Dynamics on Green Buiding“, RICS 10/2010
- [4] Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen, www.dgnb.de
- [5] siehe [1]
- [6] siehe [1], hier S. 127, Tab. 19
- [7] Wertsicherung durch Nachhaltigkeit am Beispiel von Büroimmobilien
Tajo Friedemann, Projekt & Development Services, Jones Lang LaSalle Frankfurt,
Referat am LVS-Immobilientag 2010, München, Tagungsband des LVS-Bayern e.V.
- [8] Untersuchung Hochtief Projektentwicklung/TU München
zitiert nach: Frankfurter Allgemeine Zeitung, 04.03.11, S. B6