



## NACHHALTIGKEIT II

# Wie wir künftig den Wert ermitteln

*Das Thema Nachhaltigkeit wird in den kommenden Jahren immer mehr Einfluss auf die Bewertung von Immobilien nehmen. Die Experten für Immobilienbewertung im S-Servicepartner untersuchen, welche Folgen das in der Praxis hat.*

Falk Rüdiger

# D

Der Klimaschutz und das Erreichen der Klimaschutzziele bekommen eine immer stärkere Bedeutung in Gesellschaft, Politik und Wirtschaft. Ein wesentlicher Treiber ist die Immobilienbranche.

Rund ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Europa entfallen aktuell auf Gebäude; sie machen rund 40 Prozent des Energiebedarfs aus. Kein Wunder, dass diese Asset-Klasse immer stärker in den Fokus der Nachhaltigkeitsaspekte rückt. Ein Bestandteil des Pariser Klima-Abkommens ist, dass bis 2050 der Immobilienbestand in Deutschland klimaneutral sein soll.

Nachhaltiges Investieren steht daher ganz oben auf der Agenda. Die EU-Taxonomie gibt den Weg vor. Doch nicht nur ökologische Aspekte spielen eine Rolle, auch wurden Kriterien für die gesellschaftliche und soziale Verantwortung im Immobiliensektor definiert. Diese sogenannten ESG-Kriterien werden künftig den Immobilienwert mitbestimmen:

- **Environment:** Umweltaspekte wie Energieeffizienz, Vermeidung von Abfall, ein CO<sub>2</sub>-neutraler Herstellungsprozess eingesetzter Baustoffe.
- **Social:** Soziale Aspekte, etwa in Form von Barrierefreiheit und sozialfreundlicher Architektur, Mieter- und Käuferstruktur, die einer möglichen Gentrifizierung entgegenwirkt.
- **Governance:** Anforderungen an verantwortungsvolles Management, beispielsweise Vermeidung von Schwarzarbeit und ausbeuterischen Arbeitsverhältnissen durch die entsprechende Auswahl an Unternehmen und Subunternehmen.

Diese Dimension an neuen Kriterien für die Beurteilung des Immobilienwerts stellt die Sachverständigen vor ganz neue Herausforderungen. Sie müssen ihre Kompetenz deutlich ausbauen und künftig Immobilien noch ganzheitlicher betrachten. Die reine Einbindung des Energieausweises reicht oft nicht mehr, um die ESG-Güte zu beurteilen.

Wie genau das in der Praxis in Sparkassen umgesetzt werden kann, untersuchen aktuell Experten aus der Sparkassen-Finanzgruppe, auch im S-Servicepartner.



### ZUR PERSON

*Falk Rüdiger ist zertifizierter Gutachter und Leiter der Immobilienbewertung in der S-Servicepartner Berlin GmbH. Als Praktiker bringt er seine Erfahrungen und Expertise in Fachkreisen des DSGV ein, um die Immobilienbewertung in der Sparkassen-Finanzgruppe weiterzuentwickeln.*

Zentrale Kernfragen dabei sind:

- Welche Unterlagen sind für die Bewertung der Nachhaltigkeitsaspekte wesentlich?
- Welche Surrogate für den Energieausweis gibt es? Kann man die Erfüllung der Kriterien anhand von Baujahr oder Ausstattung ableiten?
- Woher erhalten Gutachter notwendige Unterlagen?
- Wie kann ein standardisierter Bewertungsprozess mit neuen Kriterien aussehen?

Experten gehen davon aus, dass die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt enorm sein werden. Die Gründe liegen auf der Hand: Künftig wird das Investment nur in Objekte sinnvoll sein, die ökologisch und gesellschaftlich nachhaltig sind. Der Immobilienbestand wird neu bewertet werden müssen. Altlasten könnten gegebenenfalls für Investoren zunehmend uninteressant werden und an Wert verlieren.

Fest steht: Die Umsetzung regulatorischer Anforderungen wird die Kompetenz und Expertise der Gutachter fordern – auch im S-Servicepartner.