VALUE Immolnstinkt

Das Trend-Barometer der VALUE AG

Thema: Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft

ImmoInstinkt

Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft

Aktuelle Katastrophen und Krisen sind ein zentraler Teil der medialen Berichtersttung geworden. Die Überschwemmungen in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen lassen sich dabei – genau wie auch Hitzewellen oder Waldbrände in Kanada und den USA – mit hoher Wahrscheinlichkeit auf den Klimawandel zurückführen.

Sowohl die Bundesregierung als auch die Europäische Union diskutieren Lösungen, verabschieden Gesetze und setzen sich Ziele für ein nachhaltiges Miteinander, um die Zerstörung des Planeten zu stoppen. Durch den Entwurf der EU-Kommission, Verbrennungsmotoren bis 2035 zu verbieten, steht die komplette Automobil-Branche vor einem riesigen strategischen Umbruch. Aber auch der Bau- und Immobilien-Sektor muss eine Vielzahl großer Herausforderungen lösen, denn allein dieser Wirtschaftszweig trägt die Verantwortung für etwa 40 % des weltweiten CO_2 Ausstoßes. Das Potential von Einsparungen im Hinblick auf die Reduzierung klimaschädlicher Emissionen ist also überdurchschnittlich hoch. Hier wird in Zukunft eine starke Entwicklung zu beobachten sein, da sind sich die Experten sicher – dennoch finden bei der Bewertung von Immobilien nachhaltige Aspekte aktuell kaum eine wertrelevante Berücksichtigung.

Die VALUE AG hat sich im Rahmen einer Nachhaltigkeitsstrategie vor etwas mehr als sechs Monaten für den Aufbau eines Kompetenz Centers in diesem Bereich entschieden und ein InHouse-Team für Nachhaltigkeit zusammengestellt. Mit Niklas Brinkmann, Henriette Sophia Hildebrand und Klara Wübbelmann beschäftigen sich drei Immobilien-Gutachter seit Beginn des Jahres intensiv mit ESG-Themen in der Immobilien-Bewertung. Das Trio aus Hamburg hat in Vorbereitung auf diese Rolle einen großen Recherche-Aufwand betrieben, den Status Quo analysiert und sich das Ziel gesetzt, Nachhaltigkeitsthemen als zentrale Säule in die bestehenden VALUE-Prozesse zu implementieren.

Um weitere Stimmungsbilder aus der Branche zu generieren, hat die VALUE AG im Rahmen des VALUE ImmoInstinkt eine große Experten-Umfrage erstellt und ausgewählte Entscheider aus dem Management Board öffentlich-rechtlicher Kreditinstitute, Genossenschafts- und privater Banken befragt.

Nach Analyse der Antworten können wir nun einen validen Trend abbilden und verschiedene Apskte noch zielgerichteter bewerten. Trotzdem ist eine starke Unsicherheit bei den Finanzmarkt-Akteuren zu spüren, wie sich aus den Ergebnissen herausfiltern ließ...

ESG AM IMMOBILIEN- UND FINANZMARKT

Aktuell sind Kreditinstitute nicht verpflichtet, ESG-Kriterien aktiv in den Kreditvergabe-Prozess einfließen zu lassen. Auch in der im letzten Jahr veröffentlichten EU-Taxonomie ist so eine Anforderung nicht verankert. Dennoch stellt diese Verordnung einen Meilenstein bei Entwicklungen der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien dar. Die Finanzmarkt-Akteure werden gezielt angesprochen und ein allgemeines Klassifikationssystem für nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten wird bereitgestellt. Es wird das Ziel nach mehr Transparenz hinsichtlich der Unternehmensausrichtung definiert, in Folge dessen unter anderem „grüne“ Investments leichter zu identifizieren sein sollen.

Die Auswertung unserer aktuellen Umfrage zeigt, dass nur ein Viertel der Befragten ESG-Kriterien im Kreditvergabe-Prozess berücksichtigen. Ein wenig überraschendes Resultat, wenn man bedenkt das die Verpflichtung eben auch nicht definiert ist. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Kriterien mittelfristig eine signifikant größere Rolle spielen werden – entsprechend ist auch ein deutlicher Anstieg der Berücksichtigung von ESG-Faktoren zu erwarten.

Das VALUE Nachhaltigkeitsteam beschreibt die aktuelle Situation als den Anfang des Umbruchs. Ein klarer Indikator dieser Zeiträume ist Unsicherheit, die auch hier eine zentrale Rolle einnimmt. Mögliche zukünftige Regularien gilt es zu beobachten und wirtschaftliche Vor- und Nachteile müssen für das Unternehmen in die Balance gebracht werden.

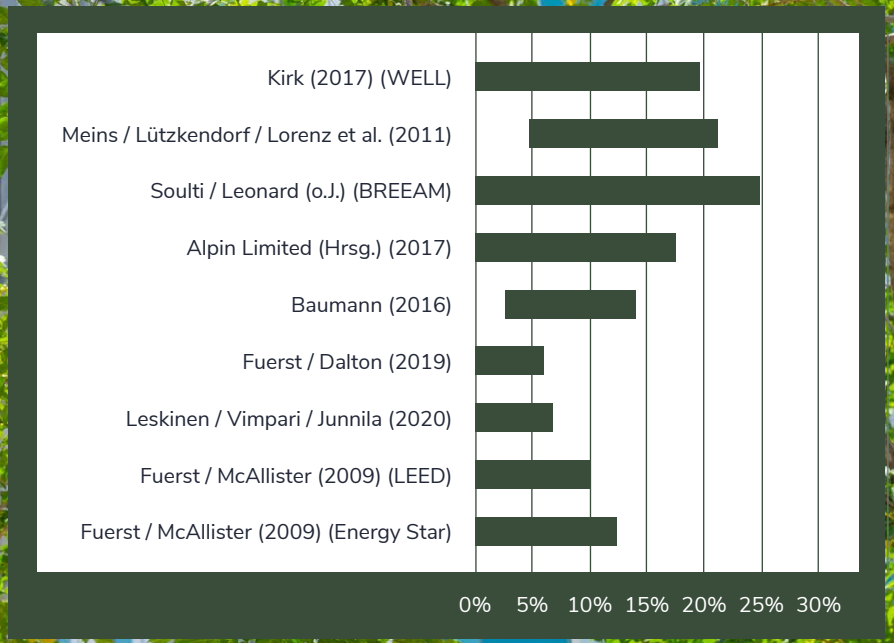
Es hat sich zudem gezeigt, wie vielseitig die Gründe für eine Berücksichtigung von ESG-Kriterien im Rahmen des Kreditvergabe-Prozess bereits sein können. Neben der bevorstehenden Regulatorik steht speziell das Risiko möglicher Wert-Veränderungen und der Verwertbarkeit von Immobilien im Vordergrund. Es hat sich bereits herausgestellt, dass nachhaltig zertifizierte Gebäude einen Mietzuschlag erfahren können, wie die Abbildung zeigt.

Es ist abzusehen, dass sich dieses Bild in Zukunft noch weiter verstärken wird. So werden vor allem auch Brown Buildings – Gebäude mit schlechter Klima-Bilanz – deutliche Abschläge erfahren. In der aktuellen Markt-Phase fallen bedingt durch die starke Nachfrage und zunehmende Angebotsknappheit die Preis-Anpassungen nachhaltiger und nicht nachhaltiger Immobilien jedoch noch möglicherweise gering aus.

Die Sanierungs- und Modernisierungsverpflichtungen nicht nachhaltiger Gebäude und Förderungen nachhaltiger Immobilien werden mittelfristig jedoch deutliche Preis-Unterschieden aufzeigen. Neben unmittelbaren Chancen, Risiken und wirtschaftlichen Auswirkungen haben ESG-Kriterien heute zudem einen hohen gesellschaftlichen Stellenwert, was zusätzlich aus den Umfrage-Ergebnisse abzulesen ist. Durch den Aufbau von einem grünen Image lassen sich spanndende wirtschaftliche Vorteile generieren – wenn auch aktuell noch auf dem indirekten Weg.

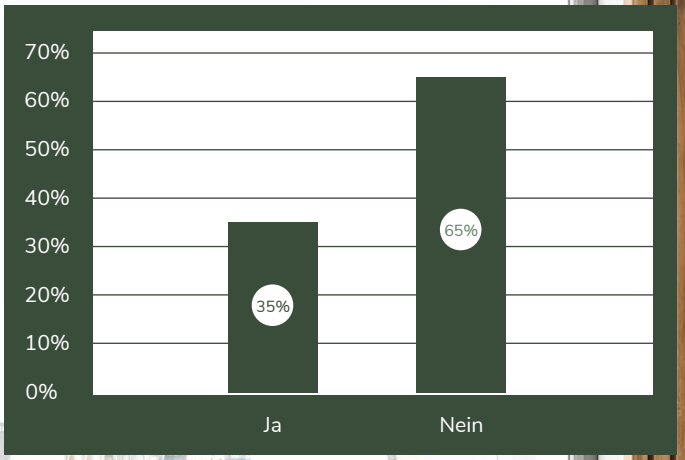
Außerdem fließt nachweislich vermehrt Kapital in nachhaltige Geld-Anlagen. Für die Kreditinstitute geraten so Green Bonds, Grüne Portfolien und ähnliche Instrumente in den Fokus - die Berücksichtigung von ESG-Kriterien im Rahmen entsprechender Anlagen muss also zwangsläufig erfolgen, um überhaupt wettbewerbsfähig zu bleiben.

Mietpreis-Aufschläge bei zertifizierten Gebäuden



ESG IN DER IMMOBILIEN-BEWERTUNG

Stimmen Sie dieser Aussage zu...?
„ESG immanente Einflüsse werden bereits heute in den Bewertungsparametern ausreichend subsummiert.“



In der Immobilien-Bewertung hat der Begriff „Nachhaltigkeit“ bisher fast ausschließlich im ökonomischen Kontext eine konstante Relevanz erreicht. Im Prozess werden nachhaltig erzielbare Erträge recherchiert, um die Wertbeständigkeit risikoorientiert dazulegen. ESG in der ganzheitlichen Betrachtung wird dagegen gemäß 65 % der Befragten noch nicht ausreichend in den Bewertungsparametern berücksichtigt.

Auch die ImmoWertV gibt bisher nur kleinere Hinweise auf den Einfluss von energetischen Eigenschaften. Für die Integration anderer nachhaltiger Parameter wie der sozialen Säule werden bisher keine Empfehlungen oder Hinweise gegeben. Dennoch geht man davon aus, dass alle Dimension in Zukunft eine höhere Bedeutung erreichen, was sich schließlich auch in der Immobilien-Bewertung abzeichnen wird. Wid diese Berücksichtigung allerdings genau aussehen soll, ist noch umstritten.

Während einige Umfrage-Teilnehmer noch auf eine sichtbare wertmäßige Veränderung am Markt warten, sehen andere die Immobilien-Bewertung bereits in der Pflicht, zumindest auf deskriptiver Ebene Stellung zur Nachhaltigkeitsperformance des Bewertungsobjektes zu nehmen. Nicht zuletzt aufgrund der stark steigenden Anzahl an Green Bonds und Grünen Portfolien ist es elementar, Immobilien in Zukunft auch auf Nachhaltigkeitskriterien zu untersuchen – ganz unabhängig, ob sich die Ergebnisse dieser Analyse auch im Wert widerspiegeln oder nicht. In den grünen Anleihen werden lediglich Objekte aufgenommen, welche Umwelt- bzw. Klima-Schäden verhindern oder verringern.

So ist zu kären, ob die Betrachtung in der Verantwortung des Immobilien-Gutachters liegt, welche Objekte Teil eines Green Bonds sein können und welche nicht. Bei einer verbindlichen Ausweisung sollte man sich unmissverständlich drauf verlassen können, dass das jeweilige Produkt wirklich „grün“ ist und kein Green-Washing betrieben wird. Diese Green Bonds sind allein aus dem Markt gewachsen – mit steigender Anzahl in der jüngeren Vergangenheit. Dennoch arbeitet die EU neben der bereits erwähnten Nachhaltigkeitstaxonomie derzeit an zusätzlichen Standards, um diese Entwicklung noch weiter und schneller voranzutreiben. Sicher ist mittlerweile die Zunahme von regulatorische Rahmenbedingungen aus der EU und der Bundesregierung. Diese werden den Bau und Erwerb nachhaltiger Immobilien in der Attraktivität stark wachsen lassen, da Brown Buildings eine Kosten-Explosion erleben werden. Der aktuelle Gebäude-Bestand kann mit seiner schlechten Klima-Bilanz untragbar werden, wenn die gesetzliche Veränderungen kommuniziert sind.

Das Risiko, dass Brown Buildings aufgrund einer weiteren CO_2-Bepreisung künftig noch höhere Kosten verursachen und damit keine Zukunft mehr haben, ist sehr hoch. Weltweit gehen Investoren und Fondsmanager bereits jetzt fest davon aus, dass der Klimawandel sich zu einem starken Risiko-Faktor für ihren Gebäude-Bestand entwickelt.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Risiken für einen Wertverlust von Brown Buildings sind hoch. Gleichzeitig bieten Green Buildings riesige Chancen. Finanzinstitute haben ein starkes Interesse, die Nachhaltigkeit ihrer Finanzierung von Immobilien-Gutachtern analysieren zu lassen - um diese Aussage risiko- und zukunftsorientiert treffen zu können, ist die Auseinandersetzung mit ESG-Kriterien alternativlos.

Die VALUE AG hat mit seinem Team für Nachhaltigkeit und verschiedenen Workshop-Sequenzen in den vergangenen Monaten eine Grundlage entwickelt, um auf alle möglichen regulatorischen Veränderungen vorbereitet zu sein. Jedoch sind aktuell noch zusätzliche Daten notwendig, um die Nachhaltigkeitsapsekte vollumfänglich in den Bewertungsprozess einfließen lassen zu können. Speziell die Daten-Transparenz spielt bei der Berücksichtigung der Nachhaltigkeit in der Wertermittlung eine entscheidende Rolle, schließlich müssen wertbeeinflussende Faktoren auch bei spezifischen Immobilien nachgewiesen werden können.

Der Immobilien-Gutachter benötigt also einen Zugriff auf bewertungsrelevante Unterlagen, um den Nachhaltigkeitsfaktor beurteilen und im Gutachten ausreichend darstellen zu können.

Aktuell besteht am Immobilien- und Finanzmarkt eine große Unsicherheit im Umgang mit den ESG-Kriterien bei der Kreditvergabe. Dennoch bewegt sich der Markt sehr dynamisch und wartet interessiert auf gesetzliche Anpassungen. Was derzeit noch als attraktives Add-on gesehen wird, entwickelt sich mit hoher Wahrscheinlichkeit mittelfristig zur Normalität. Spätestens wenn sich diese Entwicklung abzeichnet und sich Institute zunehmend zur Finanzierung grüner Portfolien verpflichten, erreicht das auch die Immobilien-Bewertung.

#dieimmobilienversteher