

Bewertung der Effekte des nachhaltigen Betriebens im Rahmen von Due Diligence Prozessen in der Immobilienwirtschaft

Masterarbeit im Wintersemester 2014/15

Oliver Lange

Betreut durch Prof. Dr.-Ing. Jochen Abel

Koreferat Prof. Dr.-Ing. Roland Gerster

Das Thema „Nachhaltigkeit“ ist in der Immobilienwirtschaft zu einem Megatrend geworden. Verschiedene Umfragen haben gezeigt, dass nachhaltig zertifizierte Immobilien einen Imagevorteil gegenüber konventionellen Immobilien haben. Die German Facility Management Association (GEFMA) hat erkannt, dass die „Nachhaltigkeit“ auch in der Bewirtschaftung von Immobilien eine übergeordnete Rolle spielen sollte und hat infolgedessen im Februar 2014 einen Kriterien-Katalog für nachhaltiges Betreiben herausgegeben.

Im Rahmen dieser Arbeit wurde daher untersucht, wie sich Effekte des nachhaltigen Betriebens auf Immobilientransaktionen auswirken könnten. Eine der Leitfragen dieser Arbeit war, inwieweit Kriterien des nachhaltigen Betriebens bei Immobilien Due Diligence Prozessen beachtet werden. Der Begriff Due Diligence wird in dieser Thesis als detaillierte und systematische Untersuchung der Informationen und Daten einer Immobilie, integriert in den Entscheidungsprozess, verstanden. Die Due Diligence verfolgt das Ziel, ein möglichst umfangreiches Gesamtbild über die Immobilie zu erhalten und die Entscheidungsträger mit Informationen abzusichern. Da Aspekte wie die Instandhaltung oder das Betreiben in einer typischen Technischen Due Diligence (TDD) nur wenig berücksichtigt werden, sollen Anreize geschaffen werden, um weitere Kriterien miteinzubeziehen. Dazu wurden die maßgeblichen Aspekte des nachhaltigen Betriebens quantifiziert und Wertsteigerungspotenziale für Investoren aufgezeigt.

Zu Beginn der Arbeit wurde die These aufgestellt, dass Investoren in der Immobilienwirtschaft in erster Linie auf das Geld achten und Umweltaspekte dabei eine untergeordnete Rolle spielen. Diese These wurde bestätigt. Nach der „soziologischen Systemtheorie“ sind die Systeme Ökonomie und Ökologie zwei Teilsysteme der Gesellschaft, mit dem obersten Ziel der Selbsterhaltung. Erst wenn sich ökologische Faktoren auch wirtschaftlich auswirken, werden sie im Wirtschaftssystem als relevant eingestuft. Im Sprachgebrauch wird die Nachhaltigkeit häufig auf rein ökologische Themen wie Energieeffizienz oder Ressourcen-Schonung reduziert. Um die Nachhaltigkeit einer Immobilie zu optimieren, müssen die verschiedenen Dimensionen (Ökologie, Ökonomie und Soziales) ganzheitlich so in Einklang gebracht werden, dass ein Gesamtoptimum entsteht.

Im Rahmen dieser Arbeit wurden hingegen die aus ökonomischer Sicht maßgeblichen Aspekte quantifiziert, um so in einzelnen Bereichen des nachhaltigen Betriebens Anreize für Investoren zu schaffen. Allerdings muss das gesamte Spektrum der Nachhaltigkeits-Kriterien betrachtet werden,

um einen nachhaltigen Gebäudebetrieb zu gewährleisten. So wurden auf Grundlage der 24 Kriterien der „GEFMA 160 - Nachhaltigkeit im FM“ mögliche wirtschaftliche Vorteile erarbeitet und die Auswirkung auf den Immobilienwert untersucht. Zu den möglichen Vorteilen gehören eine Steigerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und eine Senkung der Bewirtschaftungskosten durch einen optimierten und nachhaltigen Betrieb. Jedoch haben diese beiden Effekte keine große Auswirkung auf den Immobilienwert. Eine Senkung der Bewirtschaftungskosten um 10% führt im gewählten Beispiel zu einer Wertsteigerung von 2,25%.

Eine Erhöhung des Mietsteigerungspotenzials, eine Verlängerung der Mietzeit oder eine Steigerung der gewichteten Restlaufzeit wird durch eine höhere Nutzerzufriedenheit in Folge von sozialen und komfortbildenden Komponenten erreicht. Hier wurde im Rahmen des Discounted Cash Flow-Verfahrens eine Wertsteigerung von bis zu 12 % erreicht. Vor allem das Nutzerzufriedenheitsmanagement wird als eines der maßgebenden Kriterien angesehen. Die Nutzerzufriedenheit ist zwar von den komfortbildenden Faktoren abhängig, durch eine regelmäßige Befragung der Nutzer kann deren Zufriedenheit jedoch gezielt ermittelt und optimiert werden. Aus diesem Grund wurden Investitionskosten für ein Nutzerzufriedenheitsmanagement von 3000 - 8000 € in die Berechnungen des Cash Flows einbezogen. Selbst unter Berücksichtigung dieser Kosten konnte noch eine Wertsteigerung erzielt werden.

Aufgrund der fehlenden Grundlage von empirischen Studien und aussagekräftigen Nachweisen in Deutschland sind diese Ergebnisse als kritisch zu betrachten. Sie sollen lediglich mögliche Potenziale bei einem integrativen Ansatz von Nachhaltigkeitsaspekten im Rahmen der Immobilienwertermittlung aufzeigen. Die ermittelten Wertsteigerungspotenziale beruhen auf Vermutungen von Experten und Marktteilnehmern sowie verschiedenen internationalen Studien, die vor allem das nachhaltige Bauen untersuchten und zu positiven Ergebnissen führten.

Die gewonnenen Erkenntnisse haben Aspekte des nachhaltigen Betriebes aufgezeigt, die im Rahmen einer Technischen Due Diligence beachtet werden sollten, da sie zu einem nachhaltigen Betrieb und einem wirtschaftlichen Vorteil für den Investoren führen. Hierzu gehört das Nutzerzufriedenheitsmanagement und die Qualität der FM-Organisation.

Durch das von DGNB und GEFMA eingeführte Zertifizierungssystem für nachhaltiges Betreiben wird für Investoren ein großer Anreiz geschaffen, einen größeren Wert auf nachhaltiges Betreiben zu legen. Befragungen haben erwiesen, dass der größte Vorteil einer zertifizierten Immobilie gegenüber einer konventionellen Immobilie im Imagevorteil liegt. Im März 2015 sollen die ersten Zertifikate vergeben werden. Nach einer Anlaufphase sollte im Rahmen einer Due Diligence auch die Zertifizierung abgefragt werden.