



## Kontext und Veranlassung

Die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung von 2010 und die verschiedenen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Wertermittlungsrichtlinien 2006) sollen durch eine vollständig überarbeitete Immobilienwertermittlungsverordnung und ergänzende Anwendungshinweise abgelöst werden. Im Zusammenhang mit einer Novellierung des Wertermittlungsrechts wurde ein Gesetzgebungsverfahren<sup>3</sup> eingeleitet. Die wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien sollen in eine vollständig überarbeitete Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in anwenderfreundlicher Form integriert und verbindlich werden. Für weitergehende Hinweise, die keinen Regelungscharakter haben, aber zum Verständnis beitragen, sollen Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) beschlossen werden. Hierzu wird vom BMI ein Vorschlag unterbreitet, der im Anschluss an das Verordnungsgebungsverfahren der Fachkommission Städtebau als dem zuständigen Gremium der Bauministerkonferenz mit der Empfehlung der abschließenden Beratung und Beschlussfassung übermittelt werden soll.

In ersten Beteiligungsphase, die in der Zeit vom 19. Juni bis zum 21. August 2020 stattfindet, besteht nicht nur für Länder, kommunale Spitzenverbände und Verbände, sondern für jedermann, insbesondere für die gesamte Fachöffentlichkeit, aber auch für sonstige natürliche und juristische Personen des Privatrechts (zwecks Vereinfachung nachfolgend nur "Fachöffentlichkeit" genannt), die Möglichkeit zur Stellungnahme zu beiden Entwürfen.

Von der Möglichkeit zur Stellungnahme wird nachstehend Gebrauch gemacht. Die gegebenen Hinweise<sup>4</sup> zur Beteiligung werden berücksichtigt.

---

<sup>3</sup> <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/novellierung-des-wertermittlungsrechts.html>

<sup>4</sup> [https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/Downloads/sonstige-downloads/novellierung-wertermittlungsrecht/hinweise-zur-beteiligung.pdf;jsessionid=C71A1404D6128EF5A6165F9D4E097761\\_2\\_cid364?\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/Downloads/sonstige-downloads/novellierung-wertermittlungsrecht/hinweise-zur-beteiligung.pdf;jsessionid=C71A1404D6128EF5A6165F9D4E097761_2_cid364?_blob=publicationFile&v=3)

## Fachlicher Hintergrund und Perspektive

Der Bearbeiter der Stellungnahme ist der Inhaber des Lehrstuhls für Ökonomie und Ökologie des Wohnungsbaus an der wirtschaftswissenschaftlichen Qualität des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT). Hierbei handelt es sich um die Forschungsuniversität in der Helmholtz-Gemeinschaft. Er vertritt in Lehre und Forschung u.a. Fragen der Umsetzung von Prinzipien einer nachhaltigen Entwicklung in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Dabei werden u.a. Möglichkeiten einer Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in das Portfoliomanagement, die Risikoanalyse sowie die Wertermittlung behandelt. Der Bearbeiter ist als Obmann beim DIN mit den Normen und Normungsvorhaben im Themenbereich des Nachhaltigen Bauens vertraut. Er war und ist an der Erarbeitung, Erprobung und Weiterentwicklung von nationalen Nachhaltigkeitsbewertungssystemen (BNB, DGNB, NaWoh, BiRN) und europäischen Berichtsformaten (LEVELs) beteiligt. Es erfolgte eine Mitwirkung in Arbeitsgruppen zur Entwicklung einer Taxonomy im Kontext der nachhaltigen Immobilienfinanzierung sowie zur Konzipierung von Gebäudepässen und Objektdokumentationen. Der Bearbeiter ist mit der Arbeit von Gutachterausschüssen vertraut und steht mit ausgewählten Einrichtungen in Kontakt. Eine unmittelbare Wertermittlungstätigkeit erfolgt nicht.

Im Rahmen von Projekten erfolgte eine Mitarbeit an Projekten, die Möglichkeiten der Berücksichtigung ökologischer und weiterer Aspekte der Nachhaltigkeit zum Ziel hatten. Beispiele sind:

- Projekt objektINFO - Analyse der Informationsbedürfnisse ausgewählter Akteursgruppen zu Objektinformationen im Lebenszyklus von Gebäuden als Voraussetzung für die Entwicklung einer Bauwerks-Informationen-Systematik (BIS)  
<https://www.irbnet.de/daten/rswb/11059022891.pdf>
- ImmoWert – Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in die Wertermittlung und Risikobeurteilung von Einzelimmobilien und Gebäudebeständen  
<https://www.irbnet.de/daten/rswb/10079001759.pdf>
- Kostengünstige Finanzierung durch positives Objekt-Rating  
[https://www.irbnet.de/daten/kbf/kbf\\_d\\_F\\_2495.pdf](https://www.irbnet.de/daten/kbf/kbf_d_F_2495.pdf)
- RenoValue - Training toolkit for property valuation professionals on how to factor energy efficiency and renewable energy issues into valuation practices  
<http://renovalue.eu/>
- **NUWEL – Nachhaltigkeit und Wertermittlung von Immobilien: Leitfaden für Deutschland, Österreich und die Schweiz (mit gesonderter Checkliste) – BITTE BEACHTEN**  
[https://www.oew.kit.edu/downloads/NUWEL\\_Leitfaden.pdf](https://www.oew.kit.edu/downloads/NUWEL_Leitfaden.pdf)  
[https://www.oew.kit.edu/downloads/NUWEL\\_Checkliste.pdf](https://www.oew.kit.edu/downloads/NUWEL_Checkliste.pdf)

Die Stellungnahme erfolgt im Kontext von Notwendigkeit und Möglichkeiten einer Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten in den Verfahren der Wertermittlung sowie einer Bereitstellung entsprechender Grundlagen und Arbeitshilfen.

## Anliegen und Begründung

Ein beobachtbarer Trend mit Bezügen zu den Themen einer nachhaltigen Entwicklung ist ein eintretender Wertewandel. Im Zusammenhang mit einer stärkeren Wahrnehmung einer Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft wächst das Interesse an Informationen, die z.B. Miet- und Kaufentscheidungen bei Immobilien beeinflussen können. Es handelt sich z.B. um Fragen des Komforts, der Beurteilung von Risiken für Gesundheit und lokale Umwelt, zur Ressourceninanspruchnahme, zum Beitrag zu Wärmeinseleffekten bzw. zur globalen Erwärmung. Mehr und mehr hängen, zunächst bei Büroimmobilien, nun zunehmend auch bei Wohnbauten die Vermiet- und Vermarktbarkeit sowie die Miethöhe bzw. der Kaufpreis von auch energetischen Eigenschaften im engeren Sinne bzw. nachhaltigkeitsrelevanten Merkmalen und Eigenschaften im weiteren Sinne ab. Eine Zusammenstellung derartiger Merkmale kann u.a. den Nachhaltigkeitsbewertungssystemen BNB<sup>5</sup>, DGNB bzw. NaWoh<sup>6</sup> entnommen werden. Es kann nachgewiesen und am Beispiel energetischer Eigenschaften empirisch belegt werden, dass nachhaltigkeitsrelevante Merkmale und Eigenschaften sich auf Zahlungsbereitschaften auswirken und in die Mietgestaltung und Preisfindung einfließen. Damit werden sie notwendigerweise zum einem Aspekt, der in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Im europäischen Rahmen ist die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten in der Wertermittlung bereits seit längerer Zeit Gegenstand von Überlegungen, Untersuchungen und Empfehlungen. Beispiele sind z.B.

- RICS guidance note: Sustainability and commercial property valuation  
<https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/sustainability-and-commercial-property-valuation-2nd-edition-rics.pdf>
- RICS valuation standards: Sustainability and residential property valuation  
<https://www.bathnes.gov.uk/sites/default/files/sitedocuments/Planning-and-Building-Control/Planning-Policy/Evidence-Base/Sustainability/Sustainabilityandresidentialpropertyvaluation.pdf>
- European Valuation Standards and guidance notes  
[https://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b\\_EVS\\_2016.pdf](https://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b_EVS_2016.pdf)

Zusätzlich wird diskutiert, ob und inwieweit bei der Gestaltung von Konditionen der Immobilienfinanzierung künftig nachhaltigkeitsrelevante Merkmale und Eigenschaften berücksichtigt werden<sup>7</sup>.

National werden Nachhaltigkeitsaspekte z.B. berücksichtigt in:

- VÖB Immobilienanalyse  
<https://www.voeb-service.de/bankensoftware/voeb-immobilienanalyse/>
- ZIA – Nachhaltigkeit in der Bewertung  
<https://www.zia-deutschland.de/themen/corporate-social-responsibility/nachhaltigkeit-in-der-bewertung/>

Weiterhin zeichnet sich ab, dass die Erfüllung von Anforderung an die Nachhaltigkeit von Bauwerken künftig eine Voraussetzung für einen Zugang zu Förderprogrammen der KfW wird.

<sup>5</sup> <https://www.bnb-nachhaltigesbauen.de/bewertungssystem/bnb-buerogebaeude/bnb-bn-2015/kriterien-bnb-buero-und-verwaltungsgebaeude-neubau.html>

<sup>6</sup> <https://www.nawoh.de/downloads/kriteriensteckbriefe>

<sup>7</sup> [https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/business\\_economy\\_euro/banking\\_and\\_finance/documents/190618-sustainable-finance-teq-report-taxonomy\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/business_economy_euro/banking_and_finance/documents/190618-sustainable-finance-teq-report-taxonomy_en.pdf)

Es kann festgestellt werden, dass im bisherigen Wertermittlungsrecht nachhaltigkeitsrelevante Merkmale entweder nicht ausreichend Berücksichtigung fanden oder konkrete Umsetzungshinweise fehlen (z.B. bei Art und Umfang einer Berücksichtigung energetischer Eigenschaften). Dabei ist durchaus der Tatsache Rechnung zu tragen, dass es sich bei Eigenschaften, die heute der Nachhaltigkeitsthematik zugeordnet werden, um solche handelt, die schon immer berücksichtigt wurden (z.B. Flexibilität und Anpassbarkeit).

Die hier vorliegende Stellungnahme konzentriert sich auf folgende Anliegen:

- a) Ergänzung der bei einer Wertermittlung einzubeziehenden nachhaltigkeitsrelevanten Eigenschaften
- b) Bereitstellung von Handlungsempfehlungen zum konkreten Umgang mit diesen Eigenschaften
- c) Ergänzung der in Kaufpreissammlung zu berücksichtigenden Merkmale und Eigenschaften im Interesse der Verbesserung der empirischen Grundlagen für die Feststellung einer Signifikanz
- d) Herausarbeitung eines Bedarfs an Informationen zu Gebäuden, die eine Grundlage für die Weiterentwicklung früherer Überlegungen zu Gebäudepässen und Hausakten liefern

Bereits die Aufnahme von Checklisten zur Darstellung relevanter Merkmale und Eigenschaften von Gebäuden in den Anhang von Wertermittlungsberichten kann zu einer Verbesserung der Situation beitragen.

## Einzelvorschläge zur ImmoWertV

		Text im Entwurf	Kommentar und Vorschlag
	Allg.	--	Es wird eine Orientierung an NUWEL <a href="https://www.oew.kit.edu/downloads/NUWEL_Leitfaden.pdf">https://www.oew.kit.edu/downloads/NUWEL_Leitfaden.pdf</a> empfohlen. In NUWEL werden prinzipielle Möglichkeiten einer Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten in der Wertermittlung allgemein und spezifisch für die einzelnen Wertermittlungsverfahren vorgestellt.
	§2 (3)	<p><i>Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).</i></p> <p><i>Zu den Grundstücksmerkmalen zählen insbesondere</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. der Entwicklungszustand,</i></li> <li><i>2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung,</i></li> <li><i>3. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen,</i></li> <li><i>4. der beitragsrechtliche Zustand,</i></li> <li><i>5. die <b>Lagemerkmale</b>,</i></li> <li><i>6. die tatsächliche Nutzung,</i></li> <li><i>7. die Ertragsverhältnisse,</i></li> <li><i>8. die Grundstücksgröße,</i></li> <li><i>9. der <b>Grundstückszuschnitt</b>,</i></li> <li><i>10. die <b>Bodenbeschaffenheit</b></i></li> </ol> <p>...</p>	<p>Es wird vorgeschlagen, künftig bei der Beurteilung von Lagemerkmale (1) die Lage hinsichtlich von innerstädtischen Wärmeinseln und (2) die Lage hinsichtlich der Naturgefahren und Folgen des Klimawandels unter Nutzung von Risikokarten und des Hilfsmittels ImmoRisk<sup>8</sup> zusätzlich zu berücksichtigen. Weitere Hinweise siehe <b>Anlage 2</b>.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, bei der Berücksichtigung der Grundstückssituation und der Bodenbeschaffenheit künftig Möglichkeiten der Gewinnung/Produktion erneuerbarer Energie bzw. der Regenwasserversickerung zu berücksichtigen.</p>
	§2 (3)	<p>...</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>11. bei bebauten Grundstücken zusätzlich</i> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>a) die Art der baulichen Anlage,</i></li> <li><i>b) die <b>Bauweise</b> und die Baugestaltung der baulichen Anlage,</i></li> <li><i>c) die Größe der baulichen Anlage,</i></li> <li><i>d) die <b>Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlage einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit</b>,</i></li> <li><i>e) der bauliche Zustand der baulichen Anlage,</i></li> <li><i>f) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage</i></li> </ol> </li> </ol>	<p>Es wird vorgeschlagen, die Art der Erfassung, Beschreibung und Berücksichtigung von Eigenschaften wie (1) Bauweise, (2) energetische Eigenschaften und (3) Barrierefreiheit genauer zu beschreiben und entsprechende Anwendungshinweise zu geben. Insbesondere sollten „energetische Eigenschaften“ definiert und auf den Energieausweis verwiesen werden, bei der Barrierefreiheit ist zu klären, ob es sich um einen barrierefreien Zugang zum Grundstück, zum Gebäude, zum Geschoss, zur Wohnung/zum Nutzungsbereich sowie um einen barrierefreien Nutzungsbereich an sich handelt. Eine Orientierung an „Ready“<sup>9</sup> wird empfohlen.</p> <p>Ein Herausheben von Eigenschaften wie die „energetischen Eigenschaften“ und die „Barrierefreiheit“ erscheint willkürlich. Warum gerade diese und nicht z.B. Umwelt- und Gesundheitsverträglichkeit verwendeter Bauprodukte (risikorelevant) oder thermischer Komfort im Winter und Sommer (mit hohem Einfluss z.B. auf den Wohnwert)?</p>
	§5 (4)	<i>Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks.</i>	Vorschlag: ... und beziehen die Möglichkeiten zur Gewinnung erneuerbarer Energie ein.
	§5 (5)	<i>Die Bodenbeschaffenheit umfasst beispielsweise die Bodengüte, die Eignung als Baugrund und das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.</i>	Vorschlag: ... sowie die Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung und/oder der Gewinnung erneuerbarer Energie.

<sup>8</sup> <https://www.gisimmorisknaturgefahren.de/>

<sup>9</sup> [https://www.readyhome.de/downloads/01/01\\_gesamt\\_small.pdf](https://www.readyhome.de/downloads/01/01_gesamt_small.pdf)

§8 (3)	<p>.... Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte nach §6 Absatz 2 Nummer 3 berücksichtigt, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, erfolgt die Berücksichtigung insbesondere durch <b>marktgerechte Zu- oder Abschläge</b>. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. besonderen Ertragsverhältnissen,</li> <li>2. Baumängeln und Bauschäden,</li> <li>3. zur Freilegung anstehenden baulichen Anlagen,</li> <li>4. Bodenverunreinigungen,</li> <li>5. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen,</li> <li>6. Bodenschätzen</li> </ol>	<p>Aufgezählt werden im Falle von besonderen Merkmalen bebauter Grundstücke i.d.R. nachteilige Aspekte. Es sollte geprüft werden, ob und welche positiven Aspekte aufgezählt werden können, hier i.S.v.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• besonderen Qualitätsnachweisen / Gutachten</li> <li>• besonderen Nachhaltigkeitszertifikaten</li> <li>• eingehaltenen Fördervoraussetzungen</li> </ul>
§11 (1)	<p>Künftige Änderungen sind nur dann bei der Wertermittlung zu berücksichtigen, wenn sie am maßgeblichen Stichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (konkret absehbare künftige Änderungen). Spekulative Annahmen sind nicht zulässig.</p>	<p>Lässt sich prinzipiell auf die Änderung der Standortbedingungen im Kontext bereits eintretender Folgen des Klimawandels anwenden. Dabei sollte geklärt werden, ob und welche Risikokarten als Datengrundlage akzeptiert werden.</p>
§32 (3)	<p>Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltungskosten sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen</p>	<p>Nachhaltige Gebäude können sich durch hochwertige und langlebige Baustoffe und Bauteile auszeichnen. „Marktübliche“ oder durchschnittliche Aufwendungen werden dem nicht gerecht. Es wird vorgeschlagen, in Sonderfällen eine Berücksichtigung konkreter Verhältnisse zuzulassen.</p>
Anlage 2	<p>Auf der Grundlage der nachfolgende <b>Tabelle 1</b> sind unter Berücksichtigung der zum Qualitätsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden</p>	<p>Es wird vorgeschlagen, in Tabelle 1 Maßnahmen zur Verbesserung des thermischen Komforts im Sommer (Verschattung, Klimaanlage usw.) sowie zur Verbesserung der Barrierefreiheit/Eignung für Senioren zu berücksichtigen.</p>
Anlage NHK	<p>Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser</p>	<p>Die Beschreibung der Standards ist unbefriedigend. Am Beispiel der Außenwände wird klar, dass hier folgende Aspekte in unzulässiger Weise verknüpft werden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gestalterische Qualität</li> <li>• Materialauswahl und –wertigkeit</li> <li>• Dämmniveau</li> </ul> <p>Es wird dringend empfohlen, die energetische Qualität der Gebäudehülle gesondert zu bewerten, z.B. über den mittleren U-Wert</p>

## Einzelvorschläge zur ImmoWertA

	Text im Entwurf	Kommentar und Vorschlag
2.2.b	<p><i>Merkmale der baulichen und sonstigen Anlagen sind zum Beispiel:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Art der Anlage (z. B. Gebäude, bauliche Außenanlagen wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Bodenbefestigungen, Einfriedungen),</i></li> <li>➤ <i>Ergänzung zur Art der Nutzung (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser),</i></li> <li>➤ <i>Anbauart (z. B. Einzelhäuser, Doppelhäuser, Doppelhaushälften),</i></li> <li>➤ <i>Ertragsverhältnisse (s. §5Absatz3),</i></li> <li>➤ <i>Größe der baulichen Anlage, –Baujahr, Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer (s. §4),</i></li> <li>➤ <i>Bauausführung (Ausstattung, Qualität) des Rohbaus (Baukonstruktion nach KG 300 DIN 276) und des Ausbaus (Technische Anlagen nach KG 400 DIN 276),</i></li> <li>➤ <i>Bau- und Unterhaltungszustand wie Modernisierungen, Baumängel und Bauschäden,</i></li> <li>➤ <b>energetischer Zustand,</b></li> <li>➤ <b>Barrierefreiheit.</b></li> </ul>	<p>Eine reine Wiederholung von Aufzählungen aus der ImmoWertV liefert keine Anwendungshinweise. Es wird dringend empfohlen, hier Interpretationshilfen, Checklisten usw. anzubieten. Verwiesen wir auf Checklisten von RICS, TeGOVA und CASBEE-siehe <b>ANLAGE 3.1 - 3.3</b>. Der Bearbeiter der Stellungnahme bietet hierzu Unterstützung an, z.B. für die Beschreibbarkeit energetischer Eigenschaften siehe z.B. <b>ANLAGE 1</b>. Vorschläge für eine umfangreichere Checkliste für Gebäude, Grundstück, Lage und Marktsituation liegen mit <b>ANLAGE 2</b> vor.</p>
5.(4).1	<p><i>Zu den sich aus der räumlichen Position ergebenden Grundstücksmerkmalen gehören z. B.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Zugehörigkeit zu Bundesland, Region, Gemeinde, Ortsteil, Quartier,</i></li> <li>➤ <i>Größe der Gemeinde,</i></li> <li>➤ <i>Wohn- und Geschäftslage,</i></li> <li>➤ <i>Entfernung zu Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen,</i></li> <li>➤ <i>Verkehrsanbindung,</i></li> <li>➤ <i>Art und Ausbau der Straße,</i></li> <li>➤ <i>Lage zur Straße,</i></li> <li>➤ <i>Nachbarschaft,</i></li> <li>➤ <i>Wasserlage,</i></li> <li>➤ <i>Aussichts- und Wasserlage,</i></li> <li>➤ <b>Lage im Überschwemmungsgebiet,</b></li> <li>➤ <i>vorhandene Immissionsbelastungen insbesondere hinsichtlich Staub-, Geräusch- und Geruchsmissionen z. B. durch benachbarte störende Betriebe und Gebäude,</i></li> <li>➤ <i>Nachbarschaft zu Störfallbetrieben.</i></li> </ul>	<p>Es wird vorgeschlagen, hier auf weitere Besonderheiten hinzuweisen, u.a. Folgen des Klimawandels, Lage in innerstädtischen Wärmeinseln usw.</p>



## Anhang 1

Möglichkeiten der Beschreibung energetischer Eigenschaften (Vorschlag TL)

a) performanceorientiert

- \* energy performance (Energieeffizienzklasse gemäß Energieausweis)
- \* carbon performance (Treibhausgasemissionen in der Nutzungsphase<sup>10</sup>)
- \* PMV / PPD im Winter/Sommer (thermischer Komfort)
- \* xxx

b) merkmalsbasiert

- \* U-Wert der Gebäudehülle
- \* Anlagenaufwandszahl
- \* Energieträger
- ....\* sommerlicher Wärmeschutz
- ....\* xxxxxx

Empfehlungen zur Berücksichtigung energetischer Eigenschaften

- ....\* Hinweise/Zuschläge im lokalen Mietspiegel (beim Ertragswertverfahren)
- ....\* Zu-/Abschläge auf empirischer Basis, z.B. nach [https://www.irbnet.de/daten/kbf/kbf\\_d\\_F\\_2522.pdf](https://www.irbnet.de/daten/kbf/kbf_d_F_2522.pdf)

---

<sup>10</sup> als Information im Energieausweis enthalten

**Anhang 2:** Vorschläge für wertbeeinflussende und risikorelevante Merkmale und Eigenschaften zusätzlich zu energetischen Eigenschaften und zur Barrierefreiheit im Kontext der Nachhaltigkeit (ggf. in einer Tabelle zwischen Wohnbauten und Nicht-Wohnbauten trennen)

### **Gebäude**

- Unterdurchschnittliche Treibhausgasemissionen im Betrieb bzw. im Lebenszyklus (im Ergebnis einer Ökobilanz)
- Nachweis der Verwendung schadstofffreier Bauprodukte
- Nachweis der Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit des Gebäudes (auch im Hinblick auf spätere Rückbaukosten)
- Nachweis geringer Risiken für Gesundheit und lokale Umwelt (auch im Hinblick auf Versicherungskonditionen)
- Nachweis unterdurchschnittlicher Instandhaltungskosten
- Nachweis einer systematischen Wartung und Instandhaltung (scheckheftgepflegte Immobilie)
- Nachweis unterdurchschnittlicher Betriebskosten (bei Eigennutzung und Warmmieten)
- Nachweis des sommerlichen Wärmeschutzes / des thermischen Komforts im Sommer
- Nachweis eines überdurchschnittlichen Selbstversorgungsgrades mit erneuerbarer Energie
- Widerstandsfähigkeit gegenüber Risiken und Einflüssen am Standort
- Wasserspareinrichtungen / Möglichkeiten der Regen- und Grauwassernutzung

In Verbindung mit traditionellen Merkmalen wie:

- Flexibilität / Anpassbarkeit (im Kontext der Drittverwendungsfähigkeit)
- Funktionalität der Grundrisslösung
- Gestalterische/städtebauliche Qualität

### **Grundstück**

- Eignung für Gewinnung erneuerbarer Energie (Sonne, Luft, Boden, Grundwasser)
- Eignung für Versickerung von Regenwasser

### **Standort/Lage**

- Nähe zu sommerlichen Wärmeinseln (inkl. Trend)
- Nähe zu Risiken und Einflüssen aus dem Klimawandel
- Nähe zu ÖPNV
- Nähe zu öffentlichen Grünflächen

### **Markt**

- Wertschätzung von Nachhaltigkeitsaspekten

Es wird im Minimum empfohlen, sich auf Checklisten zur Erfassung derartiger Merkmale zu verständigen, sie in Kaufpreissammlungen zu berücksichtigen und sie als Merkmale in Gebäudepässen/Hausakten zu etablieren.

## Anhang 3.1:

### Vorgehensweise bei RICS

<https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/sustainability-and-commercial-property-valuation-2nd-edition-rics.pdf>

Sustainability and commercial property valuation

---

## Appendix A: Sustainability checklist

---

This is a suggested checklist of data and other information factors that valuers should consider collecting where feasible, whether or not there is direct evidence that these currently impact on value. By so doing valuers will be contributing to the systematic improvement in data that will help ensure that, as markets become sensitised to sustainability issues, appropriate analysis can be undertaken to support future estimates of value. The checklist is based on, among other things, international and European standardisation activities on the sustainability assessment of buildings and construction works at CEN (TC 350, e.g. EN 15643-1:2010) and ISO (TC 59/SC 17, e.g. ISO 15392:2008 and ISO 21929-1:2011)

### A1: Inspection and investigation

#### Location

How accessible is the property to:

- public modes of transportation?
- private modes of transportation?
- users with special needs (e.g. physical disability)?
- green and open areas?
- user-relevant basic services?

#### Site considerations

What is/are the:

- land use and likelihood of achieving a change of type and quality of land use?
- current and planned on-site defences against environmental risks?
- likely or known on-site contamination?
- building's exposure to sunlight/shading?
- conditions of the soil (e.g. bearing capability, potential for geothermal energy usage)?

#### Building

In relation to the building's specification, condition and configuration, what is/are the building's:

- energy asset rating (if one exists)?
- energy performance (consumption of non-renewable resources during use)?
- carbon emissions?
- source of energy sources available and/or used?
- services in relation to age and efficiency and future life expectancy?
- potential for energy renewal usage?
- likely risks to the local environment through emissions, etc.?
- water consumption during operation?
- water conservation or installation of measures to promote water use efficiency?
- waste reduction facilities (e.g. on-site waste segregation for recycling)?
- capacity to be adaptable/flexible to enable it to be used differently in the event of changing demand patterns?
- likely resilience to the consequences of climate change (e.g. storm damage, maintaining usability if temperature change ensues)?
- barrier-free accessibility to and inside the building (e.g. for disabled users)?

- safety under extreme conditions (such as fire and tempest)?
- design and construction in relation to its ability to facilitate future re-use and recycling of materials in the event of refurbishment and/or demolition?
- health impacts in relation to building materials and building specification (daylight/natural ventilation, etc.)?
- ability to support user comfort (thermal conditions, visual conditions, acoustic conditions and indoor air quality)?
- overall likelihood to maintain a long future life based on the developing sustainability agenda including the periods between refurbishments?
- availability of solutions to resist environmental risks (e.g. flood prevention schemes for buildings at risk)?

#### Documentation

What documentation is available in relation to:

- statutorily required certifications or ratings (e.g. as required in the EU under the Energy Performance in Buildings Directive)?
- voluntary certifications, including the date granted and grade achieved (e.g. LEED, BREEAM, etc.)?
- any other externally verifiable evidence of sustainability (e.g. winner of any sustainability-orientated design awards)?
- building passports/building files (in the sense of object/building documentations along the building life cycle)?
- ground expert testimonies, building diagnostics, blower-door-tests, etc.?
- planning documentation that supports claims of sustainability?
- life-cycle assessments, ecological footprint analysis, etc.?
- lease terms that encourage or mandate behaviours and standards in relation to environmental and social factors?
- management of the building in line with ethical/social responsibility goals (e.g. Environmental Management Systems, etc.)?

## A2: The relationship of data to value

In reviewing and using the data gathered, valuers should consider:

- To what extent does the analysis of sustainability characteristics of the subject property meet the best practice of comparable buildings?
- Does the building present environmental risks that can be quantified and linked to insurance and the ability to form appropriate security for a loan?
- Does the building fail to meet best practice in relation to health, well-being and occupier comfort standards?
- Where a building is below best practice standard, would it be economic to remedy the deficiencies given the context in which the building sits, taking due account of any local or national incentives or discounting schemes that would/could reduce the costs of retrofitting?
- Does the building present operating cost advantages or in other ways present a profile that might make it more attractive to tenants/owner-occupiers than comparable properties?
- What impact does the presence/absence of sustainability characteristics have on the timing and level of resale or re-letting values and the ease of marketing?
- Where the building is currently compliant or even beyond compliance, to what extent is this likely to change in the future given the direction of legislation?
- In the case of tenanted property, what is the likelihood that the actual or potential tenant would use the sustainability feature currently lacking, such as energy efficiency or carbon reduction, etc., as a bargaining tool during rental negotiation (i.e. is there likely to be a 'brown' discount)?
- In the case of tenanted property, does the lease or other documented management process support programmes of sustainability improvements?
- Overall, is the subsector of the market and the likely potential tenant/buyer profile 'sustainability aware'?

### **Anlage 3.2 Empfehlungen der TEGoVA**

[https://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b\\_EVS\\_2016.pdf](https://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b_EVS_2016.pdf)

**4.9** When considering properties that are to be let, sustainability issues will be more relevant if they encourage tenants to pay higher rents or the market to see them as more secure income streams. The former will depend on the usefulness of such properties to tenants, over and above other properties – tenants will rarely have an interest in the future capital value of the property. Such buildings may offer relevant differences in energy or other costs, more attractive working environments for staff or help the tenant project its favoured image to its own customers. Some of this will inevitably overlap with the likelihood that the most sustainability-compliant buildings will be those built most recently, so also meeting other contemporary standards and be less likely to need refurbishment in the near future. Less compliant properties may need to incur the greater costs of adaptation in “retro-fitting” to meet rising standards as and when this may be required, whether by market expectations or as legislation develops or stand at a discount to more compliant properties.

**4.10** Should such an approach become more widely adopted by parties in the market place in respect of particular criteria then it would over time influence market values. However, if the criteria in question do not become more widely used, they would remain factors for only a limited number of individual players with less or no influence over market values.

**4.17 Approaches** - While ever greater attention is being focused on sustainability issues, it is often noted that they may often not be reflected in market values. As any one issue becomes of general concern to buyers, so it just becomes part of the general matrix of factors underlying market value. The effect may of course not be that of a premium over other properties, but that less compliant properties may be at a discount.

**4.18** Sustainability, energy efficiency and green features can only be reflected in the valuation where this is supported by observable market evidence. There is no reason to assume that meeting or failing to meet any aspect of sustainability will generally see a premium or discount in the property's value. The impact of a feature may vary over time, between different sectors, uses or regions.

**4.19** All existing valuation methods – mainly income, direct value comparison and replacement cost – are suitable for the valuation of sustainable buildings. Comparable transactions are the best proof of the market's willingness to pay for certain building features.

**4.23** As a practical profession, valuation turns on observation and appraisal. In present circumstances, considering sustainability issues in relation to a property requires careful analysis. It may only rarely be that sustainability issues as a generality will be relevant, but more often that specific issues and particularly, specific standards will be of concern. Standards, certification and rating regimes can summarise and encapsulate information on, say, energy in ways that the market may more easily take into account. It thus becomes more important to know how to:

- identify, describe and assess the relevant characteristics of properties;
- interpret and judge assessments of them;
- consider whether they are already taken into account so far as they are relevant to value;
- select the appropriate way to take any remaining points into account without double counting.

**4.24** Once relevant factors are identified and appraised in this way they can, in principle, be taken into account for valuations in just the same way as any other specific factors. They do not require new valuation methods but rather calm, practical assessment under the terms of the valuation basis instructed. They will need to be covered in the valuation report to the extent and in the manner that is appropriate.

**4.25** The extent to which the report refers to sustainability will be a matter of judgement in the circumstances. This will in part reflect the extent to which sustainability issues are relevant to the value and in part the interests of the client. These two points come together where a client interested in sustainability issues instructs a valuation on the basis of Investment Value.

**4.27 Towards Checklists** - Where sustainability issues are relevant to the valuation, the valuer will have to collect appropriate information, appraise it and take it into account in his report, either as aspects within the usual structure of his report or as separate sections, with or without appendices, according to the case. The diversity of properties and the developing nature of sustainability combine to mean that no general check list can be exhaustive but it may, according to the property, be relevant to consider some or all of the following non-exhaustive lists of points.

**4.28** Alongside the usual description of the property, factors to consider might include:

- construction materials;
- any contamination of properties such as brownfield sites for development;
- risks of natural disasters such as flooding, earthquakes, or avalanches;
- compliance with relevant building standards;
- insulation and related features, its special features (such as heat bridges or type of windows) and continuity in terms of durability, regional and legislative building standards;
- nature and complexity of building services;
- age and quality (efficiency) of the equipment in the building for heating, cooling and other purposes and so the feasibility of maintaining or replacing specific building components (such as an oil-fired heating system compared with an alternative system that may reduce overall operating costs);
- energy efficiency, EPC ratings and recommended measures for improving it, energy sources (renewable?) and net energy demand;
- water efficiency, especially in locations with scarce water supplies, using grey water, recycling of water, rainwater harvesting, etc.;
- operating expenses;
- floor area in terms of usability, adaptability and cost effectiveness;
- impact on users' productivity and wellbeing;
- likely timing and cost of refurbishment;
- market attitudes towards sustainability and willingness to pay for green features;
- requirements of legislation;
- possible financial support;
- relevant certifications or ratings;
- terms of leases (green leases).

**4.30** While this paper has considered sustainability largely on the environmental terms that are salient in today's discussions, other practical issues of adaptability and flexibility of the property and the space and facilities it offers may also be aspects of its ability to remain useful without major change. Where larger areas of land are involved, as with agriculture or for development, other relevant issues may include bio-diversity and diffuse pollution. Where an Environmental Impact Assessment is required, that will require a review of many sustainability issues.

ANLAGE 3.3

Ansätze in CASBEE (Japan)

[http://www.ibec.or.jp/CASBEE/english/document/CASBEE\\_property\\_brochure.pdf](http://www.ibec.or.jp/CASBEE/english/document/CASBEE_property_brochure.pdf)

CASBEE assessment items	Property appraisal items			
	Increased total revenue	Reduced costs	Reduced risks	Improved image
Q1-1 Noise & Acoustics	○			
Q1-2 Thermal Comfort	○			
Q1-3 Lighting & Illumination	○			
Q1-4 Air Quality	○			
Q2-1 Service Ability		○	○	
Q2-2 Durability & Reliability		○	○	
Q2-3 Flexibility & Adaptability		○	○	
Q-3 Outdoor Environment on Site				○
L1 Energy		○	○	
L2 Resource & Material			○	
L3 Off-site Environment			○	
CASBEE Ranking				○