

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ix
Abbildungsverzeichnis	xiii
Tabellenverzeichnis	xv
Zusammenfassung	xvii
Abstract	xix
1 Einleitung	1
1.1 Ausgangslage und Problemstellung	1
1.2 Zielsetzung	4
1.3 Stand der Forschung	4
1.4 Aufbau der Arbeit	14
2 Methodik	15
2.1 Verfahren zur Unterstützung mehrkriterieller Entscheidungen	15
2.1.1 Nutzwertanalyse (NWA)	17
2.1.2 Analytischer Hierarchieprozess (AHP)	23
2.1.3 Vergleichende Betrachtung: NWA – AHP	29
2.1.4 Verfahrensauswahl	31
2.2 Rating	32
2.3 Vorgehensweise und Methode	34

3	Theoretische Grundlagen und Definitionen	41
3.1	Immobilie und Immobilienmarkt	41
3.1.1	Wirtschaftsgut Immobilie	42
3.1.2	Immobilienmarkt	46
3.2	Langfristige Veränderungen von exogenen Rahmenbedingungen	52
3.2.1	Klimawandel	53
3.2.2	Energie- und Ressourcenverbrauch	57
3.2.3	Demografische Entwicklung	61
3.2.4	Wertewandel in der Gesellschaft	65
3.3	Nachhaltigkeit bei Immobilien	69
3.3.1	Leitbild der nachhaltigen Entwicklung	69
3.3.2	Nachhaltige Immobilien	73
3.3.3	Relevante Zertifizierungssysteme in Deutschland	76
3.3.4	Ökonomische Vorteile nachhaltiger Immobilien	80
3.4	Investitionsentscheidungen bei Immobilien	84
3.4.1	Rendite	85
3.4.2	Risiko	87
3.4.3	Risikobereitschaft	89
3.4.4	Verständnis von Nachhaltigkeit einer Immobilie aus Investitions- sicht	93
3.5	Immobilienwert	95
3.5.1	Wertbegriffe und Bewertungsanlässe	96
3.5.2	Verkehrswert (Marktwert) und normierte Wertermittlungsver- fahren	97
3.5.3	Verkehrswert und Nutzwert	99
3.5.4	Determinanten der Wertentwicklung	101
4	Modellentwicklung	103
4.1	Anforderungen an das Ratingmodell	103
4.2	Wertrelevante Nachhaltigkeitsmerkmale	104

4.3	Spezifizierte und codierte Nachhaltigkeitsmerkmale	118
4.3.1	Indikatoren von Flexibilität und Umnutzbarkeit	120
4.3.2	Indikatoren von Ressourcenverbrauch und Treibhausgase	123
4.3.3	Indikatoren von Standort und Mobilität	126
4.3.4	Indikatoren von Sicherheit	130
4.3.5	Indikatoren von Gesundheit und Komfort	133
4.4	Gewichtung der wertrelevanten Nachhaltigkeitsmerkmale	137
4.4.1	Szenarien	138
4.4.2	Eintrittswahrscheinlichkeiten	140
4.4.3	Ausmaße: Ertrags- und Kostenfolgen	141
4.4.4	Umsetzung im risikobasierten Gewichtungmodell	144
4.5	Gewichtete Nachhaltigkeitsmerkmale	149
4.6	Sensitivitätsanalyse	152
4.7	Umsetzung und Anwendung des Ratingmodells	158
4.7.1	Modellimplementierung und -anwendung	159
4.7.2	Testanwendung: Praxistests	164
4.7.3	Weiterführende Anwendungsmöglichkeiten	165
5	Vergleichende Betrachtung: ESI Deutschland – ESI Schweiz	169
5.1	CCRS Economic Sustainability Indicator (ESI Schweiz)	169
5.2	ESI Deutschland – ESI Schweiz	171
5.2.1	Grundlagen	172
5.2.2	Wertrelevante Nachhaltigkeitsmerkmale und deren Indikatoren .	173
5.2.3	Relative Gewichte	183
5.2.4	Anwendung	186
5.3	Zusammenfassende Beurteilung der Vergleichbarkeit	187
6	Schlussbemerkungen	189
	Literaturverzeichnis	195
	Anhang	219