



ERIKA MEINS & HANS-PETER BURKHARD* •.....

NACHFRAGE UND ZAHLUNGSBEREITSCHAFT STEIGEND. Nachhaltigkeit gewinnt auch in der Immobilienbranche immer mehr an Bedeutung. Die Nachfrage nach zusätzlichen Flächen in nachhaltigen Geschäftsliegenschaften wird für die Jahre 2012/13 in der Schweiz auf rund 2,3 Mio. m² geschätzt.¹ 2011 gaben rund zwei Drittel der Unternehmen in einer Befragung an, sie seien bereit, für nachhaltige Geschäftsliegenschaften einen Aufpreis zu zahlen. Dies sind 50% mehr als 2009.²

Diese Entwicklung macht es nötig, zu präzisieren, was unter Nachhaltigkeit verstanden wird: Was macht eine nachhaltige Immobilie überhaupt aus? Inwiefern ist Nachhaltigkeit mehr als Energieeffizienz und erneuerbare Energie? Wie kann Nachhaltigkeit auf den Punkt gebracht und gemessen werden? Wie viel kostet Nachhaltigkeit, und welche Massnahmen machen sich bezahlt? Worauf sollen Portfolioverantwortliche oder Eigentümer ihre Investitionsentscheidungen abstützen? Welche Bedeutung haben Label und Standards? Wie unterscheidet sich das Schweizer Minergergie- vom US-LEED-Zertifikat, dem deutschen Gütesiegel DGNB oder dem Schweizer Standard für Nachhaltiges Bauen (SNBCH)? Welcher Ansatz taugt für welche Anwendung? Mit solchen Fragen sind heute alle Marktteilnehmer konfrontiert – Planer, Generalunternehmer, Bewerter, Berater, Portfoliomanager und Eigentümer.

NACHHALTIGKEIT BEI IMMOBILIENINVESTITIONEN. Nachhaltigkeitsfragen sind bei allen Immobilienentscheidungen von Bedeutung: bei Kauf- bzw. Verkauf, Bauen, Finanzierung, Bewirtschaftung und Bewertung. Je nach Entscheid stehen eher technische oder Rendite/Risiko-Überlegungen im Vordergrund. Im heutigen dynamischen Umfeld, das vom technischen Fortschritt ebenso geprägt ist wie von sich ändernden ökologischen, gesellschaftlichen und finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingun-

gen, ist es anspruchsvoll, die Übersicht zu wahren. Dieser Beitrag soll dazu eine Orientierungshilfe bieten sowie Grundlagen und Instrumente präsentieren, mit denen die Basis für Investitionsentscheidungen erarbeitet werden können.

LABEL VERSUS RATING. Bei den bestehenden Ansätzen ist es zunächst wichtig, zwischen Labels und Ratings zu unterscheiden. Ein Label ist ein Gütesiegel, anhand dessen Marktteilnehmer die zu erwartende Qualität eines Produktes (einer Liegenschaft) oder einer Dienstleistung abschätzen können, z. B. bei Kauf- oder Mietentscheidungen. Nachhaltigkeitslabel präzisieren durch ihre Vorgaben, was unter Nachhaltigkeit verstanden wird. Ihre hauptsächlichliche Anwendung haben Labels bei Neubauten, allenfalls auch bei grösseren (umfassenderen) Sanierungen und Erneuerungen. Sie zeichnen Gebäude aus, die höhere Anforderungen erfüllen, als gesetzlich gefordert sind bzw. im Markt üblicherweise erstellt und angeboten werden. Für eine Beurteilung der Nachhaltigkeit des gesamten Immobilienbestandes taugen sie jedoch nichts.

Ratings stufen Immobilien bzw. einen Immobilienbestand bezüglich einzelner definierter Nachhaltigkeitsmerkmale in «bessere» und «schlechtere» Liegenschaften ein. Durch diese abgestufte Beurteilung für alle Immobilien – seien es Bestandesimmobilien oder Neubauten – sind Ratings auch für differenzierte Portfoliostrategien geeignet und ermöglichen beispielsweise Prioritäten für bauliche Sanierungen zu setzen.

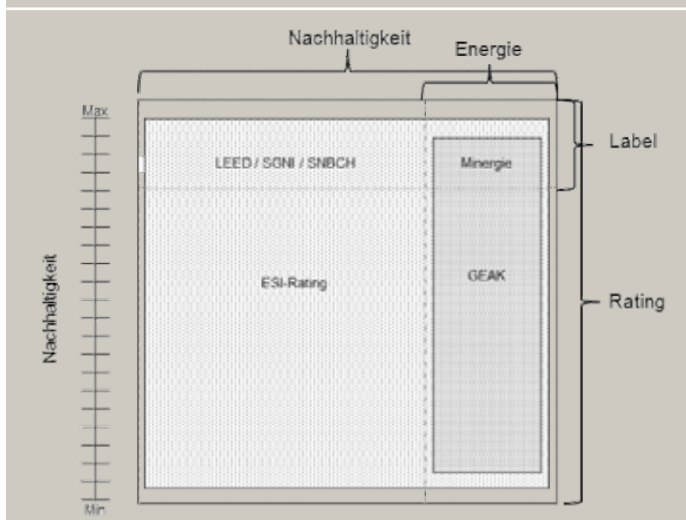
NACHHALTIGKEITSANSÄTZE IN DER SCHWEIZ. Im alltäglichen Umgang wird Nachhaltigkeit immer wieder mit Umweltschutz oder Energieeffizienz und erneuerbare Energien gleichgesetzt. Das ist eine irreführende Vereinfachung. Wie Abbildung 1 zeigt, umfasst Nachhaltigkeit mehr als Energie und Umwelt. Die Grafik verdeutlicht



» Das weiterentwickelte ESI-Rating erlaubt eine differenzierte Beurteilung der Nachhaltigkeit in einer Risikooptik.«

ERIKA MEINS

NACHHALTIGKEIT UND LABELS
schematische Darstellung



ESI-NACHHALTIGKEITSMERKMALE

1. Flexibilität und Polyvalenz
 - 1.1 Nutzungsflexibilität
 - 1.2 Nutzerflexibilität
2. Ressourcenverbrauch und Treibhausgase
 - 2.1 Energie und Treibhausgase
 - 2.2 Wasser
 - 2.3 Baumaterialien (Rezyklierbarkeit)
3. Standort und Mobilität
 - 3.1 Öffentlicher Verkehr
 - 3.2 Nicht motorisierter Verkehr
 - 3.3 Standort
4. Sicherheit
 - 4.1 Lage hinsichtlich Naturgefahren
 - 4.2 Bauliche Sicherheitsvorkehrungen
5. Gesundheit und Komfort
 - 5.1 Raumluftqualität
 - 5.2 Lärmbelastung
 - 5.3 Tageslichtanteile
 - 5.4 Belastung durch Strahlung
 - 5.5 Baumaterialien (Gesundheit/ Ökologie) und Altlasten



Abbildung 1: Nachhaltigkeit umfasst mehr als Energie, Ratings erlauben eine Beurteilung des gesamten Immobilienbestandes.

Tabelle: ESI-Nachhaltigkeitsmerkmale aus finanzieller Sicht.

auch, dass Labels die besten Liegenschaften auszeichnen, Ratings aber eine Einstufung des ganzen Immobilienbestandes ermöglichen. Zu den Energie-Labels gehört das in der Schweiz weitverbreitete Minergie-Zertifikat. Die Funktion eines Energie-Ratings übernimmt der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK). Beispiele für Nachhaltigkeitslabels wiederum sind das für Geschäftsliegenschaften entwickelte LEED-Zertifikat aus den USA oder das Gütesiegel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), das in der Schweiz von der Schwesterinstitution SGNI für Büroimmobilien vergeben wird. Ein Schweizer Standard für Nachhaltiges Bauen (SNBCH) wird zurzeit unter der Ägide des Bundesamtes für Energie erarbeitet. Zu den Nachhaltigkeitsratings gehört der Economic Sustainability Indicator ESI®. Der ESI-Indikator ist für Anwendungen im Zusammenhang mit Investitionsentscheidungen bzw. Immobilienbewertungen entwickelt und nun zum ESI-Rating weiterentwickelt worden (siehe Infobox zum neuen ESI-Rating). Es erlaubt eine abgestufte Beurteilung der Nachhaltigkeit in einer Risikooptik.

ESI-RATING: NACHHALTIGKEIT IN EINER FINANZIELLEN RISIKOOPTIK. Das ESI-Rating fokussiert auf das Risiko einer Immobilie, aufgrund zukünftiger Entwicklungen an Wert

zu verlieren bzw. die Chance, an Wert zu gewinnen. Der Ansatz wurde am Center for Corporate Responsibility and Sustainability (CCRS) an der Universität Zürich quasi als Gemeinschaftsarbeit mit Unternehmen und Verbänden sowie Hochschulpartnern entwickelt.³

Aus Sicht eines Investors, Hypothekengewehrs oder privaten Eigentümers ist eine Immobilie nachhaltig, wenn sie langfristig ihren Wert behält oder an Wert zunimmt und dabei auch einen ökologischen und sozialen Nutzen stiftet bzw. entsprechenden Schaden vermeidet. In dieser Betrachtung sind Immobilien dann nachhaltig, wenn sie mit langfristigen Entwicklungen wie steigenden Energiepreisen, demografischen Veränderungen oder Klimawandel gut umgehen können. Dadurch wird das Risiko einer Wertminderung minimiert bzw. auf die Chance einer Wertsteigerung erhöht. Eine Immobilie beispielsweise, die aufgrund ihrer Bauweise im Sommer kühl bleibt, wird umso stärker an Wert gewinnen, je mehr Hitzetage es aufgrund des Klimawandels gibt.⁴

Aus dieser Risikooptik lassen sich fünf Nachhaltigkeitsmerkmale identifizieren⁵: Die Energieabhängigkeit eines Gebäudes ist ein zentrales Thema, aber nicht das einzige Kriterium für die finanzielle Nachhaltigkeit einer Immobilie. Aus Investorensicht sind Flexibilität und Polyvalenz eines Objekts ebenfalls ein Nachhaltigkeitskrite-

rium, z.B. im Hinblick auf die Anpassungsfähigkeit eines Gebäudes an wandelnde Nutzerbedürfnisse. Aus ökonomischer Sicht spielen auch Ressourcenverbrauch und Treibhausgase, Mobilität und Erreichbarkeit, Sicherheit bezüglich zukünftiger Naturgefahren aufgrund von Auswirkungen des Klimawandels sowie Gesundheits- und Komfortaspekte wie ausreichend Tageslicht oder gutes Raumklima eine Rolle (siehe Tabelle).

Um die Nachhaltigkeitsmerkmale zu messen, werden je nach Nutzungstyp (Mehrfamilienhaus, Büro oder Verkauf) maximal 42 Subindikatoren herangezogen. Für jedes der Subindikatoren existiert eine Codierung. Bei der Codierung steht – neben der Plausibilität – die Praxisauglichkeit zuoberst. Dabei wird bewusst möglichst auf einfach ermittelbare Informationen und bestehende Grundlagen (Bundesämter, SIA usw.) abgestützt.

GEWICHTUNG ALS GRETCHENFRAGE. Die Frage der Gewichtung ist bei jedem Nachhaltigkeitsansatz zentral. Wie ist der Energieverbrauch beispielsweise im Vergleich zur Hochwassergefährdung zu gewichten? Ohne explizite Gewichtung, wird die Bedeutung des Energieverbrauchs mit der Hochwassergefährdung gleichgesetzt. Die Gewichtung des ESI-Indikators erfolgt im Hinblick auf das Risiko der Wertverände-

BEISPIEL ESI-RATING BÜROGEBÄUDE RAUM ZÜRICH

Rangierung der Kriterien -1 (hohes Risiko) bis +1 (geringes/kein Risiko)

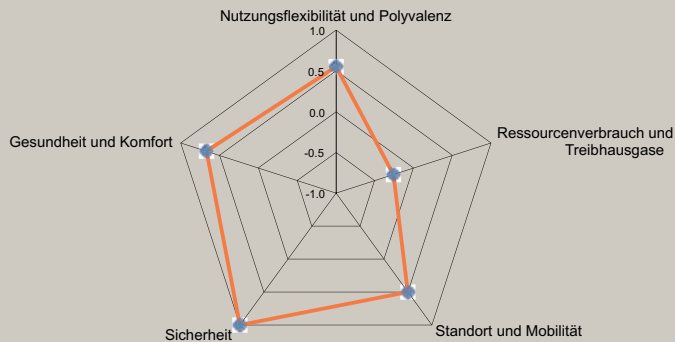


Abbildung 2: Am Beispiel eines 4-jährigen Bürogebäudes werden verschiedene Nachhaltigkeitskriterien und deren Beurteilung ersichtlich. Das Spinnendiagramm zeigt, dass das Objekt kaum Nachhaltigkeitsrisiken aufweist. Bezüglich Ressourcenverbrauch und Treibhausgase lassen sich Verbesserungen bezüglich erneuerbarer Energiequellen bei einer späteren Sanierung umsetzen. Die übrigen Nachhaltigkeitsmerkmale sind sehr gut. Das gesamthaft ermittelte ESI Rating von 0.5 entspricht einem deutlich unterdurchschnittlichen Risiko (Range: -1 bis +1). Damit gehört die Liegenschaft zu den 25% besten bezüglich finanzieller Nachhaltigkeit.

Grundlage dafür ist das ESI-DCF, ein Discounted-Cashflow-Modell, das die Folgen von langfristigen Entwicklungen in Abhängigkeit der Nachhaltigkeitsmerkmale auf Kosten- und Ertragsströme in einer Risikobetrachtung modelliert.⁶ Die codierten und gewichteten Subindikatoren werden zum ESI-Indikator zusammengefasst. Die Funktionsweise des ESI-Ratings wird anhand eines Praxisbeispiels aufgezeigt (siehe Abbildung 2).

FAZIT. Nachhaltigkeitsfragen werden bei Investitionsentscheidungen immer wichtiger. Gemäss den neuen Schweizer Bewertungsstandards (Swiss Valuation Standards) ist bei jeder Immobilienbewertung zum Thema Nachhaltigkeit Stellung zu nehmen (siehe Info zu NUWEL auf Seite 8). Dank neuer Arbeitsinstrumente ist es heute möglich, Nachhaltigkeit in Entscheidungsgrundlagen einzubeziehen. Das ESI-Rating kann dabei eine zentrale Rolle spielen,

denn es ermöglicht eine konkrete Beurteilung der Nachhaltigkeit von Immobilien – seien es Bestandes- oder Neuimmobilien, Mehrfamilienhäuser, Büro- oder Verkaufsliegenschaften. Damit ist es für die Ist-Analyse von ganzen Portfolios geeignet und liefert Grundlagen zur Formulierung von strategischen Zielen. Dank der Auswertung von rund 450 mit ESI erfassten Liegenschaften mit einem geschätzten Wert von über 3 Mrd. CHF liegen Benchmarks vor (siehe Veranstaltungshinweis). Diese können zu Vergleichszwecken herangezogen werden und unterstützen die Formulierung von Soll-Werten. Zudem kann das ESI-Rating auch als Checkliste für Bau- und Sanierungsvorhaben oder für die Beurteilung der Nachhaltigkeit im Hinblick auf die Immobilienbewertung (siehe Seite 8) genutzt werden. Der Ansatz wird seit 2007 in der Praxis angewendet, bei Bedarf weiterentwickelt und ist breit abgestützt. Sinnvoll wäre es deshalb, statt zusätzliche (oft un-

ternehmensspezifische) neue Instrumente zu entwickeln, auf dem Bestehenden aufzubauen und diese Grundlage als Professionalisierungsmerkmal zu verwenden und weiterzuentwickeln. Dies erlaubt es, eine Brücke von Planen, Bauen über Bewertung und Portfoliomanagement zu schlagen. ●

¹ CBRE/CCRS – CRESS 2011/2012: Hochrechnung aufgrund der Befragung von 207 grossen und mittleren Unternehmen in der Schweiz zu Nachhaltigkeit und Betriebsimmobilien.

² CBRE/CCRS – CRESS 2011/2012: 65% der befragten Unternehmen gaben im Jahr 2011 an, bei Kaufentscheidungen einen Aufpreis für nachhaltige Geschäftsliegenschaften zu zahlen (2009: 43%). Dabei betrug die durchschnittliche Zahlungsbereitschaft 7,4%.

³ Wir danken allen beteiligten Personen und Institutionen für ihre inhaltliche bzw. finanzielle Unterstützung. Verbände: SEK/SVIT, RICS; Unternehmen: Ernst Basler + Partner, Impenia/ Reuss Engineering, InRate, Max Pfister Baubüro, Meta-Sys, pom+, QualiCasa, Steiner, SUVA, Swisscanto, Swiss Life Property Management, Wüest und Partner, Versicherungseinrichtung FP Swissair, Zürcher Kantonalbank; Öffentliche: Bundesämter für Energie und Umwelt (BAFU und BFE), Stadt und Kanton Zürich; Hochschulen: ETH (Lehrstuhl für Nachhaltiges Bauen und Novatlantis), Universität Stuttgart (Institut für Bauökonomie). Besonderer Dank gilt der Zürcher Kantonalbank für ihre grosszügige finanzielle Unterstützung.

⁴ Erika Meins, Hans-Peter Burkhard: ESI® Immobilienbewertung – Nachhaltigkeit inklusive: Der Nachhaltigkeit von Immobilien einen finanziellen Wert geben. CCRS, Zürich, 2009.

⁵ Das Vorgehen zur Herleitung der Kriterien findet sich in Meins, Erika, Wallbaum, Holger et al. (2010): Sustainability and property valuation: a risk-based approach. Building Research & Information, London, Volume 38, Mai 2010

⁶ Als Input dienen Risikoschätzungen, die von einem Expertenpanel vorgenommen wurden: Für je vier Szenarien pro Subindikator wurden Eintretenswahrscheinlichkeiten und Kosten- bzw. Ertragsfolgen geschätzt. Als Output liegt die Verteilung der mittels Risikosimulationen geschätzten Immobilienwerte vor. Entwickelt wurde ESI-DCF von Meta-Sys AG im Auftrag von EPlmmo als Investitionsrechnung für Sanierungsentscheidungen. Die Anwendung ist auf der Webplattform ImmoGreen möglich. Hinweis: ESI-DCF ist für MFH spezifiziert. Die Gewichtung wurde für MFH hergeleitet. In der jetzigen Version werden die MFH-Gewichtungen für Büro und Verkauf verwendet. Hier besteht Weiterentwicklungsbedarf.



*AUTOREN

Dr. Erika Meins leitet den Forschungsbereich Immobilien am Center for Corporate Responsibility and Sustainability (CCRS) der Universität Zürich.



Dr. Hans-Peter Burkhard ist Direktor des CCRS.

swiss
/// valuation group

Bewertung von Immobilienportfolios und Einzelobjekten

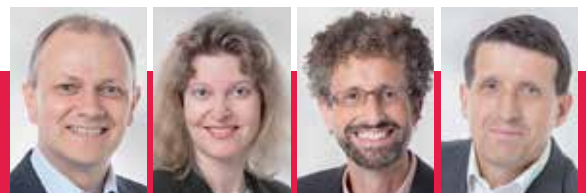
Swiss Valuation Group AG

Die gesamtschweizerische Expertengruppe für die Bewertung von Immobilien | www.valuationgroup.ch

Basel 061 301 88 00

Bern 031 331 80 22

Zürich 044 380 42 00



Kreative Vermarktung

WEBCAM live!

3D-VISUALISIERUNG



DOKUMENTATION, GIVE AWAYS



SONNENSTUDIE

INTERNETAUFTRITT



CONTAINER, AUSSENWERBUNG



IMMOTOOLS

AGENTUR FÜR VISUELLE KOMMUNIKATION

BUSINESSIMAGES

ARCHITEKTUR-VISUALISIERUNGEN

IMMOCAM

ARCHITEKTUR-FOTOGRAFIE/VIDEO

IMMOSERVER

ONLINE SOFTWARE FÜR IMMOBILIEN-MARKETING

Tel. 056 200 09 20
immo-vermarktung.ch

DAS NEUE ESI-RATING AUF EINEN BLICK

Der ursprüngliche ESI-Indikator für Mehrfamilienhäuser stammt aus dem Jahr 2007. Zum ersten Mal wurde er 2009 weiterentwickelt und zusätzlich für Büro- und Verkaufsliegenschaften spezifiziert.

● Die jüngste Weiterentwicklung 2011/12 umfasst Folgendes:

1. Die Indikatoren und deren Codierungen wurden im Hinblick auf die aktu-

ellen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen sowie den Erfahrungen der letzten Jahre durch die Anwendungen in der Praxis angepasst. Es sind fünf neue Subindikatoren hinzugekommen, vier sind entfallen.

2. Die Gewichtung wurde methodisch angepasst: Ursprünglich im Hinblick auf die Anwendung bei Immobilienbewertungen entwickelt, wurde die Ge-

wichtung nun so überarbeitet, dass ESI heute als für sich allein stehendes Rating für die finanzielle Nachhaltigkeit dient. (Die ursprüngliche Gewichtung wurde 2009 zugunsten einer risikobasierten Gewichtung aufgehoben, die nun methodisch durch die Verwendung des ESI-DCF weiterentwickelt wurde.)

3. Die bisherige Software auf CD-ROM wird durch eine WebApp ersetzt. ESI-

web läuft im Browser auf Desktop und Tablet und ist auch Touch-optimiert. ESIweb ist zur Zeit in der Testphase und wird demnächst für die öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen. Die ESI-Indikatoren sind mit der NUWEL-Checkliste kompatibel (siehe nachfolgende Info). Auf Wunsch konvertiert ESIweb das ESI-Rating in die NUWEL-Checkliste. ●

NUWEL-LEITFADEN ZU IMMOBILIENBEWERTUNG UND NACHHALTIGKEIT



Das Thema Nachhaltigkeit ist für die Immobilienbewertung aktueller denn je. Die neuen Swiss Valuation Standards (SVS) schreiben seit 2012 die Berücksichtigung von Nachhaltigkeit bei jeder Bewertung vor.

● Als Hilfestellung für die Praxis wurde von Experten in einer trinationalen Zusammenarbeit der NUWEL-Leitfaden entwickelt. Die Erarbeitung erfolgte unter Leitung des CCRS unter aktiver Mitwirkung und Unterstützung der Schweizerischen Bewertungsverbände RICS, SEK/SVIT und SIV. Der NUWEL-Leitfaden zeigt auf, welche Nachhaltigkeitsmerkmale aus finanzieller Sicht rele-

vant sein können und gibt als Praxisempfehlung die NUWEL-Checkliste vor, die kompatibel ist mit den ESI-Indikatoren. Gemeinsam wurden die vier NUWEL-Grundsätze entwickelt, welche – auch im Rahmen der SVS – die Grundlage für den Umgang mit Nachhaltigkeit darstellen: Nachhaltigkeitsrelevante Merkmale und Eigenschaften von Immobilien sind in der Wertermittlung und Risikoanalyse angemessen zu berücksichtigen. Angemessen heisst, dass der Einfluss soweit möglich quantifiziert wird, mindestens aber die relevanten Effekte auf den Immobilienwert im Gutachten beschrieben werden. Nachhaltigkeitsaspek-

te können in die heute üblichen und bewährten Methoden der Wertermittlung und Risikoanalyse integriert werden. Die Quantifizierung des

Einflusses der wertrelevanten Nachhaltigkeitsmerkmale am konkreten Objekt und im konkreten regionalen Umfeld ist Aufgabe des Sachverständigen. Art und Umfang der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen müssen im Wertgutachten transparent dargestellt und begründet werden. Der NUWEL-Leitfaden kann unter www.nuwel.ch angefordert werden. ●

VERANSTALTUNGSHINWEIS: NACHHALTIGKEIT UND IMMOBILIENINVESTITIONEN

Wie kann Nachhaltigkeit konkret ins Portfoliomanagement und bei Investitionsentscheidungen miteinbezogen werden? Wie entwickelt sich der Markt für nachhaltige Immobilien? Anlässlich einer Veranstaltung vom 17. Januar 2013 werden die neuesten Erkenntnisse des CCRS-Universität Zürich und ihrer Partner aus Wirtschaft und Wissenschaft der Öffentlichkeit vorgestellt und diskutiert. Von der Zahlungsbereitschaft für Nachhaltigkeit über Ansätze zur Messung und Analyse von Nachhaltigkeit auf Objekt- und Portfolioebene und den Best Practices im Zusammenhang mit Immobilienbewertung und dem Schweizerischen Standard für Nachhaltiges Bauen.

Datum: 17. Januar 2013

Zeit: 16.00 – 18.30 Uhr

Ort: Aula Universität Zürich

Kosten: 100 CHF

Weitere Informationen zur Veranstaltung sind erhältlich unter: www.ccrs.uzh.ch

NUWEL – Umsetzung in der Praxis

NUWEL stellt aus Sicht der Schätzungsexperten-Kammer SVIT die Basis für die Bewertung und den Einbezug der Nachhaltigkeitskriterien in den Bewertungen dar. Der Leitfaden zeigt die Kriterien zur Bemessung auf und schlägt vor, wo und wie die Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigt werden können.



BEAT OCHSNER* •

ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE. Die Schätzungsexperten-Kammer empfiehlt – wenn immer möglich und in Anlehnung an den Leitfaden – bei der Anwendung des Nachhaltigkeit und Wertermittlungsleitfadens (NUWEL) folgende Grundsätze zu beachten:

Erstens sollen die Werteeinflüsse in erster Linie und wenn immer möglich bei den Einnahmen und Ausgaben berücksichtigt werden. Dabei soll mit Vorteil der «integrative Ansatz» zur Anwendung kommen. Ist es zweitens nicht möglich, den Werteeinfluss monetär zu bestimmen oder bestehen zusätzliche Risiken oder Chancen, die wertmässig nicht oder nur ungenügende abgebildet werden können, soll im Diskontierungszinssatz ein Zu- oder Abschlag vorgenommen werden. Von einem generellen Zu- oder Abschlag wird abgeraten (additiver Ansatz).

METHODENWAHL. Der Einfluss der Nachhaltigkeitskriterien kann sowohl in einer sach-, als auch in einer ertragswertorientierten Methode berücksichtigt werden. Durch die Anwendung des integrativen

Ansatzes ist es nicht notwendig, die jeweilige Methode grundsätzlich zu verändern. Es kann jedoch angezeigt sein, gewisse Parameter detaillierter als bisher aufzuführen, um die Nachhaltigkeitskriterien individueller zu berücksichtigen.

SACHWERTMETHODE. Üblicherweise wird der Sachwert nach den Baukostenpositionen BKP 0 bis 5 gegliedert:

- **BKP 0.** Der Landwert wird in der Regel mit Hilfe der Lageklassenmethode bestimmt. Die Höhe des Landwertes wird einerseits durch die Neubaukosten und andererseits durch die Lageklasse beeinflusst. Fallen die Neubaukosten als Folge einer nachhaltigen Baute höher an, erhöht sich der Landwert automatisch, selbst wenn die Lageklasse unverändert bleibt. Im Vergleich zu einer nicht nachhaltigen Baute kann die «Marktfähigkeit» besser oder jene einer nicht nachhaltigen Baute allenfalls schlechter beurteilt werden, was den Landwert zusätzlich beeinflusst.
- **BKP 2.** Unbestritten ist, dass eine aus heutiger Sicht nachhaltig gebaute Lie-

genschaft höhere Baukosten verursacht als ein Gebäude, das diese Kriterien nicht erfüllt. Unsicherheiten bestehen vor allem in der Festlegung der zukünftigen Sanierungszyklen und der Frage, ob die grosszyklischen Sanierungen sich nun verlängern oder gar verkürzen und ob der Anteil oder Umfang der Sanierungen im Verhältnis der Gebäudekosten höher oder tiefer ausfällt.

- **BKP 3.** Bei nachhaltigen Bauten kann es sinnvoll sein, dass gewisse Einrichtungen, wie z. B. eine Voltauikanlage oder Erdsonden, anstelle unter BKP 2 bzw. BKP 4 unter BKP 3 separat aufgeführt werden.
- **BKP 4.** Die Umgebungskosten werden entweder in Prozent der Gebäudeneubaukosten oder auf der Basis der bebauten Umgebungsfläche (BUF) berechnet. Umgebungskosten sind in der Regel unabhängig von der Nachhaltigkeit eines Gebäudes. Ausgenommen sind allfällige Erdregister, Erdsonden oder freistehende Solaranlagen.
- **BKP 5.** Die Baunebenkosten werden in der Regel in Prozent der Neubaukosten berechnet. Fallen die Baukosten als Folge einer nachhaltigen Baute höher aus, ergeben sich entsprechend höhere Baunebenkosten.

Zusammengefasst ergeben sich bei der Realwertmethode folgende mögliche Werteeinflüsse nachhaltiger Bauten im Vergleich zu herkömmlichen Bauten:

- + Der Landwert steigt als Folge höherer Baukosten.
- + Die Marktfähigkeit ist besser, was durch eine höhere Lageklasse berücksichtigt wird.
- + Die Baukosten fallen höher aus.
- + Hinzu kommen allenfalls spezielle Kosten für Solar- oder Voltauikanlagen, Erdregister oder Erdsonden, welche entweder in BKP 2, 3 oder 4 berücksichtigt werden.
- + Die Baunebenkosten erhöhen sich als Folge der höheren sonstigen Neubaukosten.
- ± Die Perioden der grosszyklischen Sanierungen verlängern oder verkürzen sich, wobei die Kosten grundsätzlich höher anfallen, allenfalls aber im Verhältnis zu den Gesamtneubaukosten unter Umständen tiefer bemessen werden.
- Die kurzen Lebensdauern der beson-

Prüfen Sie vor 1990 erstellte Umbauobjekte auf Asbest.



Stoppen Sie bei Gefahr die Arbeit. Auch Ihrer Familie zuliebe. Obwohl Asbest in der Schweiz verboten ist, kommt der Werkstoff bei Gebäuden mit Baujahr vor 1990 noch häufig vor. Verhindern Sie Asbestfreisetzungen durch Umbauarbeiten. Denn bereits geringe Mengen Asbestfasern in der Luft können tödliche Folgen haben. Keine Arbeit ist so wichtig, dass man dafür sein Leben riskiert. www.suva.ch

suvapro

Sicher arbeiten

deren technischen Einrichtungen (kontrollierte Lüftung, Solar- oder Voltaikanlagen, Erdregister oder Erdsonden) fallen stärker ins Gewicht bzw. haben eine schnellere und höhere Entwertung zur Folge.

ERTRAGSWERTMETHODE – ERTRÄGE. Nachhaltige Bauten reduzieren in erster Linie die Energieebenkosten, die ausschliesslich den Mietern zu Gute kommen. Auf der Ertragsseite ergeben sich dennoch mehrere Möglichkeiten, wie der Mietertrag sich erhöhen könnte:

- Auf Grund der nachhaltigen Sanierung lassen sich die höheren Kosten für die Nachhaltigkeit zumindest in diesem Umfang, allenfalls sogar mit einem höheren wertvermehrenden Anteil, auf die aktuellen Mieten überwälzen.
- Bei Erst- oder Neuvermietungen ist eine höhere Nettomiete erzielbar, weil die für ein nachhaltiges Gebäude massgebende Bruttomiete aus Sicht des Mieters immer noch tiefer liegt als die vergleichbare Bruttomiete einer nicht nachhaltigen Baute.
- Die Zahlungsbereitschaft der Mieter erhöht sich generell für nachhaltige oder umgekehrt für nicht nachhaltige Objekte. Diese Zahlungsbereitschaft wird jedoch stark durch die (noch tiefen) Energiekosten beeinflusst.
- Zusätzliche Einnahmen können durch den Verkauf von Strom aus Voltaikanlagen entstehen.

AUFWENDUNGEN. Nachhaltige Bauten verursachen nicht nur tiefere Energiekosten, sondern auch höhere Kosten für den zukünftigen Unterhalt. Die tieferen Nebenkosten fallen für den Eigentümer nur ins Gewicht, wenn keine volle Weiterverrechnung der Nebenkosten möglich ist. Indirekt können für den Eigentümer dennoch tiefere Kosten anfallen, weil sich mit einer nachhaltigen Baute die Wiedervermietbarkeit erhöht, dadurch das Leerstandsrisiko, die Wiedervermietungs- bzw. Renovationskosten und in der Folge auch die Betriebskosten sinken.

Unbestritten ist, dass durch den Betrieb der kontrollierten Wohnungslüftung höhere Betriebskosten (Strom, Filter, Unterhalt) entstehen. Je nach vertraglicher Ausstattung fallen beim Eigentümer mehr oder weniger Kosten an. Es ist zu erwarten,

dass die laufenden Unterhaltskosten für die kontrollierte Wohnungslüftung in Zukunft höher, als Folge der besseren Wiedervermietbarkeit bzw. der geringeren Mieterwechsel, die Renovationskosten tiefer anfallen werden.

Als Folge der höheren Baukosten werden die Versicherungsgebühren und – wo der Fall – auch die Liegenschaftssteuern höher zu stehen kommen. Die Verwaltungskosten werden unter Umständen als Folge der höheren Mietzinseinnahmen ebenfalls höher ausfallen.

Über die Frage, ob die zukünftigen Sanierungskosten nun höher, gleich oder tiefer anfallen, existieren unterschiedliche Expertenmeinungen. Es empfiehlt sich in jedem Fall, die massgebende Entwertung bzw. die zukünftigen Sanierungskosten mit Hilfe eines detaillierten Zyklenmodells zu bestimmen, das eine adäquate Berücksichtigung der besonderen technischen Einrichtungen und Lebensdauern ermöglicht.

Zusammengefasst ergeben sich bei der Ertragswertmethode folgende mögliche Werteeinflüsse nachhaltiger Bauten im Vergleich zu herkömmlichen Bauten:

- + Der Ertrag kann als Folge einer nachhaltigen Sanierung im Umfang der höheren Sanierungskosten, allenfalls sogar über einen höheren wertvermehrenden Anteil gesteigert werden.
- + Die Nettomiete kann bei einer Erst- oder Wiedervermietung unter dem Aspekt erhöht werden, dass die Bruttomiete aus Sicht des Mieters immer noch tiefer liegt als im Vergleich mit einer vergleichbaren, nicht nachhaltigen Baute.
- + Weitere Einnahmen können sich aus dem Verkauf von Strom von einer Voltaikanlage ergeben.
- + Die Nachhaltigkeit beeinflusst die Wiedervermietbarkeit und wirkt sich in einem tieferen Leerstandsrisiko, tieferen Betriebskosten und Instandhaltungskosten aus.
- ± Die Perioden der grosszyklischen Sanierungen verlängern oder verkürzen sich, wobei die Kosten grundsätzlich höher anfallen, allenfalls aber im Verhältnis zu den Gesamtneubaukosten unter Umständen tiefer bemessen werden.
- Als Folge der höheren Baukosten bzw. des höheren Ertrags fallen höhere Ver-

sicherungsgebühren und allenfalls Liegenschaftssteuern an.

- Die kurzen Lebensdauern der besonderen technischen Einrichtungen (kontrollierte Lüftung, Solar- oder Voltaikanlagen, Erdregister oder Erdsonden) fallen stärker ins Gewicht bzw. haben eine schnellere und höhere Entwertung bzw. höhere Instandhaltungskosten zur Folge.

DISKONTIERUNGSZINSSATZ. Gemäss den Grundsätzen des Leitfadens ist der Werteeinfluss als Folge der Nachhaltigkeit wenn immer möglich im Ertrag oder den Ausgaben zu berücksichtigen. Erst wenn dies nicht möglich ist, die Chancen bzw. die Risiken wertmässig nicht oder nur ungenügend erfasst werden können, ist im Diskontierungszinssatz ein Objektzuschlag oder -abschlag vorzunehmen. Von einem generellen Zu- oder Abschlag zur Berücksichtigung der Nachhaltigkeit ist abzusehen.

BEWERTUNGSBERICHT. Der Leitfaden listet die möglichen Merkmale und Kriterien der Nachhaltigkeitsaspekte auf. Diese «Longlist» oder ein Auszug davon kann als Basis für die schriftliche Beurteilung und Teil des Gutachtens verwendet werden. Die SVIT-SEK empfiehlt, dass eine quantitative und qualitative Aussage über die Nachhaltigkeit gemacht werden sollte.

SCHLUSSFOLGERUNGEN. Die Berücksichtigung der Nachhaltigkeit gehörte schon immer zwingend zu einer Immobilienbewertung. Mit dem Leitfaden NUWEL besteht nun eine Richtlinie, wie der Einfluss berücksichtigt werden kann. Die SEK empfiehlt ihre Mitgliedern, die Grundsätze und Richtlinien des Leitfadens NUWEL zu übernehmen und in den Gutachten auf diese Leitfaden zu verweisen. Welchen wertmässigen Einfluss die Nachhaltigkeitskriterien haben, liegt jedoch ganz im Ermessen des Schätzungsexperten. ●

Siehe auch Beitrag «Instrumente zur Bemessung der Nachhaltigkeit» in der Ausgabe Oktober 2012, Seite 42f.



***BEAT OCHSNER**
Vorstandsmitglied SEK / SVIT
Senior Manager KPMG AG