

Nachhaltigkeitsrelevante Eigenschaften von Immobilien mit Bezug zu Wert und Risiko

Im Sinne der Erarbeitung eines Nachhaltigkeitsverständnisses werden nachstehend die Eigenschaften von Immobilien mit unmittelbarem Bezug zu Nachhaltigkeitsaspekten zusammengestellt und hinsichtlich ihres direkten bzw. indirekten Einflusses auf Wert und Risiko unterschieden.

Standort	
Gruppe von Eigenschaften	Kommentar zu Risikorelevanz und direkter / indirekter Wertbeeinflussung
Anschluss an ÖPNV	Wirkt sich positiv auf die Vermarktbarkeit aus, da mittelfristig mit einer weiteren Steigerung der Nachfrage nach ÖPNV zu rechnen ist (steigende Preise fossiler Energieträger, demografischer Wandel).
Entfernung zu relevanten Einrichtungen	Wirkt sich auf die Vermarktbarkeit aus, insbesondere da mittelfristig die Nachfrage nach Immobilien mit guter Erreichbarkeit weiter steigen dürfte (z.B. Arztpraxen in der Nähe von Wohnungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel).
Immissionssituation <i>Schadstoffe, Lärm</i>	Wirkt sich negativ auf die Vermarktbarkeit aus, wenn das Gesundheitsbewusstsein in der Bevölkerung steigt.
Lage bez. Naturgefahren und Umwelttrisiken	Wirkt sich auf die Vermarktbarkeit aus. Aufgrund des Klimawandels ist in der Zukunft vermehrt mit Starkwetterereignissen (Hochwasser, Stürme, Starkregen, Hagel, Schneelasten, Lawinen) zu rechnen und dadurch mit einer grösseren Gefährdung von Gebäudehülle und Bauelementen.

Grundstück	
Gruppe von Eigenschaften	Kommentar zu Risikorelevanz und direkter / indirekter Wertbeeinflussung
Bodenbelastung (ggf. Verdacht) <i>Schadstoffe</i>	Kann beträchtliche Kosten zur Sanierung der Altlasten verursachen und (falls sich der Verdacht bestätigt) Projekte beträchtlich verzögern.
Versiegelungsgrad, Eignung für die Versickerung von Regenwasser	Kann sich auf die Kosten für die Regenwassereinleitung auswirken.
Eignung für Nutzung erneuerbarer Energie (z.B. <i>Solarstrahlung / Verschattung, Erdwärme, vorhandene Abwärmquellen</i>)	Wirkt sich auf die Vermarktbarkeit aus, da die Nutzung von erneuerbarer Energie aufgrund steigender Preise fossiler Energien attraktiver wird.
Elektromagnetische Felder	Können bei vorhandener Belastung das Leerstandsrisiko erhöhen bzw. die Vermarktbarkeit reduzieren.
Radon	Kann Zusatzkosten für bauliche Massnahmen zur Vermeidung oder Verringerung der Belastung verursachen (Abdichtung) oder die Vermarktbarkeit beeinflussen.
Freiflächengestaltung	Attraktive und gut nutzbare Aussenräume verbessern die Vermarktbarkeit bzw. reduzieren das Leerstandsrisiko.

Gebäude	
Gruppe von Eigenschaften	Kommentar zu Risikorelevanz und direkter / indirekter Wertbeeinflussung
Dauerhaftigkeit Langlebigkeit Widerstandsfähigkeit	Wirken sich positiv auf die technische Lebensdauer aus und können damit die wirtschaftliche (Rest-)Nutzungsdauer beeinflussen, reduzieren das Substanzrisiko, reduzieren die Ausfallwahrscheinlichkeit von Bauteilen und Systemen, können zur Reduzierung von Instandhaltungskosten beitragen.
Reinigungs-, Wartungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit	Können zur Reduzierung von Stör- und Ausfallzeiten beitragen und die Nutzungskosten reduzieren.
Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit	Z.z. aus ökonomischer Sicht i.d.R. nur für Gebäude mit kurzer Nutzungsdauer von Interesse, wirken ggf. indirekt über die Nachhaltigkeitsbewertung und -zertifizierung.

Nachhaltigkeit und Wertermittlung von Immobilien (NUWEL)

Flexibilität Anpassbarkeit Umbaubarkeit / Umnutzbarkeit	Tragen zur Reduzierung des Marktänderungsrisikos bei, verbessern die Drittverwendungsfähigkeit, wirken sich positiv auf die wirtschaftliche (Rest-) Nutzungsdauer aus, reduzieren das Leerstandsrisiko.
Funktionalität	Wirkt sich durch die Erfüllung von Nutzeranforderungen auf die Nutzerzufriedenheit aus, trägt zur besseren Vermarktbarkeit bei, reduziert das Leerstandsrisiko.
Flächeneffizienz	Beeinflusst die Wirtschaftlichkeit der Nutzung und damit die Vermarktbarkeit.
Zugänglichkeit Barrierefreiheit / hindernisfreies Bauen	Können sich je nach Gebäude- und Nutzungsart auf die Vermarktbarkeit auswirken.
Gestalterische Qualität Städtebauliche Qualität	Können sich je nach Gebäude- und Nutzungsart auf Objektimage und damit auf Vermarktbarkeit auswirken.
Energetische Eigenschaften Wärmeschutz Effizienz der Energieversorgung Art des Energieträgers	Wirken sich auf Energiekosten aus, tragen zur Reduzierung von Auswirkungen des Energiepreisänderungsrisikos bei, haben u.U. und je nach Energieträger Auswirkungen auf Luftqualität und Gesundheitsrisiken am Standort, wirken sich ggf. auf das Image aus, beeinflussen ggf. die Vermarktbarkeit.
Bauphysikalische Eigenschaften Thermischer Komfort, Schallschutz, Raumakustik, Raumluftqualität, Belichtung und Beleuchtung	Wirken sich auf die Nutzerzufriedenheit aus, können zur Reduzierung des Leerstandsrisikos beitragen, beeinflussen ggf. die Vermarktbarkeit.
Sonstige technische Eigenschaften Standicherheit Brandschutz	Standicherheit wirkt sich auf die Dauerhaftigkeit und damit auf die technische Lebensdauer aus. Brandschutz ist eine Grundvoraussetzung, unzureichender Brandschutz führt im Bestand zu einem Modernisierungsstau.
Wasserver- und Entsorgung	Wirken sich auf Betriebskosten aus.
Umwelt- und Gesundheitserträglichkeit der Bauprodukte	Wirken sich auf Risiken für Umwelt sowie für die Gesundheit der Nutzer und Anwohner aus, reduzieren das Haftungsrisiko, werden in der Immobilienanalyse und Risikobeurteilung berücksichtigt.
Begrünung Fassadenbegrünung, Dachbegrünung	Können die energetischen Eigenschaften einer Immobilie beeinflussen, können sich auf das Mikroklima auswirken, wirken sich indirekt über Nachhaltigkeitsbewertungssysteme aus.
Eignung von Dach- und Fassadenflächen für nachträgliche Installation von Anlagen zur Solarenergienutzung	Beeinflusst die Anpassbarkeit an künftige Entwicklungen. Wirkt sich auf die Vermarktbarkeit aus, da die Nutzung von erneuerbarer Energie aufgrund steigender Preise fossiler Energien attraktiver wird.
Traglastreserven (z.B. für Aufstockung)	Bieten Potenziale im Hinblick auf die Umbaubarkeit und Umnutzbarkeit und kann damit die Wirtschaftlichkeit der Nutzung und damit die Vermarktbarkeit beeinflussen.
Nutzungskosten	Gehen insbesondere über die nicht umlagefähigen Betriebskosten in die Wertermittlung ein. Umlagefähige Betriebskosten haben ggf. einen Einfluss auf das Leerstandsrisiko.

Prozesse	
Gruppe von Eigenschaften	Kommentar zu Risikorelevanz und direkter / indirekter Wertbeeinflussung
Qualität der Planung Qualitätssicherung, Externe Prüfung	Reduzierung des Risikos von (auch langfristig wirksamen) Planungsfehlern.
Qualität der Bauausführung Qualitätssicherung, Messungen	Reduzierung des Risikos von (auch langfristig wirksamen) Ausführungsfehlern.
Qualität der Bewirtschaftung Monitoring, Systematische Instandhaltung, Nutzerinformation und -beeinflussung	Mieterbindung.

„Longlist“ der wertrelevanten Immobilienmerkmale

Werden die wertrelevanten Nachhaltigkeitsmerkmale mit den traditionellen wertrelevanten Merkmalen von Immobilien zu einer Gesamtliste zusammengeführt, so ergibt sich daraus die „Longlist“ gemäss nachfolgender Tabelle. Sie ist eine Übersicht der für Wertermittlung und Risikobeurteilung relevanten Informationen. Nicht alle Teilaspekte müssen in jedem Wertermittlungsgutachten berücksichtigt werden. Ausschlaggebend für die Berücksichtigung ist, ob das Merkmal den Wert der zu bewertenden Immobilie mutmasslich beeinflusst. Dies ist in der Regel auch abhängig von der jeweiligen Gebäude- und Nutzungsart. Sachverständige sollen allerdings begründen, wenn sie einzelne Merkmale bei einem konkreten Objekt nicht berücksichtigen (fehlende Relevanz, keine Informationen verfügbar usw.).

	Relevante Merkmale	Merkmale und Eigenschaften / Informationen und Indikatoren
Standort	Nationale Rahmenbedingungen	Konjunkturelles Umfeld
		Politische und administrative Einflüsse (z.B. Rechtssicherheit)
		Zinsentwicklung
	Makrostandort	Infrastruktur / überregionale Verkehrsanbindung
		Soziodemografische Lage, Bevölkerungsstruktur / -entwicklung
		Regionales Image
		Wirtschaftsstruktur und Wirtschaftslage
		Kaufkraft
		Verkehrsanbindung (grossräumig)
		Umweltsituation und Umweltrisiken
		Sonstige Risiken
	Mikrostandort	Eignung für Nutzungsart und Nutzergruppe
		Image
		Verkehrsanbindung (kleinräumig)
		Nahversorgungssituation für Nutzergruppe
		Immissionssituation (u.a. Lärm, Luftqualität)
		Umweltsituation und Umweltrisiken
		Sonstige Risiken
	Grundstück	Grundstücksbeschaffenheit
Grundstückszuschnitt und -neigung		
Medienver- / -entsorgung (z.B. Energie, Abwasser)		
Bodenbeschaffenheit (z.B. Tragfähigkeit, Versickerungsfähigkeit, Grundwasser, Eignung für Geothermie usw.)		
Altlasten / Kontaminationen (z.B. durch vorherige Nutzung usw.)		
Sonstige Beeinträchtigungen (z.B. Radon, elektromagn. Felder usw.)		
Sichtbeziehungen		
Besonnungssituation		
Grundstücksgestaltung		Versiegelung
		Begrünung / Bepflanzung / Biodiversität
		Zugänglichkeit
		Nutzung / Gestaltung von Freiflächen
		Sicherheit, Verkehrssicherung, Aussenbeleuchtung

Gebäude	Technische Qualität	Standsicherheit, Traglastreserven
		Wärme- / Feuchteschutz der thermischen Gebäudehülle
		Lärm- / Schallschutz (z.B. Luftschallschutz, Körperschallschutz usw.)
		Brandschutz (z.B. Einhaltung geltender Normen, automatische Brandmeldeanlagen, Sprinkleranlagen, Brandabschnitte usw.)
		Dauerhaftigkeit der Bauteile (z.B. Langlebigkeit, Widerstandsfähigkeit usw.)
		Reinigungs- / Instandhaltungsfreundlichkeit der Bauteile (z.B. leicht zu reinigende Oberflächen, Zugänglichkeit der Bauteile usw.)
		Rückbaubarkeit / Recyclingfreundlichkeit des Gebäudes (z.B. einfache Zerlegung der Bauteile in ihre Bestandteile, Entsorgungskonzept usw.)
		Ausstattungsqualität Sanitär / Elektro
		Effizienz von Heizung und Haustechnik
	Funktionale Qualität	Grundrissqualität / Flächeneffizienz (z.B. gut proportionierte Flächen, übersichtliche Gestaltung usw.)
		Funktionalität / Eignung für die Nutzung
		Barrierefreiheit (z.B. Einhaltung geltender Normen, Aufzug, ausreichend breite Türen usw.)
		Flexibilität und Anpassbarkeit
		Umbaubarkeit, Umnutzungsfähigkeit
		Zugänglichkeit und Erschliessung des Gebäudes
		Nutzung von Freiflächen (u.a. Dachterrasse)
		Stauraum und Stellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen, Rollatoren
	Umweltqualität	Ressourceninanspruchnahme Energieträger nicht erneuerbar (lebenszyklusbezogen)
		Ressourceninanspruchnahme sonstige Rohstoffe (lebenszyklusbezogen)
		Ressourceninanspruchnahme Trinkwasser (in der Nutzungsphase)
		Flächeninanspruchnahme (in der Nutzungsphase)
		Wirkungen auf die globale Umwelt (z.B. Carbon Footprint, Wirkungen auf Biodiversität usw.)
		Wirkungen auf die lokale Umwelt, lokale Emissionen
		Abfallaufkommen und Aufkommen an Abwasser
	Gestalterische Qualität	Ästhetische und architektonische Qualität
		Kunst am Bau
	Städtebauliche Qualität	Öffentliche Zugänglichkeit / Belebung des öffentl. Raumes – Relevanz abhängig von Gebäude- und Nutzungsart (z.B. Gestaltung des öffentl. Raumes ...)
	Kultureller Wert	Baudenkmal, Ensembleschutz
	Gesundheit / Behaglichkeit / Zufriedenheit der Bewohner /Nutzer / Besucher	Gesundheit und Behaglichkeit der Bewohner und Nutzer (z.B. thermischer, akustischer und visueller Komfort, Innenraumluftqualität usw.)
		Sicherheit
		Subjektives Sicherheitsempfinden (z.B. übersichtliche Wegführung, Fluchtwege etc.)
		Einflussnahmemöglichkeit des Nutzers (z.B. individuelle Temperaturregulierung, offenbare Fenster usw.)

Nachhaltigkeit und Wertermittlung von Immobilien (NUWEL)

Öko- nomische Qualität	Markt	Mietumfeld, Investitionsvolumen, Renditeerwartungen
	Einzahlungen	Mieteinzahlungen, Vorauszahlungen für die Bewirtschaftung
		Sonstige Einzahlungen (z.B. Fassadenwerbung, Solaranlage)
		Mietsteigerungspotenzial, Inflationserwartung
	Auszahlungen	Umlagefähige / nicht umlagefähige Bewirtschaftungsauszahlungen
		Vermarktungsauszahlungen
		Revitalisierungs- / Modernisierungsauszahlungen (ggf. auch ausgedrückt als Rückstellung zur Behebung eines Instandhaltungs- und/oder Modernisierungsstaus)
		Auszahlungen für Entsorgung
Vermietungssituation	Vermietungsstand bzw. Leerstand	
	Mieterfluktuation, Dauer einer Neuvermietung (Vermietungspotenzial)	
Mietersituation	Anzahl der Mieter, Image und Bonität der Mieter, Dauer und Struktur mietvertraglicher Vereinbarungen	
Prognosen	Wertentwicklungspotenzial, finanzielle Risiken	
Objekt- image	Markenwert	Label, Zertifizierungsergebnis, Gütezeichen o.Ä.
	Sonstiges	Namhafter Planer; erhaltene Auszeichnungen
Prozess- qualität	Qualität des Planungsprozesses	Art und Umfang einer Qualitätssicherung in der Planung, Art und Umfang einer Prüfung der Planungsunterlagen durch unabhängige Dritte
	Qualität der Ausführungsprozesse	Art und Umfang der Qualitätssicherung und -überwachung sowie durchgeführter Messungen (Luftdichtheit, Thermografie, Schallschutz, Raumluft). Nachweis der Einregulierung der Haustechnik
	Qualität der Bewirtschaftung	Art und Umfang des Nachweises durchgeführter Wartungs- und Instandhaltungsmassnahmen