

Kurzeinführung

Ziele des NUWEL-Leitfaden

Der vom CCRS gemeinsam mit Experten aus Deutschland und Österreich sowie den Schweizer Bewerterverbänden SEK/SVIT, SIV und RICS erarbeitete NUWEL-Leitfaden zeigt auf, welche Nachhaltigkeitsmerkmale bei Immobilien Wert beeinflussend sein können, wie sie operationalisiert und mit den heute gebräuchlichen Methoden in die Wertermittlung einbezogen werden können. Es wird nicht eine neue Methode vorgeschlagen, sondern aufgezeigt, wie im vorhandenen, bewährten Rahmen die wertrelevanten Nachhaltigkeitsmerkmal integriert werden können.

Grundsätze zur Einbeziehung der Nachhaltigkeit in Wertermittlung

1. Nachhaltigkeitsrelevante Merkmale und Eigenschaften von Immobilien sind in der Wertermittlung und Risikoanalyse angemessen zu berücksichtigen. Angemessen heisst, dass der Einfluss soweit möglich quantifiziert wird
2. Nachhaltigkeitsaspekte können in die heute üblichen und bewährten Methoden der Wertermittlung und Risikoanalyse integriert werden
3. Die Quantifizierung des Einflusses der wertrelevanten ist Aufgabe des Sachverständigen

Integrativer Ansatz zur Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen

Der Leitfaden NUWEL empfiehlt den „integrativen Ansatz“ zur Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte. Die wertrelevanten Nachhaltigkeitsmerkmale werden nach diesem Ansatz mit den traditionellen wertrelevanten Merkmalen von Immobilien in den bekannten Bewertungsmethoden „integriert“.

Sach-/Substanz-/Realwertmethode

Ungeachtet der konzeptionellen und praktischen Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Marktwerten mithilfe des Sachwertverfahrens, bietet das Verfahren zahlreiche Möglichkeiten zur Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in die Wertermittlung. Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten kann erfolgen bei:

- der Ermittlung der Wiederbeschaffungskosten,
- der Festlegung der Gesamt- und Restnutzungsdauer der Immobilie,
- der Bestimmung der Wertminderung aufgrund Instandhaltungs- und/oder Modernisierungssstaus (z.B. Nachrüstkosten zur Erreichung eines durchschnittlichen, energetischen Niveaus),
- der Lageklasse, indem das „Marktverhältnis“ als Teilaspekt der Lageklasse besser oder schlechter darstellt und
- der Bestimmung der Wertminderung / Werterhöhung aufgrund sonstiger Wert beeinflussender Umstände bzw. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Ertragsorientierte Bewertungsmethode

Wesentlich bei der Vorgehensweise bzw. Berücksichtigung ist, dass quantifizierbare monetäre Auswirkungen vorwiegend in den jeweiligen Ertragskomponenten (Miete, Bewirtschaftungskosten usw.) berücksichtigt werden sollten, während demgegenüber erwartete nicht eindeutig feststellbare Aspekte bzw. Zukunftsentwicklungen demgegenüber vorwiegend im Kapitalisierungszinssatz respektive Diskontierungszinssatz Niederschlag finden sollten.

Verschiedene Nachhaltigkeitsmerkmale haben sich als Wert beeinflussend und risikorelevant erwiesen und sind deshalb in der Wertermittlung und Risikoanalyse angemessen zu berücksichtigen. Der Einfluss soll soweit möglich quantifiziert werden, im Minimum müssen die relevanten Effekte auf den Immobilienwert im Gutachten beschrieben werden. Das kann mehr oder weniger ausführlich erfolgen – abhängig von der Relevanz des Themas für eine konkrete Immobilie.