

# NUWEL – alter Wein in neuen Schläuchen?

Anlässlich der Erfa-Tagung vom 31. Oktober 2012 beschäftigten sich die Bewertungsexperten mit dem Thema Nachhaltigkeit. Beat Ochsner hielt ein Referat zum Thema «Nachhaltigkeit und Wertermittlung von Immobilien (NUWEL) – Umsetzung und Anwendung in der Praxis».

STEPHAN WEGELIN\*

**VERANTWORTUNGSVOLLER UMGANG.** Der Leitfaden für die Nachhaltigkeit und Wertermittlung von Immobilien wird herausgegeben vom Center for Corporate Responsibility and Sustainability (CCRS) der Universität Zürich. Er verfolgt folgende Ziele: Hilfe bei der praktischen Arbeit von Sachverständigen, Grundlage für Aus- und Weiterbildungslehrgänge sowie Aufzeigen, welche Faktoren im Detail werttreibend sind und wie diese in die Methoden und Berechnungen einbezogen werden können. Dabei versteht sich Nachhaltigkeit in diesem Kontext einfach ausgedrückt als verantwortungsvoller Umgang mit langfristigen Entwicklungen, sodass die Bedürfnisse der heutigen Generation befriedigt werden, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, deren eigenen Bedürfnisse zu befriedigen.

Der Leitfaden unterscheidet bewertungstechnisch zwischen dem additiven Ansatz (Zu- oder Abschlag zum ermittelten Wert) und dem integrativen Ansatz (Integration in bestehende Bewertungen bzw. deren konkreten Berechnungen). Der Leitfaden des CCRS empfiehlt den integrativen Ansatz vor allem deshalb, weil er den Einfluss der Nachhaltigkeit klar sicht-

bar macht. Konkret sind verschiedene Parameter im Realwert und im Ertragswert für den Werteeinfluss der Nachhaltigkeit verantwortlich. So kann Nachhaltigkeit den Realwert der Liegenschaft zum Beispiel durch höhere Neubaukosten (und damit Umgebungs-/Baunebenkosten als auch den Landwert) sowie veränderte Sanierungszyklen (Entwertung) beeinflussen. Der Ertragswert wird durch die Parameter Mietertrag, Bewirtschaftungs-, Sanierungskosten und Diskontsatz beeinflusst. Zur Umsetzung des Leitfadens in einzelnen Gutachten sollen die wertbeeinflussenden Merkmale in geeigneter Weise erfasst, beschrieben, kommentiert und integriert werden.

**BREITE AKZEPTANZ.** Die anwesenden Experten sind der Meinung, dass die Berücksichtigung solcher Nachhaltigkeitsfaktoren schon immer zwingend in eine professionelle Immobilienbewertung gehört habe und dass dies auch so berücksichtigt wurde. Es kam der Gedanke auf, dass dies alter Wein in neuen Schläuchen sei. Doch der Leitfaden sei – auch wenn die Inhalte des NUWEL an und für sich nichts Neues seien – sehr wertvoll und wichtig für die Gilde, weil a.) mit dem Leitfaden nun eine

klare Richtlinie bestehe, an die sich alle Bewerter halten können und die als einheitliche Basis diene; b.) alle Schätzer-Verbände der Schweiz den Leitfaden unterstützen und ihn ihren Mitgliedern als künftige Basis für die transparente Bewertung der Nachhaltigkeit empfehlen, und c.) die Verbände der Ansicht und Überzeugung sind, dass sich NUWEL in der Schweiz durchsetzen und etablieren werde.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Berücksichtigung der Nachhaltigkeit für die anwesenden Bewerter an und für sich nichts Neues ist. Die Vereinheitlichung, wie und wo im Gutachten die Nachhaltigkeit transparent dargestellt werde, jedoch einen weiteren, wertvollen Schritt in Richtung Professionalisierung der Bewertungslehre darstelle.

## VERANSTALTUNGSHINWEIS

Nächster Erfahrungsaustausch: 17. April 2013, 9.15 Uhr, im «Au Premier», Zürich HB.



\*STEPHAN WEGELIN

Der Autor ist Mitglied SEK/SVIT und Erfa-Organisator.

ANZEIGE

# i-mmob8.5

Software für die Verwaltung von Mietliegenschaften und Stockwerkeigentum

Financial tools  
Technical tools  
Administrative tools



Zürich / Ostschweiz



Postfach 34 - 8280 Kreuzlingen 3  
Telefon 071/680.06.70  
info@b-its.ch

www.b-its.ch

Suisse Romande



Route de Châtaigneriaz 1 - 1297 Founex  
Téléphone : 022/950.92.00  
info@thurnherr.ch

www.thurnherr.ch

Bern / Mittelland



Morgenstrasse 121 - 3018 Bern  
Telefon 031/990.55.55  
info@thurnherr.ch

www.tsab.ch