

Architekt BM Dipl.-Ing. Roland Popp/Dipl.-Ing. Julia Neurührer
Gerichtssachverständigenbüro Roland Popp

ESG-Kriterien

Neue wertbeeinflussende Faktoren für die Immobilienbewertung? Die zentrale Aufgabe einer Verkehrswertermittlung ist, das Geschehen am jeweiligen Immobilienteilmarkt abzubilden. Unter diesem Gesichtspunkt ist zu beurteilen, inwieweit ESG-Kriterien bzw Nachhaltigkeitskriterien der EU-Taxonomie von Relevanz für die einzelfallbezogene Immobilienbewertung sind.

Nachhaltigkeitsaspekte im Fokus

Die Abkürzung ESG fasst die drei nachhaltigkeitsbezogenen Verantwortungsbereiche eines Unternehmens zusammen: „E“ für Environmental (Umwelt), „S“ für Social (Soziales) und „G“ für Governance (Unternehmensführung). Folgt man Marktberichten und Publikationen der letzten Jahre, so soll das Thema ESG künftig eine wichtige Rolle bei der Immobilienbewertung spielen und sowohl Nachfrage als auch Kauf- bzw Mietpreise maßgeblich beeinflussen, da immer mehr Marktteilnehmer ua auch aufgrund der zunehmenden gesetzlichen Regulierungen auf derartige Nachhaltigkeitsaspekte achten werden.

Das Thema wird derzeit bei etlichen Fachseminaren aufgegriffen und unter Sachverständigen umfangreich diskutiert. Der fachliche Diskurs erinnert an die Einführung der gesetzlichen Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises.¹ Damals gab es eine ähnliche Übergangsphase mit einer gewissen Unsicherheit für die Immobilienbranche, da die Auswirkungen des Energieausweises auf die Immobilienpreise und somit die -bewertung noch nicht bekannt waren. Damals hieß es: „*Es wird nie so heiß gegessen, wie gekocht wird, jedoch obliegt es dem Sachverständigen, sich nach Treu und Glauben mit dieser Materie zu beschäftigen und rechtzeitig geeignete Schritte zu setzen.*“²

Die Auswirkungen der EU-Taxonomie dürften im bestehenden Wirtschaftsumfeld für den Immobilienmarkt und somit für die Immobilienbewertung bedeutsamer werden. Jedoch nur selten findet sich in der Praxis das Thema ESG bzw EU-Taxonomie in aktuellen Wertermittlungsgutachten. In mehreren Teilmärkten scheinen diese Themen für eine Vielzahl von Marktteilnehmern derzeit (noch) nicht von Relevanz zu sein bzw fehlt oftmals eine geeignete Datengrundlage zur näheren Analyse nachhaltigkeitsbezogener Kriterien. Die im Wandel befindliche Vielzahl an gesetzlichen Regulierungen auf europäischer und nationaler Ebene im Zu-

sammenhang mit Nachhaltigkeitsaspekten erschwert eine Prognose der zukünftigen Entwicklungen und der damit verbundenen Auswirkungen für die Immobilienbewertung. *Bienert/Holzappel* halten in diesem Zusammenhang fest, dass Gutachter keine ESG- und Nachhaltigkeitsexperten seien, ein solider Überblick in diesem Bereich jedoch wichtig sei, da die Wertrelevanz des Themenfeldes hoch sei und sukzessive weiter steige.³ Ob sich in Wertermittlungsgutachten zukünftig vermehrt Hinweise zur Erfüllung der EU-Taxonomie-Kriterien von Neubau-, Sanierungs-, und Bestandsprojekten finden und sich demnach Sachverständige in der Bewertungspraxis intensiver als bisher mit diesem Thema auseinandersetzen werden, wird von der tatsächlichen Marktentwicklung des jeweiligen Immobilienteilmarkts abhängig sein.

ESG in der Immobilienbewertung

Im Rahmen von sog ESG-Kriterien bzw ESG-Risiken werden ua Themen behandelt, welche im Zuge einer vollständigen Befunderhebung zur Erstellung einer Immobilienbewertung bereits üblicherweise berücksichtigt werden. So waren auch bisher die wertbeeinflussenden Eigenschaften eines Gebäudes bspw in Hinblick auf die Bauweise und die verwendeten Baustoffe, die Drittverwendungsfähigkeit und Barrierefreiheit, die Art der Energieversorgung und die Energieeffizienz (zB mittels Energieausweis) zu beschreiben und die Qualität der Lage ua unter dem Aspekt von allfälligen Naturgefahren (zB Hochwasserrisiko) und der Verkehrsanbindung zu analysieren und wertmäßig marktgerecht zu berücksichtigen. Die Bedeutsamkeit der Energieeffizienz im Hinblick auf den Immobilienwert, insb bei steigenden Energiepreisen, ist bereits der Fachliteratur der vergangenen Jahre zu entnehmen. *Hauswurz/Prader* hielten diesbezüglich fest, dass unter diesem Gesichtspunkt die Isolierung des Gebäudes, der Energieverbrauch für Heizung und

Warmwasseraufbereitung und auch der Stromverbrauch zu erfassen und im Gutachten zu bewerten sei.⁴ Derartige Themen sind daher für die Immobilienbewertung keineswegs neu, jedoch kommt ihnen durch die EU-Taxonomie-Verordnung und die zunehmende Relevanz von Nachhaltigkeitsaspekten und Klimarisiken (physische Risiken und Transitionsrisiken) voraussichtlich eine bedeutsamere Rolle im Zuge der Wertermittlung zu. Aktuell ist in Anbetracht steigender Energiekosten und eines zunehmenden Bewusstseins für den Klimawandel eine starke Konzentration auf Umweltfaktoren (zB Einsatz erneuerbarer Energien), somit auf das „E“ in ESG, wahrzunehmen. Die bisher üblicherweise bereits durchgeführten Bestandserhebungen werden daher ggf durch zusätzliche Ermittlungen zu ergänzen und unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit zu bewerten sein.

Green Value, Grey Discount

Die grundsätzliche Aufgabe der ImmobilienbewerterInnen im Zusammenhang mit ESG und Nachhaltigkeit ist – wie bei sämtlichen anderen Einflussfaktoren der Bewertung –, den Markt abzubilden. Bei der Wertermittlung stellt sich daher die Frage, ob zum Bewertungsstichtag ein Einfluss auf den Verkehrswert durch Nachhaltigkeitsaspekte feststellbar ist. Ein wertmäßiger Vorteil nachhaltiger Gebäude kann bspw gegeben sein durch: höhere Mieterträge, geringere Bewirtschaftungskosten, reduzierte Instandhaltungskosten, bessere Vermietbarkeit (geringeres Mietausfallswagnis) und Verkäuflichkeit, Minimierung der Lebenszykluskosten, positives Image, Zukunftsfähigkeit hinsichtlich von Änderungen ökonomischer, ökologischer und sozialer Rahmenbedingungen und ein geringeres Risiko, welches sich auf einen höheren Marktwert und bessere Finanzierungsbedingungen auswirkt.⁵

Der Markt wird in Reaktion auf die zunehmenden gesetzlichen Regulierungen zeigen, welche Nachhaltigkeitskriterien einen Einfluss auf den Verkehrswert haben und somit in der Immobilienbewertung zu berücksichtigen sind.

ZLB 2022/48

¹ EAVG 2006 (BGBl I 2006/137); EAVG 2012 (BGBl I 2012/27). ² *Allerstorfer/Kaufmann/Rabhansl*, Der Energieausweis in Österreich und seine Auswirkungen auf die Immobilienbewertung, SV 4/2009, 197. ³ *Bienert/Holzappel* in *Bienert/Funk* (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich⁴ (2022) 699f. ⁴ *Vgl Hauswurz/Prader*, Liegenschaftsbewertungsgutachten (2014) 69. ⁵ *Vgl Roth*, Die Auswirkungen der Taxonomie-Verordnung auf den Immobilienmarkt, immolex 2022, 178.