

ESG IN DER BEWERTUNG: EIN PROZESS, DER SICH VOM QUALITATIVEN ZUM QUANTITATIVEN ENTWICKELT

Es gibt immens viele Informationen und Richtlinien zur Berücksichtigung der ESG-Kriterien, die das Ziel haben, möglichst rasch ein klimaneutrales Europa zu erreichen. Eine Vielzahl von Verbänden mögen dabei unterstützen, die notwendigen Prozesse möglichst effizient und transparent umzusetzen.

Im Bereich der Umsetzung jedoch gibt es gravierende Lücken in der ganz konkreten Bepreisung der einzelnen ESG-Faktoren – mangels transparenter Vergleichsdaten. Grundsätzlich geht es in der Bewertung der immobilienrelevanten ESG-Kriterien um einen Disziplinen-Mix, der die klassischen Bereiche wie Technik, Recht, Wirtschaftlichkeit und Ökologie übersteigt. Die Herausforderung in der Bewertung liegt deswegen nicht nur darin, festzustellen, ob ein Gebäude den ESG-Kriterien entspricht und ein Nachweis im Zuge eines Zertifikats vorliegt, sondern fokussiert wird eher die Frage, mit welchem Aufwand diese Ziele erreicht werden können und ob eine entsprechende Adaptierung wirtschaftlich sinnvoll ist.

Die Transaktionsdaten, die zur Bewertung als Vergleichsdaten dienen und herangezogen werden, bieten aber noch keine ausreichende Datenqualität, um konkrete Rückschlüsse auf die einzelnen Subkriterien von ESG zuzulassen. Insofern wird derzeit die Wertbeimessung von ESG-Kriterien vom Glauben der Marktteilnehmer an die Richtigkeit der eigenen Wertbeimessung geprägt, zumindest bis zu jenem Zeitpunkt, zu dem ein ausreichend stabiles Datenfundament zugrunde liegt. In der Zwischenzeit wird mit Pauschalzugängen, wie

beispielsweise X Prozent Zu- oder Abschlag entweder auf den Wert oder Discount/Premium auf den Zinssatz gehandelt, ohne zu wissen, ob die Summe der ESG-Einzelkomponenten das Ergebnis dieses Pauschalzugangs ergibt. Noch ist in der Bewertung ein Top-down-Zugang dominant, während ein fundierter Bottom-up-Zugang, der auf der Quantifizierbarkeit der ESG-Einzelkomponenten beruht, sinnvoll erscheint. Solange keine quantifizierbaren ESG-Komponenten am Markt vorliegen, so lange sind es weiche Faktoren, die bei der Bewertung eingepreist werden. ■



SV Ing. Isabella S.D. Reinberg,
MRICS REV, CIS ImmoZert,
Allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige,
Immobilientreuhänderin (Maklerin),
Geschäftsführerin, Managerin/
Partnerin, eingetragene Mediatorin