

Immo-Bewertung vor Neuausrichtung

GASTKOMMENTAR Nachhaltigkeit wird zum zentralen Bewertungsmaßstab, Energieausweis, Risikoprüfung und bankenkonforme Wertermittlung rücken in den Fokus – konstatiert **Isabella Reinberg, Partnerin bei Reinberg & Partner.** TEXT: *Isabella Reinberg*

Die Immobilienbewertung in Österreich steht vor einem strukturellen Wandel. Nachhaltigkeit ist längst kein Zusatzkriterium mehr, sondern entwickelt sich zu einem vorrangigen Bewertungsmaßstab. Insbesondere im Kontext von ESG-Kriterien wird deutlich: Wer Immobilien heute bewertet, muss ihre langfristige Zukunftsfähigkeit systematisch analysieren und fachlich fundiert einordnen.

Für Bewerter bedeutet das eine klare Verantwortung. Nachhaltigkeitsaspekte dürfen nicht mehr ausgeblendet werden. Vielmehr sind sie sachlich zu prüfen und nachvollziehbar im Gutachten abzubilden. Für Banken gilt dabei ein besonders strenger Maßstab. Bewertungen im Finanzierungszusammenhang haben vorsichtig zu

erfolgen. Unsichere Entwicklungspotenziale oder spekulative Annahmen haben in einer bankenkonformen Bewertung keinen Platz. Maßgeblich bleibt der nachhaltig erzielbare Wert unter Berücksichtigung langfristiger Markt- und Objektqualität.

Ein zentrales Instrument wird dabei der Energieausweis. Er entwickelt sich vom formalen Beilagedokument zum wesentlichen Bewertungskriterium. Ungünstige Energiekennzahlen können künftig nicht nur die Drittverwendungsfähigkeit beeinträchtigen, sondern auch Marktanpassungsabschläge rechtfertigen. Umgekehrt stärkt eine gute energetische Qualität die Werthaltigkeit – insbesondere vor dem Hintergrund zunehmender regulatorischer Anforderungen auf europäischer Ebene.



Die Branche steht daher vor einer klaren Aufgabe: Nachhaltigkeit ist methodisch sauber, marktkonform und risikobewusst in die Bewertung zu integrieren – nicht als kurzfristiger Trend, sondern als verbindlicher Standard.