

NEUE BEWERTUNGSFAKTOREN

GASTKOMMENTAR Nachhaltigkeit, Regulierung und Energieeffizienz prägen neue Standards bei Finanzierung und Risikobewertung. Dazu braucht es erfahrende Professionisten, wenn es um Immobilienbewertung geht.

Die Immobilienbranche durchläuft erneut eine Phase tiefgreifender Anpassung. Vor allem im Bereich der Bewertung zu Finanzierungszwecken führen steigende regulatorische Anforderungen dazu, dass Fachwissen und methodische Sicherheit stärker gefragt sind als je zuvor. Nachhaltigkeit hat sich dabei vom ergänzenden Kriterium zu einem zentralen Maßstab entwickelt, der maßgeblich (event.: wesentlich, P) über Wertlichkeit und Risikoeinschätzung entscheidet.

Im Zuge der ESG-Integration – also der systematischen Berücksichtigung von Umwelt-, Sozial- und Governance-Kriterien – entsteht zunehmend Klarheit in einem Feld, das lange von allgemeinen Formulierungen geprägt war. Anforderungen und Prüfpflichten werden konkreter, strukturierter und fachlich nachvollziehbar.

Nachhaltigkeitsmerkmale sind heute kein optionaler Zusatz mehr, sondern müssen methodisch fundiert, sachlich und transparent in Gutachten integriert werden. Diese Entwicklung markiert einen klaren Branchenstandard: Wertermittlung wird zunehmend ganzheitlich verstanden – als Zusammenspiel aus Marktanalyse, Risikobewusstsein und nachhaltiger Objektqualität. Gerade im Finanzierungsumfeld bleibt dabei der vorsichtige Bewertungsansatz maßgeblich. Entscheidend ist nicht allein der aktuelle Marktpreis, sondern der langfristig erzielbare Wert unter Berücksichtigung nachhaltiger Objekt- und Marktqualität. Aspekte wie Energieeffizienz, die Anpassungsfähigkeit von Gebäuden oder regulatorische Risiken fließen zunehmend in die Wertermittlung ein. Diese Entwicklung führt dazu, dass Bewertungsprozesse komplexer, aber auch belastbarer werden – ein Vorteil für Kreditinstitute.

WERTINDIKATOR ENERGIEAUSWEIS

Ein zentrales Instrument dieser neuen Bewertungsrealität ist der Energieausweis. Was früher oft als formaler Anhang betrachtet wurde, entwickelt sich zunehmend zu einem relevanten Wertindi-

kator. Schwache energetische Kennzahlen können Abschlüsse rechtfertigen, da sie auf zukünftige Investitionsbedarfe und regulatorische Risiken hinweisen. Vor diesem Hintergrund gewinnt fachliche Expertise entscheidend an Bedeutung. Bewertungsunternehmen, die nach internationalen Standards arbeiten und über interdisziplinäre Kompetenz verfügen, werden zu wichtigen Orientierungspunkten in einem zunehmend differenzierten Marktumfeld.

Der Trend ist klar erkennbar: Nachhaltigkeit entwickelt sich zum verbindlichen Maßstab der Branche. Sie ist längst kein optionaler Zusatz mehr, sondern ein fester Bestandteil zeitgemäßer Immobilienbewertung – fachlich fundiert, risikoorientiert eingeordnet und konsequent in Entscheidungsprozesse integriert. In einer Phase, in der Immobilien über ihre Funktion als Anlageobjekt hinaus auch nachhaltige und lebenswerte Räume schaffen müssen, wird dieser Anspruch zu einem wesentlichen Faktor für die langfristige Stabilität und Zukunftsfähigkeit des Markts.

Als österreichisches Beratungsunternehmen unterstützen wir mit unserem Team aus spezialisierten Fachkräften und zertifizierten Sachverständigen Banken, Investoren und Entwickler bei Finanzierungen, Transaktionen und Portfolioanalysen. Unsere Arbeit basiert auf international anerkannten Bewertungsstandards und gewährleistet damit eine Vergleichbarkeit über nationale Grenzen hinweg sowie eine belastbare Grundlage für fundierte Investitionsentscheidungen.

Qualitätssicherung steht dabei im Zentrum unseres Handelns. Unsere Zertifizierungen in den Bereichen Compliance, Qualitätsmanagement und Ethik dokumentieren nicht nur unseren fachlichen Anspruch, sondern stärken auch das Vertrauen in die Objektivität und Unabhängigkeit unserer Gutachten. Gerade in volatilen Marktphasen sind transparente Bewertungsmethoden und nachvollziehbare Entscheidungsgrundlagen entscheidend – wir schaffen damit die Basis, Risiken realistisch einzuschätzen und Chancen gezielt zu nutzen. ■



**ISABELLA
REINBERG**

Partnerin bei
Reinberg & Partner