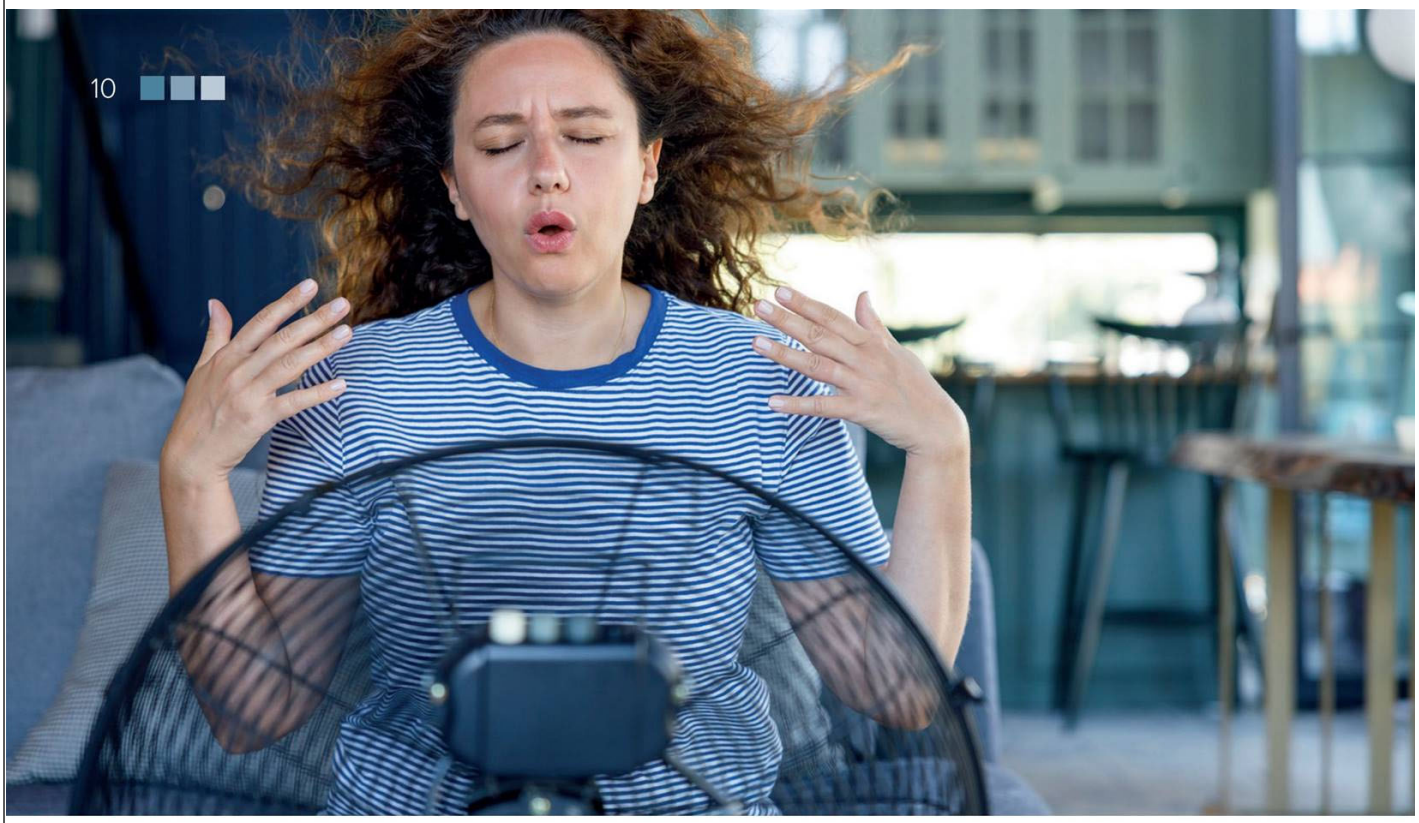
immobilien investment **31.08.2026**
Erscheinungsland: Austria | Auflage: 8.000 | Reichweite: k.A. (k.A.) | Artikelumfang: 57.943 mm² | AVE: 3.963 € | Erscheinungsform: periodisch
Seite: 10, 11 1/2

Thema: REINBERG & PARTNER Immobilienberatung

Autor: k.A.



HITZE ALS WERTRELEVANTER FAKTOR IN DER IMMOBILIENBEWERTUNG

GASTKOMMENTAR Isabella Reinberg, Partnerin bei Reinberg & Partner, über Hitze als physisches Klimarisiko und die Frage, wann Überhitzung und Kühlqualität vom technischen Faktor zum messbaren Wertfaktor bei Wohnimmobilien werden.

Die Auswirkungen des Klimawandels werden in der Immobilienwirtschaft häufig mit Themen wie Energieeffizienz, CO_2-Emissionen oder ESG-Anforderungen in Verbindung gebracht. Zunehmend stellt sich jedoch auch die Frage, ob und in welchem Ausmaß Hitze einen Einfluss auf den Wert von Wohnimmobilien haben kann.

Aus Sicht der Immobilienbewertung ist zunächst festzuhalten, dass Hitze mittlerweile als physisches Klimarisiko anerkannt wird. Internationale Bewertungsstandards, wie jene der RICS, führen Hitze neben Hochwasser, Sturm oder Waldbrand ausdrücklich als potenziellen Risikofaktor an. Entscheidend ist dabei jedoch nicht die Hitze als solche, sondern die Frage, ob sie die Nutzbarkeit, Attraktivität, Vermietbarkeit oder die laufenden Kosten einer Immobilie beeinflusst und ob sich dies im Verhalten der Marktteilnehmer widerspiegelt.

Für die Bewertung von Wohnungen ergibt sich daraus ein interessanter Ansatz. Es wäre nicht sachgerecht, einen pauschalen „Hitzeabschlag" anzusetzen. Vielmehr ist zu untersuchen, ob eine konkrete Wohnung überdurchschnittlich hitzeexponiert bzw. überhitzungsgefährdet ist und ob dieser Umstand vom Markt berücksichtigt wird.

Dabei können auch Lagefaktoren wie Versiegelung, Bebauungsdichte, Begrünung, Beschattung sowie die Nähe zu Grün- und Wasserflächen die thermische Qualität eines Standortes und damit künftig auch Kauf- und Mietentscheidungen beeinflussen.

Derzeit existieren weder in Österreich noch auf internationaler Ebene allgemein anerkannte Abschläge nach dem Muster „Dachgeschoßwohnung mit Südausrichtung und ohne Beschattung = minus x Prozent". Ein solcher pauschaler Ansatz würde den unterschiedlichen Eigenschaften einzelner Objekte auch kaum gerecht werden. Vielmehr entspricht es dem Grundgedanken des Vergleichswertverfahrens, dass nicht das Risiko selbst wertrelevant ist, sondern die Reaktion des Marktes darauf.

Interessant sind in diesem Zusammenhang aktuelle wissenschaftliche Untersuchungen. Eine im Jahr 2026 veröffentlichte Studie analysierte mehr

Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag
Presseclipping erstellt am 31.08.2026 für Kommunikation Unteregger e.U. zum eigenen Gebrauch nach §42a UrhG.
© CLIP Mediaservice 2026 - www.clip.at

CLIP media service

Thema: REINBERG & PARTNER Immobilienberatung

Autor: k.A.

als 1,5 Millionen Wohnungstransaktionen in 26 Städten und kam zu dem Ergebnis, dass extreme Hitze statistisch mit niedrigeren Kaufpreisen und geringeren Transaktionsvolumina verbunden ist. Weitere internationale Untersuchungen zeigen ebenfalls, dass physische Klimarisiken zunehmend auf ihre Auswirkungen auf Immobilienwerte untersucht werden.

Auch technisch lässt sich das Thema mittlerweile objektiver beurteilen. Die OIB-Richtlinie 6 enthält Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz und definiert zulässige Temperaturgrenzen für Aufenthaltsräume. Während diese Anforderungen bei Neubauten und größeren Sanierungen berücksichtigt werden müssen, stellt die sommerliche Überwärmung insbesondere im Altbestand weiterhin eine Herausforderung dar.

Damit ergeben sich für die Immobilienbewertung grundsätzlich zwei Betrachtungsebenen. Einerseits die technische Frage, wie hoch die tatsächliche Überhitzungsgefahr einer Wohnung ist. Andererseits die bewertungsrelevante Frage, ob der Markt diesen Unterschied honoriert oder sanktioniert.

Erste Hinweise darauf liefern aktuelle Entwicklungen im Ausland. Im britischen Wohnungsmarkt haben sich die Suchanfragen nach Wohnungen und Häusern mit Klimaanlage innerhalb eines Jahres mehr als verdoppelt. Gleichzeitig gaben 87 % der Befragten an, dass die Fähigkeit einer Wohnung, auch während Hitzeperioden kühl zu bleiben, für sie ein wichtiges Entscheidungskriterium darstellt (Quelle: The Guardian, business/2026/aug/14/Heatwaves-air-conditioning)

Für den österreichischen Markt wäre es daher interessant zu untersuchen, ob sich bereits messbare Preisunterschiede zwischen hitzebelasteten und hitzeresilienten Wohnungen nachweisen lassen. Denkbar wären beispielsweise Vergleiche zwischen Dachgeschoßwohnungen mit und ohne Außenbeschattung oder zwischen stark westorientierten Wohnungen und vergleichbaren Objekten mit geringerer Hitzeexposition.

Hitze ist damit nicht nur ein technisches oder ökologisches Thema. Sie könnte künftig auch zu einem wertrelevanten Qualitätsmerkmal von Wohnimmobilien werden. Ob sich daraus tatsächlich ein messbarer „Heat Discount“ oder ein „Cooling Premium“ ableiten lässt, wird letztlich der Markt zeigen. Die ersten Hinweise darauf sind jedenfalls bereits erkennbar. ■



Reinberg & Partner

ISABELLA REINBERG
Reinberg & Partner

Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag