

immolex

FACHZEITSCHRIFT FÜR WOHN- UND IMMOBILIENRECHT

Schwerpunkt

Liegenschaftsbewertung

- > Grundsätzliches zum Liegenschaftsbewertungsgesetz
- > Die Auswirkung der Taxonomie-Verordnung auf den Immobilienmarkt
- > Schadenersatz für fehlerhafte Verkehrswertgutachten
- > Immobilienbewertung und Steuerrecht – viele Übereinstimmungen



IMMOLEX.MANZ.AT

ISSN 1605-2536 Österreichische Post AG MZ 02Z032704 M Verlag Manz, Gutheil Schoder Gasse 17, 1230 Wien

Die Auswirkung der Taxonomie-Verordnung auf den Immobilienmarkt

Der Einfluss von ESG-Kriterien (Environment, Social, Governance) auf die Immobilienbewertung und den institutionellen Immobilienmarkt

BEITRAG. Dem Immobiliensektor, welcher innerhalb der EU ca 40% des Energieverbrauchs und ca 36% der Treibhausgasemissionen verursacht, kommt bei der Erreichung der Klimaneutralität eine wesentliche Bedeutung zu. Das Pariser Klimaabkommen hat auf Europäischer Ebene den EU-Aktionsplan für ein nachhaltiges Finanzwesen zur Folge. Die EU-Taxonomie-Verordnung definiert anhand von klaren Klimaschutzziele, ob sich eine wirtschaftliche Investition „nachhaltig“ nennen darf. [immolex 2022/73](#)



Dipl.-Ing. **Martin M. Roth**, FRICS, REV, ist allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung und Ziviltechniker, www.sv-immobilienbewertung.at

A. Die Taxonomie-Verordnung

Der Begriff „Nachhaltigkeit“ wird im EU-Klassifikationssystem, der Taxonomie, definiert. Diese verschafft Klarheit und Transparenz im Bereich der Nachhaltigkeit und bei „grünen“ Finanzprodukten und definiert sechs Umweltziele:

- ▶ Klimaschutz
- ▶ Anpassung an den Klimawandel
- ▶ nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
- ▶ Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
- ▶ Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzung
- ▶ Schutz und Wiederherstellung der Ökosysteme und der biologischen Vielfalt

Zu allen sechs Umweltzielen werden umfassende Bewertungskriterien – auch für den Immobiliensektor – festgelegt. Ab dem Jahr 2022 tritt die Taxonomie-Verordnung vorerst für die beiden ersten Umweltziele „Klimaschutz“ und „Anpassung an den Klimawandel“ in Kraft, ab 2023 folgen die übrigen vier Umweltziele.

Gemäß der Taxonomie-Verordnung gilt eine wirtschaftliche Aktivität als nachhaltig, wenn sie einen wesentlichen Beitrag zu mindestens einem der sechs Umweltziele leistet und dabei nicht die anderen Umweltziele schädigt („do no significant harm“ – DNSH). Gleichzeitig müssen Mindestanforderungen zB in Bezug auf Soziales und Menschenrechte erfüllt sein, um als taxonomiekonform nachhaltig zu gelten.

Die Taxonomie-Verordnung fordert zunächst lediglich eine Berichtlegungspflicht bezüglich der Tätigkeiten und deren Konformität mit den Umweltzielen.

Die EU-Taxonomie definiert, ob sich eine wirtschaftliche Investition „nachhaltig“ nennen darf. Dadurch wird eine Lenkung der Investitionen auf nachhaltige und klimaneutrale Projekte forciert. Sie betrifft zunächst lediglich große Unter-

nehmen von öffentlichem Interesse mit mehr als 500 Beschäftigten.

B. Relevanz im Immobiliensektor

Im Immobiliensektor fallen folgende wirtschaftliche Aktivitäten unter die Taxonomie-Verordnung:

- ▶ Neubau
- ▶ umfassende Sanierung
- ▶ Erwerb und Besitz von Bestandsgebäuden
- ▶ energetische Einzelmaßnahmen, welche zur Energieeffizienz beitragen

Hinsichtlich des Umweltziels „Klimaschutz“ sind die wesentlichen Anforderungen beim Neubau (dh Gebäude errichtet nach dem 1. 1. 2021):

- ▶ 10% unter NZEB (Nearly Zero Energy Building)
- ▶ Nachweis der Luftdichtheit und thermischen Integrität (> 5.000m²)
- ▶ Nachweis Treibhauspotenzial (> 5.000m²)

Mit Erdgas beheizte Gebäude entsprechen nach derzeitigem Stand der Taxonomie-Verordnung.

NZEB, in österreichischen Dokumenten als Niedrigstenergiegebäude definiert, heißt für Österreich, dass EU-Taxonomie-konforme Neubauten

auch noch mit im Wesentlichen nicht erneuerbarer Primärenergie betrieben werden können. Dies bedeutet, dass auch zB über Erdgas beheizte Gebäude bis zur Einführung eines generellen Gasheizungsverbots nicht gegen die Taxonomie-Verordnung verstoßen. Eindeutige Vorgaben für die Begrenzung der CO₂-Emissionen für Neubauten wurden für die Einführungsphase der Taxonomie-Verordnung nicht gemacht. Es wird gehofft, dass bei den für 2023 und 2028 geplanten Anpassungen der nationalen Definition des NZEB-Niveaus Ver-

besserungen aufgrund der Dekarbonisierungsstrategien wirksam werden.

1. Neubauten

Für Neubauten über 5.000m² Nutzfläche werden die Daten zu CO₂-Emissionen lediglich erhoben, um eine Datenbank aufbauen zu können, welche die spätere Definition von Zielwerten innerhalb der EU ermöglicht. Das Life Cycle Global Warming Potential ist für alle Lebenszyklusphasen, also inklusive Betriebsenergie und „graue Energie“ (die Energiemenge, die für den Bau, die Herstellung und den Transport aufgewendet wurde), zu ermitteln.

2. Umfassende Sanierung

Für umfassende Sanierungen orientieren sich die Klimaschutzziele zur Zeit am bundesländerspezifischen kostenoptimalen Anforderungsniveau der Bauordnungen. Alternativ ist eine mindestens 30%ige Unterschreitung des Primärenergiebedarfs des Bestands als Nachweis der EU-Taxonomie-Verordnungskonformität möglich.

3. Bestandsbauten

Der Ankauf und Besitz von Gebäuden, welche vor dem 31. 12. 2020 errichtet wurden, erfordert die Klassifizierung „A“ im Energieausweis oder alternativ den Nachweis, dass das Gebäude zu den besten 15% des Gebäudebestands gehört. Zusätzlich wird für große Nicht-Wohngebäude ein Energie-monitoring gefordert.

4. Energetische Einzelmaßnahmen

Unter „energetische Einzelmaßnahmen“ fallen zB Photovoltaikanlagen, Wärmedämmung, energieeffiziente Fenster, Heizungserneuerung und dergleichen. Die DNSH-Anforderungen an die fünf weiteren Umweltziele sind etwa am Beispiel der nachhaltigen Nutzung der Wasserressourcen ein begrenzter Wasserdurchlauf von Armaturen bei Neubauten. Hinsichtlich der Kreislaufwirtschaft werden für Neubau und Sanierung mindestens 70% Recycling gefordert, in Hinblick auf die Verschmutzung zB die Einhaltung von Obergrenzen für Formaldehyd und VOC (volatile organic compounds = karzinogene flüchtige organische Verbindungen).

In der Startphase der Taxonomie-Verordnung stehen die Datenerhebung und die Offenlegungspflicht im Vordergrund.

Konkrete Qualitätsziele in Bezug auf die CO₂-Emissionen werden in den periodisch geplanten Adaptierungen der Technical Screening Criterias (dh unter welchen Bedingungen

die Tätigkeit einen wesentlichen Beitrag zu einem bestimmten Umweltziel leistet) erwartet.

C. Auswirkungen auf den institutionellen Immobilienmarkt und die Immobilienwerte

Professionelle Immobilienentwickler und Marktteilnehmer haben bereits seit einigen Jahren bei Investorenimmobilien das Thema Energieeffizienz im Fokus. Die marktgängigen Gebäudezertifizierungssysteme, wie zB DGNB, BREEAM, LEED oder ÖGNI, bilden die Taxonomie-Kriterien derzeit zwar nicht vollständig ab, da in den Details der Anforderungen und Nachweise Unterschiede bestehen. Hinsichtlich der reinen Klimaschutzkriterien sind aber die besten Zertifi-

katsstufen bereits jetzt höherwertig als die Taxonomie-Erfordernisse.

Bei nachhaltigen Immobilien geht es nicht nur um Energieeffizienz und Klimaschutz, sondern es treten vermehrt soziale und regulatorische Aspekte in den Vordergrund.

Die ESG-Verordnung der EU erweitert den bisherigen Umfang der Nachhaltigkeit von der Betrachtung der einzelnen Immobilie hin zu einem nachhaltigen Investieren. Damit wird auch der Investor Adressat der Ver-

ordnung.

Die ökologische Nachhaltigkeit (E-Environmental) hinsichtlich der Reduzierung des CO₂-Ausstoßes beim Bau und während des Betriebs der Immobilie wird ergänzt durch Sozialverträglichkeit (S-Social) im Sinne des Wohlbefindens der Nutzer, der Gleichberechtigung und der Menschenrechte, sowie Governance (G), wo es um Managementstrukturen, Mitarbeiterbeziehungen und Vergütungsregelungen geht.

Der Mehrwert von ESG- oder Nachhaltigkeitskriterien kann sich in zwei Bereichen zeigen: einerseits in der Immobilienqualität im Sinne von Lage, Konzeption, Material und Flexibilität. Dies kann sich in guter Nutzbarkeit, geringen Betriebskosten und langer Nutzungsdauer niederschlagen und den Wert der Immobilie erhöhen. Andererseits beeinflusst die Transparenz der Kennzahlen, die bspw ein Gebäudezertifikat bietet, ebenso den Marktwert.

D. Wertbestimmende Kriterien bei Immobilien

Die Werte für Investorenimmobilien werden von den Marktteilnehmern in Abhängigkeit von den zu erwartenden zukünftigen Erträgen bestimmt, da eine vermietete Immobilie jenen Wert hat, der durch die zukünftig erzielten Erträge aus Mieten bzw einem späteren Abverkaufserlös zustande kommt.

Um den Verkehrswert zum Bewertungsstichtag festzustellen, ist der Barwert aller zukünftigen Reinerträge zu ermitteln, dh Erträge, welche erst in fernerer Zukunft anfallen (bspw in x Jahren), sind auf die Zeit, bis diese anfallen, abzuzinsen (somit auf x Jahre abzuzinsen) und in weiterer Folge ergibt die Summe aller abgezinsten zukünftigen Jahresreinerträge den Verkehrswert zum jeweiligen Stichtag.

Dieser Verkehrswert ist nun umso höher, je

- höher und nachhaltiger die Jahresroherträge (= Jahresnettomieten) sind,
- höher die Jahresreinerträge (= Jahresnettomieten abzüglich Bewirtschaftungskosten) sind,
- niedriger die Bewirtschaftungskosten (= Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten, Modernisierungskosten, nicht auf den Mieter umlegbare Betriebskosten) sind,
- länger die Mieteinnahmen erwartet werden können (= je länger die Nutzungsdauer der Immobilie ist),
- geringer das Risiko der Immobilie ist (= je geringer der Liegenschaftszinssatz für die Barwertermittlung der zukünftigen Reinerträge ist).

Diese Einflussfaktoren auf den Verkehrswert sollen in der Folge genauer betrachtet werden.

1. Nachhaltigkeit der Jahresroherträge (= Jahresnettomieten)

Bei diesem Aspekt ist zuvor die Frage zu klären, wofür der Mietzins überhaupt gezahlt wird. Dieser setzt sich zusammen aus einem Mietanteil für die Zurverfügungstellung des „Raums“, also der Mietfläche, sowie einem Mietanteil für die „Lage“, denn sonst wäre ja zB der Mietzins für eine gleichartige Mietfläche in einer sehr guten Lage und einer schlechten Lage gleich hoch.

Der Mietzins ist als eine Verzinsung des Investments zu sehen und das Investment besteht aus dem Gebäude und dem Boden. Daher ist bei einem sehr hohen Bodenwert, welcher üblicherweise einer (sehr) guten Lage entspricht, ein hoher Mietanteil (= Bodenwertverzinsung) der Gesamtmiete für den Boden (= Lage) zu bezahlen. Dieser Bodenmietanteil sollte – solange die Lage für die gegebene Nutzung optimal ist – am nachhaltigsten und werthaltigsten sein.

a) Lage = Bodenmietanteil (bzw Bodenwertverzinsung)

Was als eine „optimale“ bzw „sehr gute“ Lage gilt, ist natürlich von der jeweiligen Objektnutzung abhängig. So ist zB bei Büroobjekten eine optimale Verkehrsanbindung, sowohl öffentlich als auch mit dem Auto, ein wesentliches Kriterium. Bei Handelobjekten ist die Verkehrsanbindung genauso wichtig, daneben ist eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen notwendig, wobei mittelfristig die öffentliche Verkehrsanbindung (wegen der steigenden Individualverkehrskosten) an Wichtigkeit zunehmen wird. Bei Wohnobjekten sind wiederum die Umgebung, die Nähe zu Schulen und Erholungsgebieten, die Immissionssituation (Lärm, Schadstoffe) wesentliche Lagekriterien.

Gebäude = Gebäudemietanteil (bzw Gebäudewertverzinsung)

Der andere Teil des Mietzinses, welcher nicht dem Boden (= der Lage) zugeordnet ist, entfällt auf das Gebäude und den angemieteten Raum. Dazu sind hinsichtlich der Werthaltigkeit der Miethöhe mehrere Aspekte maßgeblich.

Technische Qualität

Unter der technischen Qualität versteht man die statische Qualität (samt eventueller Traglastreserven für spätere Aufstockung), die thermische Qualität der Gebäudehülle, die Qualität hinsichtlich Wärme-, Schall- und Brandschutz und die Langlebigkeit und Widerstandsfähigkeit der Bauteile.

Weiter zählt die Ausstattungsqualität hinsichtlich Installationen (wie Elektro, Sanitär, EDV etc) als auch die (Kosten-) Effizienz der Haustechnik (Heizung, Klima, Lüftung, etc) hinzu. Letztendlich sind auch noch die Reinigungs- und Instandhaltungseffizienz der Bauteile und deren Recyclingfreundlichkeit technische Qualitätskriterien.

Funktionale Qualität

Die funktionale Qualität eines Gebäudes wird bestimmt durch

- die Qualität des Grundrisses und der Flächeneffizienz,
- die Funktionalität samt Flexibilität und Anpassbarkeit bei Umbau bzw Umnutzung,
- Barrierefreiheit bei der Zugänglichkeit und Erschließung des Gebäudes.

Umweltqualität

Die unter diesen Begriff fallenden Kriterien sind jene, welche primär mit der Umwelt und dem Ressourcenverbrauch zu tun haben, wie der lebenszyklusbezogene Verbrauch an Energie,

sonstigen Rohstoffen, Wasser, Boden(fläche) und die Wirkung auf die lokale und globale Umwelt (zB Carbon-Footprint, Abfall, Abwasser).

Subjektive Nutzungsqualität

Unter diesem Begriff sind die gestalterische Qualität im Sinne ästhetischer und architektonischer Qualität, die städtebauliche Qualität und die Gesundheit und Behaglichkeit der NutzerInnen vereint. Zur Behaglichkeit gehören auch Aspekte wie zB der thermische Komfort (zB individuelle Temperaturregelung, öffentbare Fenster), Innenraumluftqualität, akustischer und visueller Komfort, subjektives Sicherheitsempfinden etc.

b) Ökonomische Qualität

Die ökonomische Qualität ist abhängig vom Markt, dh dem Mietumfeld und der Renditeerwartung für die vorhandenen Investitionsvolumen, von der Mietzahlung samt Mietsteigerungspotenzial, den Kosten (umlagefähige/nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten, Revitalisierungs-/Modernisierungskosten und Entsorgungskosten) und der Vermietungssituation (Leerstand, Mieterfluktuation, Indexierung der Mietzinse, Laufzeiten der Mietverträge, Anzahl der Mieter etc).

c) Objektimage und Prozessqualität

Letztendlich hat auch das Image des Objekts (darunter fallen Zertifizierungen, Gütezeichen, namhafte Planer und erhaltene Auszeichnungen) und die Qualität der Prozesse (dh zB die Qualitätssicherung von der Planung bis zur Ausführung durch unabhängige Dritte und die Qualität der Gebäudebewirtschaftung hinsichtlich der Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen) einen Einfluss auf die Nachhaltigkeit der erzielbaren Jahresnettomieten.¹⁾

2. Jahresreinerträge, Bewirtschaftungskosten und Betriebskosten

Um vom Jahresrohertrag (= Jahresnettomiete) zum Jahresreinertrag – welcher die Grundlage der Wertermittlung von vermieteten Immobilien bildet – zu gelangen, sind die Bewirtschaftungskosten, welche vom Eigentümer (= Vermieter) zu tragen und nicht auf den Mieter umlegbar sind, von den Jahresnettomieteeinnahmen abzuziehen.

Niedrige Bewirtschaftungskosten haben einen wesentlichen Einfluss auf die Nettomiete und den Immobilienwert.

Neben niedrigen Bewirtschaftungskosten sind auch niedrige (auf den Mieter umlegbare) Betriebskosten für den Wert der Immobilie relevant.

Der Mieter zahlt als Mietkosten die Nettomiete zzgl der (auf ihn umlegbaren) Betriebskosten samt den Energiekosten.

Somit bleibt dem Vermieter bei einer im Marktvergleich günstigen (= niedrigen) Betriebs- und Energiekostenstruktur ein höherer Anteil der Gesamtmietkosten für seinen Nettomiettertrag übrig.

„Niedrige“ Betriebs- und Energiekosten ermöglichen es, im Gegensatz zu einem vergleichbaren Objekt mit höheren Betriebs- und Energiekosten höhere Nettomieten zu erzielen.

¹⁾ Vgl Center for Corporate Responsibility and Sustainability an der Universität Zürich, Tabelle 2 „Longlist der werterelevanten Immobilienmerkmale“.

Somit sind alle Ausgaben für den Betrieb einer Immobilie, egal ob diese der Mieter in Form der auf ihn umlegbaren Betriebs- und Energiekosten bezahlt oder ob diese der Eigentümer (= Vermieter) als Bewirtschaftungskosten zu tragen hat, von hoher Relevanz für die Höhe der Jahresnettomiete (= Gesamtmiete abzüglich der auf den Mieter umlegbaren Betriebs- und Energiekosten) und den Jahresreinertrag (= Jahresnettomiete abzüglich der vom Vermieter/Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten).

Die Bewirtschaftungskosten gliedern sich wiederum in die Kosten für die

- nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten,
- Verwaltungskosten,
- Instandhaltungskosten,
- Modernisierungskosten und das
- Mietausfallwagnis.

Die wesentlichen Kostenblöcke im Rahmen der Bewirtschaftungskosten sind Instandhaltungs- und Modernisierungskosten und der Kostenansatz für das Mietausfallwagnis.

Die Instandhaltungskosten sind jene Kosten, welche durch regelmäßige Instandhaltung und Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen entstehen. Sie dienen somit zur Aufrechterhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Gebäudes während der Nutzungsdauer. Die Instandhaltungskosten werden üblicherweise vom Eigentümer getragen.

3. Nutzungsdauer des Objekts (= Ertragszeitraum/Ertragsdauer)

Je länger die Nutzungsdauer einer Immobilie, umso höher ist deren Wert.

Der Marktwert einer Investmentimmobilie ist umso höher, je länger die Mieteinnahmen erwartet werden können.

Gegenwärtig ist zu beobachten, dass die Gesamtnutzungsdauer von Immobilien sinkt, da sich die Ansprüche der Mieter bereits nach wenigen Jahren ändern und bei Objektarten, welche in einem Verdrängungswettbewerb stehen, die Mieterfluktuation steigt.

Durch diese kürzer werdenden Nutzungsphasen mit einer Objektnutzungsart wird der Aspekt einer nachhaltigen Gebäudekonzeption bereits beim Planungsprozess immer wichtiger. Flexible Nutzungsmöglichkeiten mit möglichst geringen Kosten für den Umbau einer Immobilie, zB von einem Bürohaus zu einem Hotel oder Wohnhaus, sind als sehr positiv für eine möglichst lange Nutzungsdauer eines Objekts zu beurteilen. Natürlich spielt hier wiederum die Lage eine wichtige Rolle, denn eine sehr gute Lage ist oft auch für unterschiedliche Nutzungsarten gut geeignet und trägt somit wegen des hohen Mietanteils, welcher auf die Lage (= Bodenwertverzinsung) fällt, zu einem hohen und vor allem „ewigen“ Ertragsanteil bei. Im Unterschied zum Mietertragsanteil, welcher auf das Gebäude fällt und nur so lange eingenommen werden kann, solange das Objekt wirtschaftlich ertragreich nutzbar ist, kann man den Mietertragsanteil, welcher auf den Boden fällt, auf ewig lukrieren, da der Boden immer wieder für eine neue Nutzung/Bebauung zur Verfügung steht.

4. Geringes Risiko = hoher Wert

Für die Ermittlung des (Ertrags-)Werts einer Investmentimmobilie spielt der Liegenschaftszinssatz, welcher in der Barwertberechnung aller zukünftigen Erträge anzusetzen ist, eine wesentliche Rolle. Wie bei allen Kapitalveranlagungen gilt auch

hier, dass umso geringer das Risiko der Veranlagung (= des Immobilieninvestments) ist, desto geringer dieser Zinssatz ist. Genauso verhält sich auch das Verhältnis Risiko zu Rendite: Geringes Risiko geht mit geringer Rendite (= Verzinsung) einher, hohes Risiko bedeutet hohe Rendite (= Verzinsung).

Relevante Faktoren für die Risikobewertung sind Art und Dauer der Objektnutzung sowie die Höhe der Mietzinse im Vergleich zum Markt.

Für die Kapitalisierung (= Summe der Barwerte aller zukünftigen Reinerträge einer Immobilie) gilt jedoch: Umso niedriger der Zinssatz, umso höher ist der Kapitalisierungsfaktor, mit dem der jährliche Reinertrag zu vervielfältigen ist, und umso höher ist der Wert.

Bei dieser Barwertberechnung fließt in den Vervielfältiger (= Multiplikator der Jahresreinerträge) neben dem Zinssatz auch noch die so genannte „Restnutzungsdauer“ (= der zukünftige Ertragszeitraum) ein und bewirkt ebenso eine Erhöhung des Vervielfältigers und somit des Werts, wenn die Restnutzungsdauer länger ist.

Das Risiko einer Immobilienveranlagung hängt von vielen Faktoren ab, beginnend bei der Objektnutzungsart (dh eine Wohnnutzung hat üblicherweise ein geringeres Risiko als eine Büronutzung und diese ein geringeres Risiko als eine Hotelnutzung), der Miethöhe (ein im Marktvergleich relativ hoher Mietzins hat ein höheres Risiko hinsichtlich des langfristigen Ertrags auf diesem hohen Niveau als eine relativ niedrige Miete) und der zu erwartenden Nutzungsdauer.

Gemäß dem Positionspapier der RICS von Oktober 2021 ist bei einer Immobilie mit gutem ESG-Rating ein Zinsabschlag (dh Werterhöhung), bei einer Immobilie mit durchschnittlichem ESG-Rating ein unveränderter Kapitalisierungszinssatz (bzw Liegenschaftszinssatz) und bei einer Immobilie mit schlechtem ESG-Rating ein Zinsaufschlag (dh Wertminderung) zu erwarten. Für eine nachhaltige Immobilie mit gutem ESG-Rating reduziert sich somit das Risiko, künftig an Wert zu verlieren.²⁾

Das Risiko einer Immobilienveranlagung hängt von vielen Faktoren ab, beginnend bei der Objektnutzungsart (dh eine Wohnnutzung hat üblicherweise ein geringeres Risiko als eine Büronutzung und diese ein geringeres Risiko als eine Hotelnutzung), der Miethöhe (ein im Marktvergleich relativ hoher Mietzins hat ein höheres Risiko hinsichtlich des langfristigen Ertrags auf diesem hohen Niveau als eine relativ niedrige Miete) und der zu erwartenden Nutzungsdauer.

E. Zusammenfassung

Neben den „althergebrachten“ Kriterien wie Qualität des Gebäudes, Nachhaltigkeit der Mieterträge und möglichst geringen Kosten treten die ebenso wertbeeinflussenden „neueren“ Nachhaltigkeitsmerkmale wie Energieeffizienz, Flexibilität der Nutzungsmöglichkeiten (= Drittverwendbarkeit) und auch die subjektive Nutzungsqualität (wie Gesundheit, Behaglichkeit und Komfort der Nutzer) immer mehr in den Vordergrund der Wertbildung. Ebenso sind die langfristigen Entwicklungen wie zB Klimawandel, demografische Veränderungen, Ressourcenverknappung, Wertewandel und steigender Energiepreise wertrelevant.

Bei nachhaltigen Gebäuden im Sinne von ESG und der Taxonomie-Verordnung kommen neben der technischen Gebäudequalität weitere Aspekte hinzu, nämlich ökologische (zB Verwendung umweltschonender und recyclebarer Baustoffe) und soziale (zB das bereits erwähnte Wohlbefinden der Objektnutzer). Nachhaltige Gebäude sind in der Planung und im

²⁾ PwC Österreich, RICS Österreich (Hrsg), Positionspapier ESG in der Immobilienbewertung (2021).

Bau teurer, jedoch sollten die dadurch entstehenden Vorteile die Mehrkosten rechtfertigen:

- höhere Nettomieten
- geringere Bewirtschaftungskosten
- reduzierte Instandhaltungskosten
- bessere Vermietbarkeit (=geringeres Mietausfallswagnis) und Verkäuflichkeit
- Minimierung der Lebenszykluskosten
- positives Image
- Zukunftsfähigkeit hinsichtlich von Änderungen ökonomischer, ökologischer und sozialer Rahmenbedingungen
- geringeres Risiko, welches sich in höherem Marktwert und besseren Finanzierungskonditionen auswirkt

Eine Auswertung bestehender Studien zur Zahlungsbereitschaft für nachhaltige Immobilien mit Bezug auf Gebäudezertifikate weist bei Transaktionen im Durchschnitt einen Mehrwert von über 13,5% aus, bei Mietpreisen von knapp 10%.³⁾

ESG und Taxonomie-Verordnung mit ihren Berichtspflichten haben zur Folge, dass durch die Datensammlung und Datenpublizität mehr Transparenz zu gebäudespezifischen Kennzahlen entsteht. Dadurch ist auch eine treffsicherere Einschät-

zung und Berücksichtigung der Nachhaltigkeit im Sinne des Klimaschutzes am Immobilienmarkt und somit auch in der Immobilienbewertung möglich.

Schlussstrich

Die Taxonomie-Verordnung und ESG betreffen ua den Immobiliensektor bei Neubau, Sanierung, Erwerb bzw Besitz von Gebäuden und energetischen Einzelmaßnahmen zur Energieeffizienz. Es wird die Datenerhebung mittels Berichtspflichten geregelt und Mindestanforderungen hinsichtlich Energie- bzw Klimakennzahlen gefordert. Die gesetzlichen Regelungen zum Klimaschutz werden wegen der dadurch entstehenden Datentransparenz einen wesentlichen Einfluss auf den Immobilienmarkt und auf die Immobilienwerte haben.

³⁾ Vgl Jäger, Der Einfluss nachhaltigkeitsbezogener Objektmerkmale auf den Wert von Immobilien - ein Beitrag zur Weiterentwicklung von Datenerhaltung und Wertermittlungsverfahren 375 (Karlsruhe 2020).