

Bewerter, meidet die Abschlagsfalle

Neue Regeln zur Berücksichtigung energetischer Gebäudequalitäten sind überflüssig, argumentiert Matthias Fischer vom Verband Deutscher Pfandbriefbanken. Die Gutachter haben das notwendige Rüstzeug.

Im Fußball ist es die Abseits-, in der Immobilienbewertung die Abschlagsfalle: In die tappen viele, wenn es um die Frage der Berücksichtigung von ESG-Risiken geht. Zu schön ist die Vorstellung, jeder Energieeffizienzklasse ein Preisschild – gleichbedeutend mit einem Pauschalabschlag in Euro – umzuhängen.

Ohne Frage, die Bedeutung der energetischen Gebäudequalität bei der Preisbildung nimmt kontinuierlich zu, eine transparente Abbildung und nachvollziehbare Dokumentation in der Wertermittlung werden immer wichtiger. Doch die Immobilienbewertung fußt weiter auf Schätzungen und Vergleichen, auf der Würdigung der Charakteristiken der einzelnen Immobilie und der regionalen Marktverhältnisse. Zentral bleibt die Marktevidenz: Die Abbildung energeti-



Matthias Fischer. Quelle: vdp, Urheberin: Lotte Ostermann

deren objektspezifischen Grundstücksmerkmalen abbilden. Zusätzliche Abschläge würden zu Doppelberück-

scher Eigenschaften im Preis variiert je nach Standort, Objektart und Einzelfall. So wird die schlechte Energieeffizienzklasse eines Altbaus in Berlin-Kreuzberg vom Markt anders bepreist als im strukturschwachen, ländlichen Raum.

Es gibt keinen Bedarf für neue Wertdefinitionen oder zusätzliche Abschläge: Die Wertermittlung nach Baugesetzbuch, Pfandbriefgesetz und Beleihungswertverordnung bietet genügend Stellschrauben für die Berücksichtigung der energetischen Gebäudequalität: Zinssätze, Mietansätze, Nutzungsdauern, Bewirtschaftungskosten sowie die Beurteilung von Ausstattung und Zustand. Energetische Verhältnisse lassen sich in den beson-

derungen und falschen Schlussfolgerungen führen. Übrigens: Von Zuschlägen bei besonders hoher Energieeffizienz wird merkwürdigerweise nie geredet.

Sicher muss sich der ein oder andere Vertreter der Bewerterbranche den Vorwurf gefallen lassen, die ESG-Thematik in der Vergangenheit als vorübergehendes Phänomen eingeordnet zu haben. Aber das ist vorbei. Zugleich gilt, dass von Gutachtern keine hellseherischen Fähigkeiten erwartet werden dürfen. Weder kann ein in 20 Jahren geltender CO₂-Preis vorausgesehen und exakt im Immobilienwert widerspiegelt werden, noch lässt sich prognostizieren, ob Vermietungsverbote für energetisch schlechte Immobilien in Zukunft in der Gesetzgebung verankert werden. Trends und Entwicklungen müssen Gutachter aufgreifen, spekulative Annahmen sind jedoch nicht angebracht. Im Falle der BelWertV sind diese sogar verboten. Um im Fußballspiel zu bleiben: Die Forderung nach pauschalen zusätzlichen Abschlägen für Effizienzklassen, für zukünftige CO₂-Preise, für transitorische Risiken bleibt klares Abseits. Hierfür braucht es keinen Videobeweis. Entscheidend ist aufm Platz, äh Markt.