



>> **IMMOBILIE & ENERGIE:**  
WERTVERÄNDERUNG DURCH DEN ENERGIEAUSWEIS?

David Koch

2009 | 10



- **Art:** interdisziplinäres Forschungsprojekt
- **Dauer:** 2 Jahre
- **Ende:** Sommer 2010
- **2 Hauptziele:**
  - Integration von Energieausweis/ Energieaspekten in Bewertungsverfahren
  - Integration von LCC Ansätzen in Bewertungsverfahren

→ Teil der Forschungsergebnisse

- Analyse Energieausweise
- Analyse Bewertungsverfahren
- Entwickeln von Integrationsmöglichkeiten
  - Vergleichswertverfahren
  - Ertragswertverfahren
  - Sachwertverfahren
- Testen der entwickelten Methoden
- Bestandsstudie: Energie – Immobilienbewertung

# Problematik Energieeffizienz

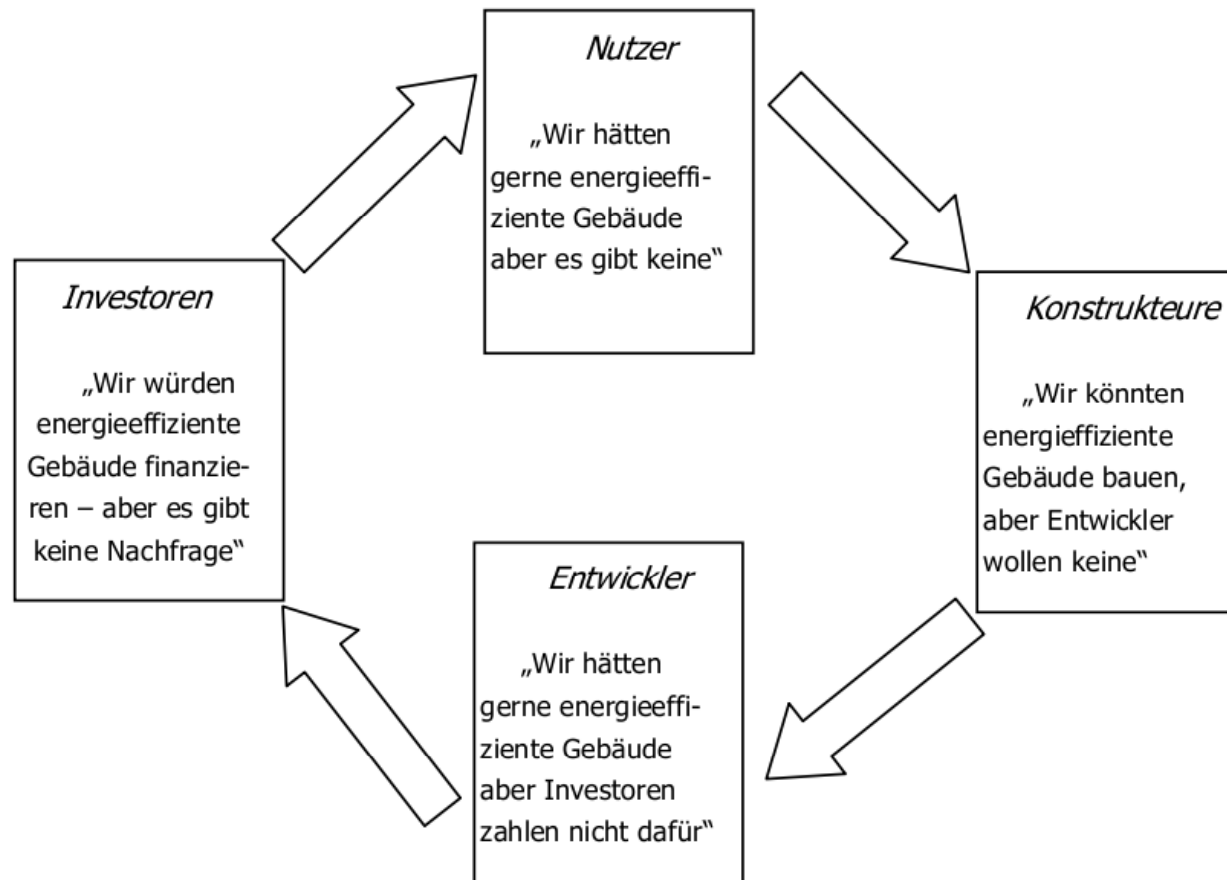


Abb.: „Teufelskreis“ der Energieeffizienz in der Immobilienbranche (Wade et al 2003)

# Der Energieausweis

- 1. Jänner 2009 Vorlage des Energieausweises bei Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe
- Verkäufer/Bestandgeber muss dem Käufer/Bestandsnehmer spätestens bis zur Abgabe der Vertragserklärung einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorlegen
- Energieausweisformat:
  - erste Seite mit einer Effizienzskala
  - zweite Seite mit detaillierten Ergebnisdaten
  - Anhang — der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss

The image shows a digital form for 'Energieausweis für Wohngebäude'. It is divided into three main sections:

- GEBÄUDE:** Fields for Gebäudefort, Gebäudezone, Straße, PLZ/Ort, Eigentümer, Etage, Anzahl der Wohneinheiten, and Grundfläche.
- EFFIZIENZSKALA:** A horizontal bar chart showing energy efficiency classes from A++ (blue) to G (red). The current class is indicated by a blue arrow pointing to A++.
- ERSTELLT:** Fields for Ersteller (Name, Adresse, E-Mail, Telefon) and Organisation (Name, Adresse, E-Mail, Telefon).

Der Energieausweis soll so die Transparenz am Immobilienmarkt erhöhen  
→ Nachfrage nach energieeffizienten Gebäuden steigern

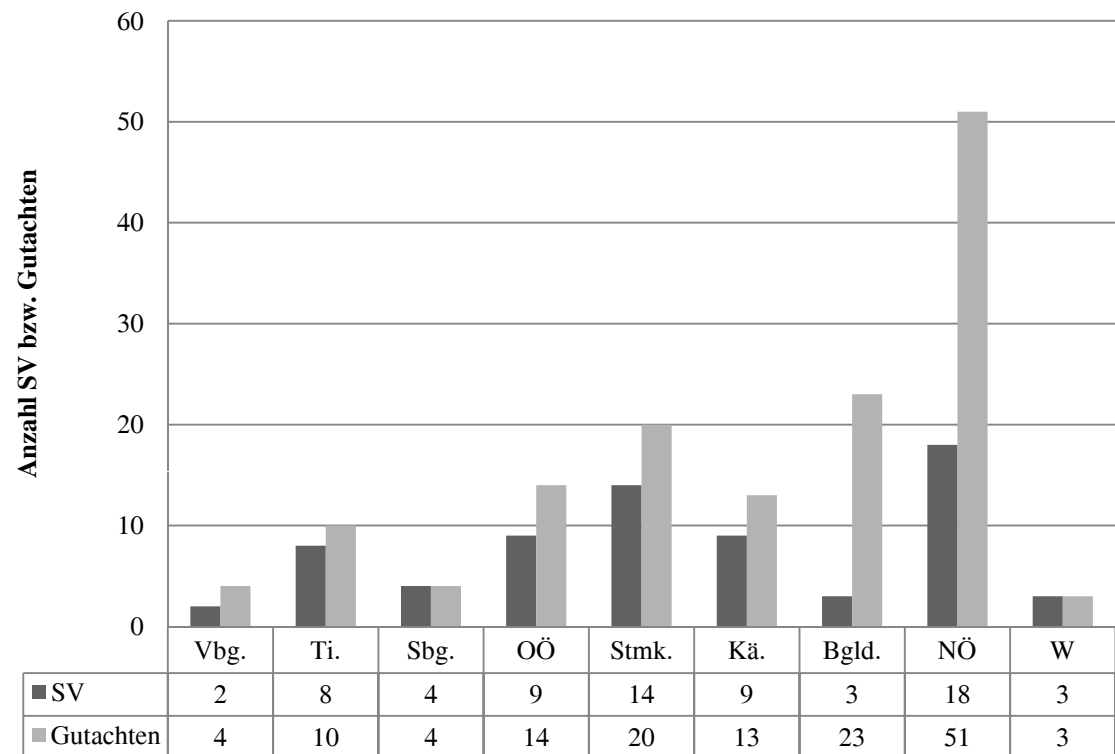
# Technischer- vs. Markteffekt (1)

- oberstes Prinzip der Immobilienbewertung:  
**Immobilienfachverständiger darf nur den Markt abbilden und soll ihn keinesfalls beeinflussen**
- zentrale Bedeutung in der Immobilienbewertung: (1)  
**Kosten bedeuten nicht gleichzeitig Wert**
- Daraus folgt:  
erhöhte Kosten für die Konstruktion von energieeffizienten Gebäuden führen nicht automatisch zu einem höheren Verkehrswert.  
Zwei Effekte durch Energieausweis:
  - technischer Effekt:** konstruktionsbedingte Kosten
  - Markteffekt:** Zahlungsbereitschaft des Marktes für Energieeffizienz

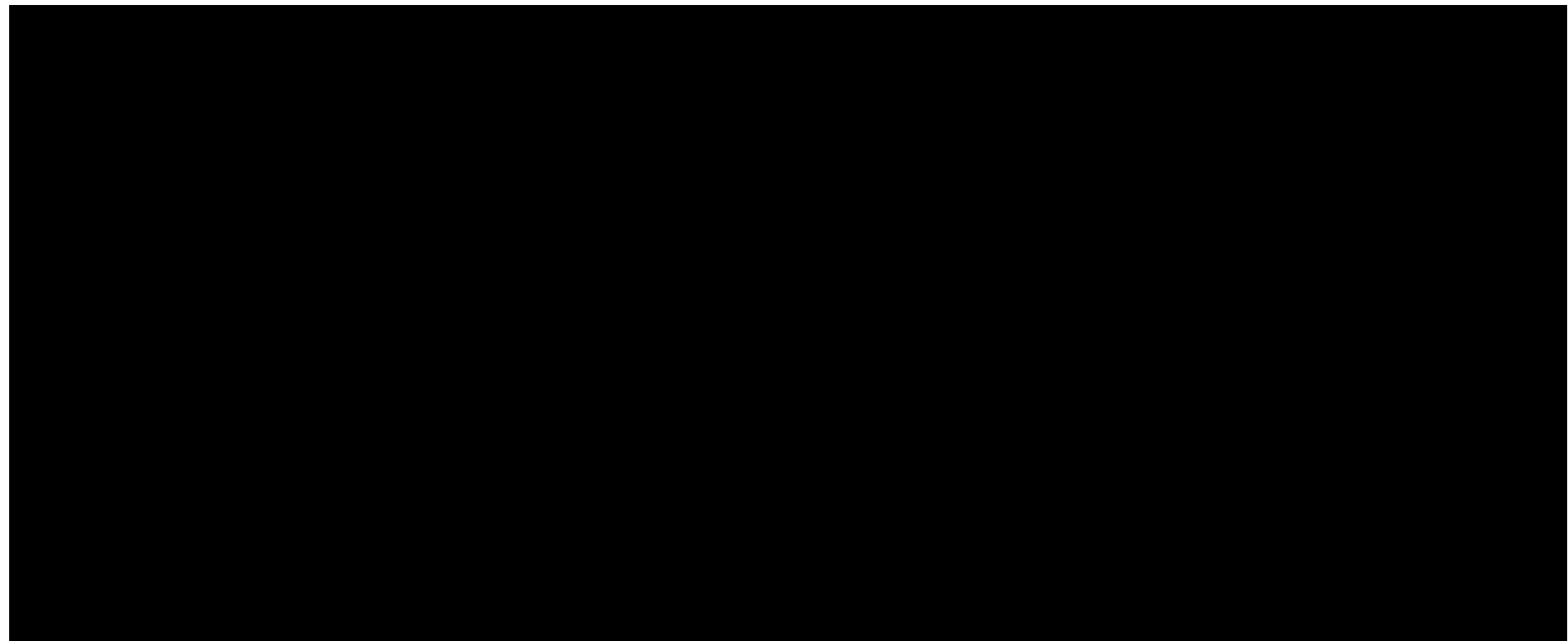
- **Zentrale Bedeutung in der Immobilienbewertung: (2)**  
**Redundanzen vermeiden – Effekt nur einmal im Wertermittlungsverfahren berücksichtigen**
- **Daraus folgt:**
  - Energieausweis hat zwei Effekte → zweimal im Wertermittlungsverfahren berücksichtigen
  - Quantifizierung des technischen Effektes: verhältnismäßig leichter
  - Quantifizierung des Markteffektes: große Herausforderung
  - Es können keine allgemein gültigen Quantifizierungen aus den Märkten abgeleitet werden. → Methodik im Vordergrund**

# Studie: Einfamilienhaus (1)

- Gutachten von:  
**gerichtlich zertifizierten Sachverständigen**
- Anzahl Gutachten:  
**142 Bewertungsgutachten von Einfamilienhäusern in Österreich**
- Anzahl Sachverständigen:  
**70 unterschiedliche Sachverständige**  
**zwei Gutachten pro Sachverständigem**
- Erstellungsjahr:  
**2009**



# Studie: Einfamilienhaus (2)



# Studie: Einfamilienhaus (3)

	Art	Höhe	Begründung
Gutachten A	Herstellungskosten		Im Befund wurde die Energieeffizienz beschrieben und in der Wertermittlung auch berücksichtigt. <i>"Es wurde bei der Bewertung dem Objekt wegen des geringen Alters, ein Fertighaus in Holzriegelbauweise (errichtet nach den heute geltenden Erkenntnissen mit einer thermischen Außendämmung) und der sonnigen Lage eine gute Energieeffizienz unterstellt (d.h. im gegenständlichen Fall die Energieeffizienzklasse „B - C“) und diese wurde bei der Annahme der Herstellungskosten des Gebäudes berücksichtigt."</i>
Gutachten B	Markt-anpassung	10%	Im Befund wurde die Energieeffizienz nicht beschrieben bzw. genannt aber bei der Wertermittlung wurde ein Abschlag in der Markt-anpassung vorgenommen. Begründung Marktabschlag: <i>"Aufgrund der allgemeinen Entwicklung am Energiesektor mit kontinuierlich steigendem bzw. bereits bestehendem hohen Preisniveau gewinnt die Beachtung der laufenden Kosten (insbesondere Beheizung) immer mehr an Bedeutung und drückt sich dies auch in der gesetzlich geregelten Normierung durch Energieausweise aus. Bei der gegenständlichen Bebauung ist aufgrund verwendeter Materialien und Bauweise energietechnisch keine gute Bewertung zu erwarten."</i>

	Art	Höhe	Begründung
Gutachten C	Markt-anpassung	25%	Im Befund wurde die Energieeffizienz nicht beschrieben bzw. genannt aber bei der Wertermittlung wurde ein Abschlag in der Markt-anpassung vorgenommen. Begründung Marktabschlag: <i>"Die Bebauung ist relativ verwahrlost und weist bauliche Gebrechen in Form von Rissbildungen (teilweise Setzungsrisse) auf. Aufgrund der allgemeinen Entwicklung am Energiesektor mit kontinuierlich steigendem bzw. bereits bestehendem hohen Preisniveau gewinnt die Beachtung der laufenden Kosten (insbesondere Beheizung) immer mehr an Bedeutung und drückt sich dies auch in der gesetzlich geregelten Normierung durch Energieausweise aus. Bei der gegenständlichen Bebauung ist aufgrund verwendeter Materialien und Bauweise energietechnisch keine gute Bewertung zu erwarten."</i>
Gutachten D	Markt-anpassung	20%-30%	Es erfolgte keine Erwähnung im Befund. Abschlag wurde aus folgenden Faktoren berechnet: <i>"Verlorener Bauaufwand wegen gegebener Grundrissgestaltung Ausstattung, Material- und Farbwahl Veraltete Heizungsanlage Wärmeisolierung nicht mehr zeitgemäß Gegebene Energiekennzahl Durchgangshöhe beim Kellerstiegenabgang und steile Stiege Wildbachgerinne an der Grundstücksgrenze"</i>
Gutachten E	Markt-anpassung	20%-25%	Es erfolgte keine Erwähnung im Befund. Abschlag wurde aus folgenden Faktoren berechnet: <i>"Verlorener Bauaufwand wegen gegebener Grundrissgestaltung Ausstattung, Material- und Farbwahl Energiekennzahl"</i>

- Energieausweis spielt derzeit noch in der Kauf- bzw. Mietentscheidung eine untergeordnete Rolle.
- Energieausweis spielt derzeit in der Immobilienbewertung eine untergeordnete Rolle.
- Thema Energie stark von Energiepreis abhängig.
- Einheitliche Quantifizierungen (z.B. Regressionsanalysen) sind aufgrund der Datenlage noch nicht möglich.
- Theoretische Möglichkeiten den Effekt des Energieausweises in der Immobilienbewertung zu integrieren.