

Immobilie & Energie: Wertveränderungen durch den Energieausweis?

David Koch, FH Kufstein Tirol, Kufstein

Sebastian Keiler, FH Kufstein Tirol, Kufstein

ABSTRACT

Durch die Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, schreibt die EU ihren Mitgliedstaaten vor, für Gebäude einen Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz zu erstellen. Durch diese Maßnahme soll die Transparenz am Immobilienmarkt in Bezug auf Energie erhöht werden und die Nachfrage nach energieeffizienten Gebäuden steigen. Aufgrund dieser Gegebenheiten wurde von der EU das Forschungsprojekt IMMOVALUE initiiert, wo sich ein Forschungsschwerpunkt mit dem Einfluss bzw. der Integration des Energieausweises in der Immobilienbewertung beschäftigt. Dieser Beitrag stellt einen Auszug aus den aktuellen Forschungsergebnissen dar. Im Wesentlichen wird in diesem Beitrag die derzeitige Wahrnehmung des Energieausweises in der österreichischen Immobilienwirtschaft bzw. Immobilienbewertung näher thematisiert. Dabei werden 142 Bewertungsgutachten von 70 Sachverständigen aus ganz Österreich auf das Thema Energie bzw. Energieausweis analysiert. Erste Erkenntnisse zeigen, dass derzeit das Thema Energie im Wohnbereich (Einfamilienhaus) eine untergeordnete Rolle in der Kaufentscheidung bzw. Immobilienbewertung spielt.

KEYWORDS – Immobilienbewertung, Energieausweis, Energieeffizienz, Sachverständige, Bewertungsgutachten

INTRODUCTION/OBJECTIVE

Das europäische Parlament und der Rat der europäischen Union verfasste am 16. Dezember 2002 die Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, um eine weitere Reduzierung des Energiebedarfs und der CO₂ Emissionen im Gebäudesektor zu verringern. Die EU schreibt ihren Mitgliedsstaaten in der Richtlinie 2002/91/EG vor, für Gebäude einen Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz zu erstellen. Mit Hilfe dieses Energieausweises kann sich der potenzielle Käufer oder Mieter einen Überblick über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes verschaffen. Der Energieausweis soll so die Transparenz am Immobilienmarkt erhöhen und die Nachfrage nach energieeffizienten Gebäuden steigern, damit letztendlich nur noch energieeffiziente Gebäude am Markt erscheinen (Pröll 2008). Durch den Energieausweis wird die Transparenz für einen Käufer oder Mieter/Pächter höher, weil der Energieausweis ein einfaches Gütesiegel für die energetische Qualität eines Gebäudes darstellt. Der Energieausweis zeigt dem Objektinteressenten, ob er tendenziell mit höheren oder mit niedrigeren Energiekosten zu rechnen hat. Die anfallenden Betriebskosten und die

darin enthaltenen Energiekosten spielen eine immer größere Rolle bei Kauf bzw. Mietentscheidungen. Vor Allem bei einem Anstieg der Energiekosten wird dies immer wichtiger (Kranewitter 2008).

Dieser Beitrag enthält erste Forschungsergebnisse aus dem von der EU geförderten Forschungsprojekt IMMOVALUE und untersucht, ob der Energieausweis bzw. Energieeffizienz aktuell den Wert österreichischer Immobilien beeinflusst. Vorab Erkenntnisse aus dem Forschungsprojekt zeigten unter anderem die Möglichkeiten der Integration des Energieausweises bzw. der Energieeffizienz in der Wertermittlung (vgl. Steixner 2008 et al.) Im Rahmen dieses Beitrages wird festgestellt, ob österreichische Sachverständige aktuell eine Sensibilisierung auf dem österreichischen Markt in Bezug auf Energie wahrnehmen. Sollte in diesem Zusammenhang eine verstärkte Wahrnehmung erkennbar sein, so kann auch die Höhe quantifiziert werden.

DESIGN/METHODOLOGY/APPROACH

Die Immobilienbewertung in Österreich wird durch das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) gesetzlich geregelt. Laut diesem Gesetz werden vor Allem drei Verfahren (Sach-, Ertrags,- und Vergleichswertverfahren) angewendet, um den Verkehrswert (auch Marktwert genannt) einer Immobilie festzustellen. Grundsätzlich besteht ein Gutachten aus zwei Hauptkomponenten. Einerseits aus dem Befund, wo z.B. der Zweck des Gutachtens, Beschreibung der Wertbestimmungsmerkmalen, sonstige Eigenschaften, usw. detailliert beschrieben werden. Hier kann auch die Beschreibung der Energieeffizienz abgebildet werden. Anschließend an den Befund erfolgt die eigentliche Wertermittlung mit Hilfe der Bewertungsverfahren. Welches Verfahren bei der Bewertung angewendet wird, hängt im Wesentlichen von der Immobilienart ab. So werden in der Regel z.B. Einfamilienhäuser in Österreich mit dem Sachwertverfahren ermittelt, während Bürogebäude mit dem Ertragswertverfahren ermittelt werden.

Als oberstes Prinzip der Immobilienbewertung gilt, dass der Immobiliensachverständige nur den Markt abbilden soll und ihn keinesfalls beeinflussen darf (Bienert 2007). So kann ein energieeffizientes Gebäude nur dann einen höheren Verkehrswert aufweisen, wenn der Markt auch dafür bereit ist, mehr zu bezahlen. Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache, üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Besondere Vorlieben und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen müssen bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht bleiben (LBG 1992).

Ausgangspunkt der Analyse sind 142 Bewertungsgutachten. Hierbei handelt sich um Gutachten über Einfamilienhäuser aus allen Bundesländern. Die Gutachten stammen von der öffentlich zugänglichen Homepage www.edikte.justiz.gv.at. Auf dieser Plattform werden Gutachten über Liegenschaften öffentlich bereitgestellt, die für eine gerichtliche Versteigerung angeboten werden. Alle dort

aufgelisteten Gutachten müssen von gerichtlich zertifizierten Sachverständigen erstellt werden. Diese Sachverständigen sind also dazu befähigt Immobilienbewertungen für das Gericht zu erstellen. Um diese Tätigkeit ausüben zu können, müssen entsprechende Voraussetzungen erfüllt sein, sowie erfolgreich eine Prüfung vor einer Kommission absolviert werden (Schiller 2007). Aufgrund dieser hohen Anforderungen an die Sachverständigen wird die korrekte Ausführung bzw. Wertermittlung vorausgesetzt.

Die 142 Gutachten wurden von 70 unterschiedlichen Sachverständigen erstellt. Im Durchschnitt entspricht das einer Quote von zwei Gutachten pro Sachverständigem. In der Untersuchung wurden einerseits der Befund und andererseits die eigentliche Wertermittlung in Bezug auf den Energieausweis bzw. Energieeffizienz analysiert. Generell kann die Aussage getroffen werden, dass vor Allem in östlichen Bundesländern die meisten Gutachten vorhanden sind. Detaillierte Informationen über die regionale Verteilung der Sachverständigen (SV) bzw. Gutachten kann aus nachfolgender Grafik entnommen werden.

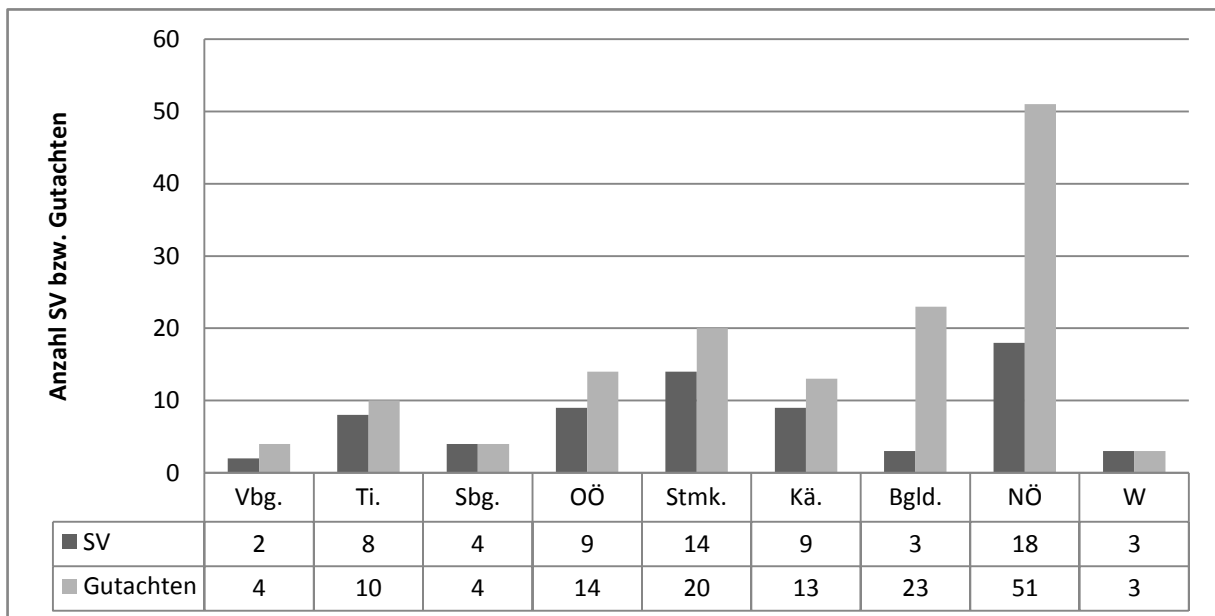


Abbildung : Regionale Verteilung der Sachverständigen (SV) bzw. Gutachten

RESULTS

In **101 Gutachten** erfolgte keine explizite Erwähnung des Energieausweises bzw. eine Anmerkung über die Energieeffizienz des Gebäudes. Bei der Gebäudebeschreibung erfolgte zwar Großteils eine Angabe über Wärmeversorgung, Heizungsart oder Warmwasseraufbereitung, eine detaillierte Beschreibung wurde jedoch nicht ausgeführt. Ebenfalls wurden in der Wertermittlung diese Aspekte nicht direkt erwähnt bzw. berücksichtigt.

In **39 Gutachten** wurde erwähnt, dass kein Energieausweis dem Sachverständigen vorgelegt worden war. Ein Auszug der Kommentare kann nachfolgend entnommen werden:

- *Es ist kein Energieausweis (gem. Energie-Ausweis-Vorlagegesetz) vorhanden.*

- *Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auch wurde ein solcher zur Bewertung nicht erstellt, nachdem sich die Beauftragung ausschließlich auf eine Bewertung der Immobilie bezieht.*
- *Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes i.S. der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments liegt dem SV nicht vor. Es wird daher bei der Wertermittlung eine dem Baujahr entsprechende übliche energetische Qualität des Gebäudes unterstellt.*
- *Im Hinblick auf einen allfälligen Verkauf des Objektes wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass den unterfertigten Sachverständigen kein Energieausweis vorliegt, welcher beim Verkauf einer Liegenschaft im Sinne des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes ab 1.1.2009 beizulegen ist.*
- *Dem Sachverständigen wurde seitens des Auftraggebers kein Energieausweis im Sinne des Energieausweis-Vorlagegesetzes übergeben. Daher erfolgt die Bewertung unter der Prämisse einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz gemäß § 5 EAVG. Weiters weist der Sachverständige darauf hin, dass die Kosten der Errichtung eines für Verkauf oder Bestandgabe erforderlichen Energieausweises bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt wurden*
-

Der Großteil der Sachverständigen verweist bei den Anmerkungen darauf, dass davon ausgegangen wird, dass die Gesamtenergieeffizienz dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht. Die Energieeffizienz wird dabei nicht näher spezifiziert. Des Weiteren erfolgt auch keine Erwähnung bzw. Berücksichtigung in der Wertermittlung. Unterschiede bestehen jedoch in der Darstellungsform des Energieausweises bzw. Energieeffizienz. Grundsätzlich konnten dabei zwei Arten festgestellt werden. Ein eigenes Kapitel wird dem Energieausweis selten im Gutachten gewidmet, wodurch das Kapitel auch im Inhaltsverzeichnis ersichtlich wäre. Am häufigsten wurde festgestellt, dass der Energieausweis in einem Nebensatz eine Erwähnung findet und ihm keine weitere Bedeutung zugeordnet wird.

Bei nur **zwei Gutachten** konnte festgestellt werden, dass ein Energieausweis dem Sachverständigen vorgelegt wurde. Bei beiden Gutachten wurde der Name des Erstellers erwähnt. Ebenfalls erfolgte die Nennung des Heizwärmebedarfs (HWBref). Eine genauere Spezifizierung des Heizwärmebedarfs wurde jedoch bei beiden Gutachten unterlassen. Auch weist nur ein Gutachten den Energieausweis in den Anlagen aus. Beide Gutachten wiesen keinen Einfluss von Seiten des Energieausweises bzw. Energieeffizienz weder im Befund noch in der Wertermittlung aus. Daher blieb die Erwähnung des Energieausweises ohne jeglichen Einfluss auf den Wert der zu bewerteten Immobilie.

Bei insgesamt **fünf Gutachten** wurde die Energieeffizienz in die Bewertung mit aufgenommen. Bei keinem der Gutachten wurde jedoch dem Sachverständigen ein Energieausweis vorgelegt. Es erfolgte daher die Berücksichtigung der Energieeffizienz ohne Kenntnisnahme des Energieausweises und den entsprechenden Kennzahlen. Die Energieeffizienz wurde von den Sachverständigen aufgrund ihrer Erfahrung und des Objektzustandes bewertet. In der nachfolgenden Tabelle 1 sind die Begründungen und entsprechende Quantifizierung angegeben.

	Art	Höhe	Begründung
Gutachten A	Herstellungskosten		<p>Im Befund wurde die Energieeffizienz beschrieben und in der Wertermittlung auch berücksichtigt.</p> <p><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></p>
Gutachten B	Markt-anpassung	10%	<p>Im Befund wurde die Energieeffizienz nicht beschrieben bzw. genannt aber bei der Wertermittlung wurde ein Abschlag in der Marktanpassung vorgenommen. Begründung Marktabschlag:</p> <p><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.</i></p> <p><i>Bei der gegenständlichen Bebauung ist aufgrund verwendeter Materialien und Bauweise energietechnisch keine gute Bewertung zu erwarten."</i></p>
Gutachten C	Markt-anpassung	25%	<p>Im Befund wurde die Energieeffizienz nicht beschrieben bzw. genannt aber bei der Wertermittlung wurde ein Abschlag in der Marktanpassung vorgenommen. Begründung Marktabschlag:</p> <p><i>"Die Bebauung ist relativ verwahrlost und weist bauliche Gebrechen in Form von Rissbildungen (teilweise Setzungsrisse) auf.</i></p> <p><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.</i></p> <p><i>Bei der gegenständlichen Bebauung ist aufgrund verwendeter Materialien und Bauweise energietechnisch keine gute Bewertung zu erwarten."</i></p>
Gutachten D	Markt-anpassung	20%-30%	<p>Es erfolgte keine Erwähnung im Befund. Abschlag wurde aus folgenden Faktoren berechnet:</p> <p><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></p>
Gutachten E	Markt-anpassung	20%-25%	<p>Es erfolgte keine Erwähnung im Befund. Abschlag wurde aus folgenden Faktoren berechnet:</p> <p><i>"Verlorener Bauaufwand wegen gegebener Grundrissgestaltung Ausstattung, Material- und Farbwahl Energiekennzahl"</i></p>

Tabelle 1: Berücksichtigung von Energie Aspekte in der Wertermittlung

Wie an der vorangegangenen Tabelle 1 ersichtlich, wurde bei drei Gutachten ein Abschlag von über 20% vorgenommen. Dies ist jedoch nicht nur auf die Energieeffizienz zurückzuführen, sondern auch aufgrund von anderen Gegebenheiten am Objekt berücksichtigt. Daher ist keine eindeutige Identifizierung der Effekte möglich. Aus diesem Grund ist es nicht möglich eine allgemein gültige Quantifizierung der Energieaspekte vorzunehmen. Weiters ist ersichtlich, dass in keinem Fall ein marktorientierter Zuschlag aufgrund einer energieeffizienten Bauweise vorgenommen worden ist. In der nachfolgenden Tabelle 2 sind die vorab angeführten Erkenntnisse kompakt für die Bundesländer zusammengefasst.

Gutachten - Einfamilienhäuser						
	EA vorhanden	Keine Erwähnung des EA	Es wird erwähnt das EA nicht vorhanden ist	EA eigenes Kapitel	Erwähnung von Energie Aspekten - unabhängig von EA	Energieaspekte finden Berücksichtigung in Wertermittlung
NÖ	0	40	11	2	1	2
W	0	2	1	0	0	0
Bgld.	0	12	11	0	0	0
OÖ	0	11	3	0	2	2
Kä.	1	9	3	1	1	1
Sbg.	0	3	1	0	0	0
Ti.	0	8	2	0	0	0
Vbg.	0	1	3	0	0	0
Stmk.	1	15	4	3	0	0
Gesamt	2	101	39	6	4	5

Tabelle 2: Berücksichtigung von Energieaspekten in den untersuchten Gutachten

DISCUSSION / CONCLUSION

Anhand dieser ersten Ergebnisse konnte festgestellt werden, dass der Energieausweis bzw. Energieeffizienz noch eine untergeordnete Rolle auf dem österreichischen Immobilienmarkt spielt. Hierbei muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass im Fokus der Untersuchung nur Einfamilienhäuser standen und somit nur bedingt Rückschlüsse auf den Wohnungsmarkt geschlossen werden können. Ebenfalls ist der Umstand zu berücksichtigen, dass der Energieausweis erst erstellt werden muss, wenn ein Gebäude verkauft bzw. vermietet wird. Bei den Gutachten handelt es sich um Bewertungen zur Feststellung des Verkehrswerts, um für später Versteigerungen einen Richtpreis zu erhalten. Dies kann aber als generelle Problematik des Energieausweises innerhalb des Bewertungs- bzw. Veräußerungsprozesses angesehen werden. Da meistens zuerst eine Bewertung des Objektes erfolgt und erst im Anschluss der Verkaufsprozess bzw. der Verkauf startet. Weiteres ist das Energieausweisgesetz (EAVG) erst seit 1.1.2009 für (fast) alle Gebäudearten verpflichtend, wodurch der Energieausweis in der Bevölkerung noch keine große Bekanntheit erreicht hat.

Bei jenen Gutachten wo die Energieeffizienz in der Wertermittlung eine Berücksichtigung fand, wurde nur ein Abschlag aufgrund mangelnder Energieeffizienz vorgenommen. In keinem Gutachten wurde jedoch ein Zuschlag aufgrund einer energieeffizienten Bauweise angeführt.

REFERENCES

Bienert, S. (2007): Immobilienbewertung Österreich. Wien; Österreich: ÖVI Immobilienakademie.

Kranewitter, H. (2008): Stellenwert des Energieausweises in der Immobilienbewertung, energy 01/08, 12-13.

LBG - Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992: Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften sowie über Änderungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung, BGBl. Nr. 150/1992.

Pröll, J. (2008): Vereinte Anstrengungen. energy 01/08, 4-5.

Richtlinie 2002/91/EG: Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft, 16.12.2002, Brüssel.

Schiller, J. (2007): Der Sachverständige im österreichischen Recht, in Immobilienbewertung Österreich, 109-134. Wien; Österreich: ÖVI Immobilienakademie.

Steixner, D., Koch, D., Bienert, S. (2008): Property valuation & Energy certification – Analysing market impacts and valuation practices, Property Research Quarterly October 2008, 25-35.