
Die Resonanz des Immobilienmarktes auf den Energieausweis

David Koch ^a, Thomas Madritsch ^{ab}, Sebastian Keiler ^a

^a Fachhochschule KufsteinTirol, Andreas Hofer-Straße 7, A-6330 Kufstein, AUSTRIA

^b University for Health Sciences, Medical Informatics and Technology UMIT, AUSTRIA;

KURZFASSUNG/ABSTRACT:

Der Energieausweis ist aufgrund des Energieausweis Vorlagegesetz (EAVG) seit 1.1.2009 für (fast) alle Gebäudearten verpflichtend. Mit Hilfe des Energieausweises soll die Transparenz am Immobilienmarkt in Bezug auf Energie erhöht werden und die Nachfrage nach energieeffizienten Gebäuden steigen. Ein Schwerpunkt aus dem EU Forschungsprojekt IMMOVALUE beschäftigt sich mit dem Einfluss bzw. der Integration des Energieausweises in die Immobilienbewertung. Dieser Beitrag stellt die Ergebnisse einer Untersuchung aus den aktuellen Forschungstätigkeiten dar. Ausgangspunkt der Untersuchung sind 293 Gutachten von gerichtlich zertifizierten Sachverständigen aus dem Jahre 2009. Die Untersuchung zeigt, dass bis dato das Thema Energie eine untergeordnete Rolle spielt.

1 AUSGANGSLAGE

Im Zuge des Forschungsprojektes IMMOVALUE wurden 293 Gutachten für eine Bestandsaufnahme bezüglich der Integration des Energieausweises bzw. Energie relevanter Aspekte analysiert. Der Fokus der Untersuchung lag auf Gutachten über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen aus ganz Österreich. Wie zu erwarten wurde im Rahmen der Bewertung für Einfamilienhäuser das Sachwert-, für Eigentumswohnungen zum Großteil das Ertragswertverfahren angewandt. Das Ziel der Studie war es, die derzeitige Situation und vor allem die derzeitige Integration des Energieausweises möglichst genau abzubilden. Zu diesem Zweck wurden 142 Gutachten von 70 unterschiedlichen Sachverständigen über Einfamilienhäuser und 151 Gutachten über Eigentumswohnungen analysiert. Bei den Gutachten über Eigentumswohnungen wurde jedoch nur bei 101 das Ertragswertverfahren angewendet. Insgesamt wurden diese Gutachten von 51 Sachverständigen erstellt. Es kann also davon ausgegangen werden, dass die Stichprobe ein ausreichend genaues und unverzerrtes Bild der derzeitigen Bewertungspraxis gibt.

2 ERGEBNISSE

Die Studie über Einfamilienhäuser/Sachwertverfahren zeigte, dass in nur *zwei* Fällen der Energieausweis dem Sachverständigen vorgelegt wurde. In *101* Gutachten erfolgte keine explizite Erwähnung des Energieausweises bzw. eine Anmerkung über die Energieeffizienz des Gebäudes. In *39* Gutachten erwähnte der

Verfasser, dass kein Energieausweis dem Sachverständigen vorgelegt worden war. Häufig wird im Befund explizit darauf verwiesen, dass von einer, dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden, Gesamtenergieeffizienz ausgegangen wird. Weiters erfolgte keine Berücksichtigung in der Wertermittlung. Bei insgesamt *fünf* Gutachten wurde die Energieeffizienz in die Wertermittlung integriert. Bei keinem dieser Fälle wurde jedoch dem Sachverständigen ein Energieausweis vorgelegt. Es erfolgte daher die Berücksichtigung der Energieeffizienz ohne Kenntnisnahme des Energieausweises und den entsprechenden Kennzahlen. Es konnte festgestellt werden, dass nur ein Abschlag aufgrund mangelnder Energieeffizienz vorgenommen wurde, jedoch niemals ein Zuschlag aufgrund einer energieeffizienten Bauweise.

Ähnliche Erkenntnisse brachte auch die Studie über Eigentumswohnungen/Ertragswertverfahren. Von 101 Gutachten wurde nur einem Sachverständigen ein Energieausweis vorgelegt. In 65 Fällen erfolgte keine explizite Erwähnung des Energieausweises bzw. eine andere Anmerkung bezüglich des Themas Energie. Dass kein Energieausweis dem Sachverständigen vorgelegt wurde, wird in 35 Gutachten explizit erwähnt. Auch hier wird, wie bei den Einfamilienhäusern, darauf verwiesen, dass davon ausgegangen wird, dass die Gesamtenergieeffizienz dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht. Die Ertragswertstudie zeigt auf, dass die Energieeffizienz in der Wertermittlung nur einmal berücksichtigt wurde. Die Berücksichtigung fand im Rahmen der Marktanpassung statt und führt aufgrund des nicht zeitgemäßen Wärmeschutzes zu einem Abschlag.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Energieausweis bzw. Energieeffizienz noch eine untergeordnete Rolle in der österreichischen Immobilienbewertung bzw. am Markt spielt. Auch wenn eine Berücksichtigung in der Bewertung stattfindet, erfolgt dies nur in Kombination mit anderen Faktoren. D.h. der Abschlag ist *de facto* eine Mischung aus verschiedenen Einflüssen und Begründungen.

Die Begründung für die offensichtliche Unterrepräsentation des Themas Energie und des Energieausweises im Speziellen mag in vielen Tatsachen liegen. Vorrangig zu erwähnen ist allerdings, dass das Energieausweise Vorlagegesetz (EAVG) erst seit Anfang 2009 in Kraft ist. Damit ist die Sensibilisierung in der Bevölkerung noch nicht gegeben. Darüberhinaus ist die Erstellung und Vorlage des Ausweises erst beim tatsächlichen Verkauf für (fast) alle Gebäude verpflichtend. Da die Bewertung im Vorhinein erfolgt, ist dieser zu diesem Zeitpunkt häufig noch nicht vorhanden. Es ist also generell damit zu rechnen, dass der Energieausweis sowohl in der Bevölkerung als auch in der Bewertung an Bedeutung gewinnt. Mit dem IMMOVALUE Projekt wurde der Grundstein für die methodisch korrekte Integration des Ausweises in die Bewertung gelegt.