

# Energieeffizienz – Immobilienwert: Quo vadis?

**David Koch**

Fachhochschule Kufstein





- **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**

# Inhalt

- **Der Energieausweis**
- **Problematik Energieeffizienz**
- **Immobilienbewertung in Österreich**
- **Technischer- vs. Markteffekt**
- **Integration im Bewertungsverfahren**
- **Studie: Bewertungsgutachten – EFH**
- **Fazit**

# 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 thumbnail of an Energy Performance Certificate (EPC) form for residential buildings. The form is titled 'Energieausweis für Wohngebäude' and includes a logo for 'DIB'. It is divided into several sections:

- GERÄUDE:** A section for building details with fields for Gebäudefort, Gebäudeart, Straße, PLZ/Ort, Eigentümer, Erbaut, Katastralgemeinde, EG-Nummer, and Baubestand.
- SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA):** A section for the specific heating energy requirement, featuring a horizontal bar chart with efficiency classes A+++ (dark blue), A+ (blue), A (green), B (light green), C (yellow-green), D (yellow), E (orange), F (red-orange), and G (red).
- ERSTELLT:** A section for the issuer's details with fields for Erstellt in, Erstellt von, GWS-Zahl, Gebäudenummer, Organisation, Ausstellungsdatum, Gültigkeitsdauer, and Unterschrift.

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

# Problematik Energieeffizienz

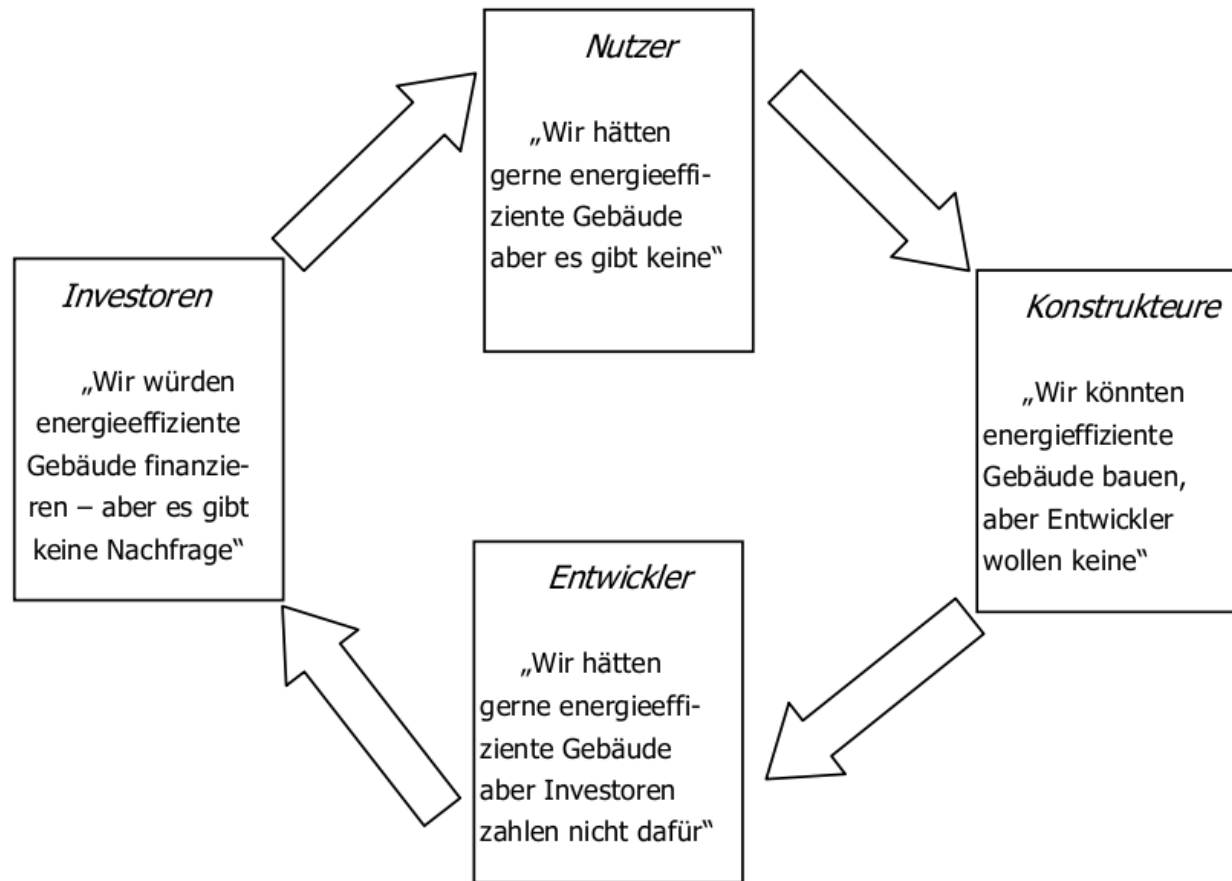


Abb.: „Teufelskreis“ der Energieeffizienz in der Immobilienbranche (Wade et al 2003)

# Immobilienbewertung in Österreich

- **Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren ermittelt den Wert einer Liegenschaft durch das Vergleichen mit dem tatsächlich erzielbaren Kaufpreis für vergleichbare Liegenschaften. Als Vergleichsobjekte dürfen nur jene Liegenschaften herangezogen werden, welche in ihren wertbeeinflussenden Umständen mit der zu bewertenden Liegenschaft übereinstimmen.

- **Sachwertverfahren**

Der Sachwert einer Liegenschaft ergibt sich im Sachwertverfahren durch die Addition des Bodenwertes, des Bauwertes, des Wertes sonstiger Bestandteile und des Zubehörs. Es wird vor allem dort eingesetzt wo die Eigennutzung bzw. die Beschaffungskosten im Vordergrund stehen.

- **Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren ermittelt den Wert der Sache aus den erzielbaren bzw. zu erwartenden Erträgen. Diese zukünftigen Erträge werden mit einem angemessenen Zinssatz und der zu erwartenden Nutzungsdauer der Immobilie zum Bewertungsstichtag kapitalisiert.

# Technischer- vs. Markteffekt (1)

- **oberstes Prinzip der Immobilienbewertung:**
  - *Immobilienfachverständlicher 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



# Technischen- vs. Markteffekt (2)

- **Zentrale Bedeutung in der Immobilienbewertung: (2)**
  - *Redundanzen vermeiden – Effekt nur einmal im Wertermittlungsverfahren berücksichtigen*
- **Daraus folgt:**
  - Energieausweis hat zwei Effekte → zweimal im Wertermittlungsverfahren berücksichtigen
    - technische Komponente
    - Marktkomponente
  - 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**



# Integration im Bewertungsverfahren

- **Vergleichswertverfahren**

- Auswahl gleicher Vergleichsobjekte (gleicher Energieausweis)
- Zu- bzw. Abschläge für abweichende Eigenschaften

- **Sachwertverfahren**

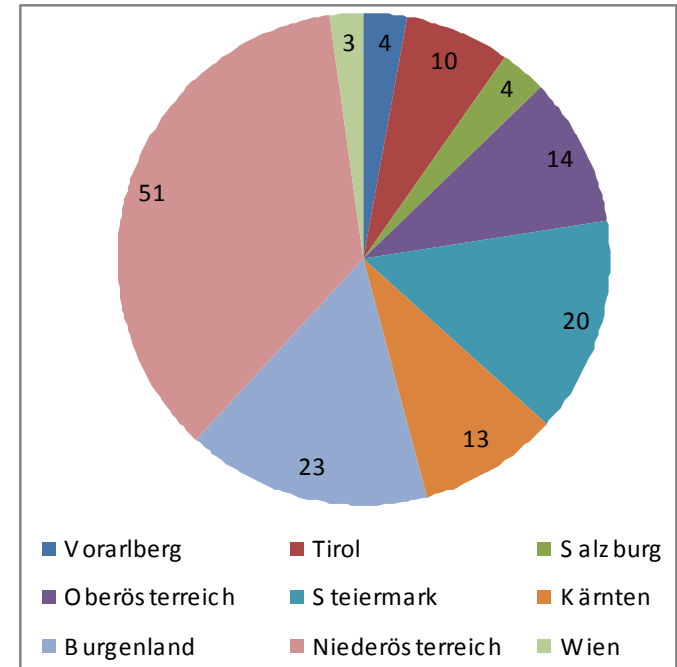
- Normalherstellungskosten
- Fiktives Alter
- Sonstige wertbeeinflussende Umstände
- Anpassung an den Verkehrswert

- **Ertragswertverfahren**

- Roherträge
- Bewirtschaftungskosten
- Zinssatz
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer

# Studie: Bewertungsgutachten – Einfamilienhaus (1)

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



# Studie: Bewertungsgutachten – Einfamilienhaus (2)

Bundesland	EA ist vorhanden	keine Erwähnung des EA	im Gutachten wird erwähnt das kein EA vorhanden ist	EA eigenes Kapitel im Gutachten	Erwähnung von Energie Aspekten - unabhängig von EA	Berücksichtigung in Wertermittlung
Niederösterreich		40	11	2	1	2
Wien		2	1			
Burgenland		12	11			
Oberösterreich		11	3		2	2
Kärnten	1	9	3	1	1	1
Salzburg		3	1			
Tirol		8	2			
Vorarlberg		1	3			
Steiermark	1	15	4	3		
<b>Gesamt</b>	<b>2</b>	<b>101</b>	<b>39</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

# Fazit:

- 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 Energieausweis in der Immobilienbewertung zu integrieren

**[www.immobilien-benchmarking.at](http://www.immobilien-benchmarking.at)**

**[www.fh-kufstein.ac.at](http://www.fh-kufstein.ac.at)**

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit**

***Ansprechpartner:***

David Koch

Fachhochschule Kufstein

Andreas Hofer Straße 7

6330 Kufstein

Tel. +43 5372 71819 138

[david.koch@fh-kufstein.ac.at](mailto:david.koch@fh-kufstein.ac.at).