

Berücksichtigung der Energiekennzahlen aus dem Energieausweis in der Liegenschaftsbewertung

1. Ausgangslage

Spätestens durch die am 1. 1. 2009 in Kraft getretene gesetzlichen Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf oder In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungseinheiten,¹ ist dieser bei allen am Immobilienmarkt Beteiligten ein Thema.

In vielen Publikationen wird über die Auswirkungen dieser neuen Informationsquelle auf den Markt sowie auf die Immobilienbewertung und die daraus resultierenden Folgen für den Sachverständigen diskutiert, geforscht und mitunter auch spekuliert.

Mittlerweile sind zahlreiche Immobilienexperten Österreichs der Meinung, dass sich die Energieeffizienz von Gebäuden unter der Annahme teurer werdender Nutzenergie auf das Käufer- bzw. Mieterverhalten auswirken wird. Aufgrund der standardisierten Berechnungsmethode, die zu den einzelnen Energiekennwerten im Energieausweis führt, entsteht eine Vergleichsmöglichkeit aller Gebäude (egal ob Neu- oder Altbau) aus energetischer Sichtweise.² Für Laien kann der Nutzen, der durch Nachhaltigkeitsaspekte gestiftet wird, dadurch objektiv bewertet werden. Große Energiefresser würden in Zeiten von Energiepreissteigerungen den Wert betreffend nach unten rutschen.³

Daraus resultiert, dass vom Sachverständigen im Bewertungsgutachten sowohl auf das Thema Energieausweis als auch auf die Energieeffizienz von Gebäuden eingegangen werden muss.⁴ Der vorliegende Beitrag zeigt eine Methodik zur möglichen monetären Bewertung von im Energieausweis ersichtlichen energetischen Eigenschaften von Gebäuden auf und lässt diese in die Wertermittlung einfließen.

2. Auswirkungen des Energieausweises auf die Liegenschaftsbewertung

Folgende Fragen sind somit im Zusammenhang mit der Auswirkung auf die Bewertung zu behandeln:

- Wird der energetische Zustand von Gebäuden bereits jetzt ausreichend bewertet?
- Welche Immobilien sind in welchem Ausmaß betroffen?
- Wie kann eine monetäre Bewertung der Energieeffizienz eines Gebäudes erfolgen?

2.1. Wird der energetische Zustand bereits jetzt ausreichend bewertet?

Das Baujahr, die Qualität der Baustoffe sowie die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten spielen bei der Verkehrswertermittlung eine wesentliche Rolle. Gebäude entsprechen in der Regel den jeweiligen energetischen Standards, die zum Zeitpunkt ihrer Errichtung Stand der Technik waren. Die für die Energieeffizienz eines Gebäudes verantwortlichen (relevanten) Bauteile sind jene, die Wärmeverluste durch Transmission verursachen (das sind die Außenwände, die Fenster, die Decken, Wände gegen Außenluft oder unbeheizte Zonen und das Dach).

In der derzeitigen Bewertungspraxis wird der zeitbedingte Zustand der Bauteile und der Gebäudetechnik bei der Ermittlung der Herstellungskosten im **Sachwertverfahren** durch eine entsprechende Alterswertminderung berücksichtigt.

Im **Ertragswertverfahren** bewertet der Immobiliengutachter den Zustand des Gebäudes zum Bewertungsstichtag durch die im Vervielfältiger verwendete Restnutzungsdauer.

Es werden derzeit nur der zeitbedingte Zustand der Gebäudebauteile an sich, **nicht aber deren energetische Qualität** in die Liegenschaftsbewertungen einbezogen.⁵ Dadurch sind vor allem energetisch sinnvoll errichtete bzw. sanierte Gebäude ihren Wert betreffend im Nachteil.

2.2. Welche Immobilien sind in welchem Ausmaß betroffen?

Je nach Gebäudetyp und Preislage wird sich die im Energieausweis ersichtlich gemachte Energieeffizienz unterschiedlich auf die Wertermittlung auswirken. Hier ist der Sachverständige gefordert, den unterschiedlichen Einfluss der vorhandenen Energieeffizienz richtig zu deuten.⁶ Nach Sanierungsgrad und Alter von Gebäuden sind folgende Unterscheidungen zu treffen:

2.2.1. Umfassend sanierte Gebäude

In der Praxis sind unterschiedlichste energetische Qualitäten von Sanierungen anzutreffen. Zwei gleichartige Gebäude, die zum selben Zeitpunkt eine umfassende Sanierung erfahren haben, eines energetisch sinnvoll, das andere mit wenig Rücksichtnahme auf die energetische Qualität saniert, weisen nach der derzeitigen Bewertungspraxis dieselbe Gesamtrestnutzungsdauer und somit dieselbe Alterswertminderung auf. Solche Gebäude werden derzeit unter der Annahme, dass die wichtigsten Bewertungsparameter wie Lage, Architektur und Sanierungsumfang als gleich anzusehen sind, gleich bewertet, obwohl diese eine unterschiedliche Energieeffizienz aufweisen können.

2.2.2. Nicht sanierte, ältere Gebäude

Bei nicht sanierten, älteren Gebäuden, (das heißt, alle für die Energieeffizienz relevanten Bauteile befinden sich noch im Urzustand und sind am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer angelangt),⁷ ist die Bewertungsmethode durch Abschläge für Alterswertminderung nach Meinung des Autors der richtige Ansatz. Die relevanten Bauteile weisen keine Restnutzungsdauer mehr auf und werden vom Immobiliengutachter mit null bewertet, weshalb auch **keine energetische Bewertung vorgenommen werden soll**.

2.2.3. Nicht sanierte, neuere Gebäude

Nicht sanierte, neuere Gebäude können trotz gleicher Restnutzungsdauer eine unterschiedliche Energieeffizienz aufweisen, die in der Bewertung vom Sachverständigen zu berücksichtigen ist.

2.2.4. Teilweise sanierte Gebäude

Bei teilweise sanierten Gebäuden ist analog zu den umfassend sanierten Gebäuden die energetischen Qualität der getätigten Sanierungsmaßnahmen zu hinterfragen und dementsprechend zu bewerten. Die für die Energieeffizienz der Gebäudehülle relevanten Bauteile können eine unter-

schiedliche Restnutzungsdauer aufweisen. Die Bewertung der Bauteile, deren Restnutzungsdauer überschritten ist, hat nach Meinung des Verfassers allein durch die Alterswertminderung zu erfolgen. Bei Bauteilen, die noch eine Restnutzungsdauer aufweisen, ist jedoch eine Bewertung des energetischen Zustandes vorzunehmen.

2.2.5. Ausnahmen

Für Gebäude, die nach den jeweiligen landesgesetzlichen Regelungen bzw der OIB- Richtlinie 6 von der verpflichtenden Erstellung eines Energieausweises ausgenommen sind, ist auch bei der Immobilienbewertung keine energetische Bewertung vorzunehmen. Dabei handelt es sich zB um Gebäude unter Denkmalschutz oder in Denkmalschutzzonen und um Gebäude, die nicht einer ganzjährigen Nutzung unterliegen.

2.3. Wie kann eine monetäre Bewertung der Energieeffizienz eines Gebäudes erfolgen?

Grundlage für die Berücksichtigung eines Zu- oder Abschlags aufgrund der Energieeffizienz eines Gebäudes ist das Vorhandensein der Energieausweisdaten. Im Zuge der Befundung ist vom Immobiliensachverständigen darauf zu achten, dass der bauliche (energetische) Zustand des zu bewertenden Gebäudes zum Bewertungsstichtag dem Zustand zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises entspricht. Ist dies nicht der Fall, muss ein neuer Energieausweis erstellt werden.

Die Berücksichtigung der Energieeffizienz eines Gebäudes in der Liegenschaftsbewertung hat nach Auffassung des Autors durch eine **monetäre Bewertung von in Zukunft zu erwartenden Mehr- oder Minderkosten aufgrund des Energiebedarfs im Vergleich zu einem festgelegten Referenzwert** zu erfolgen. Dadurch ist eine Doppelbewertung ausgeschlossen und die Nachvollziehbarkeit der Bewertung einer Immobilie gewährleistet. Hierzu sind folgende Parameter zu bestimmen:

- Energiekennzahl aus dem Energieausweis;
- Referenzwert zur Energiekennzahl;
- Energiepreis;
- Zeitspanne, über die sich die Mehr- oder Minderkosten erstrecken;
- Zinssatz zur Aufzinsung der Mehr- oder Minderkosten.

2.3.1. Energiekennzahl aus dem Energieausweis

Die **geeignete Energiekennzahl**, die den energetischen Zustand für die Liegenschaftsbewertung ausreichend abbildet, ist der im Energieausweis ersichtliche Heizwärmebedarf (HWB) unter Referenzklimabedingungen (ersichtlich auf der ersten Seite des Energieausweises), der die energetische Qualität der Gebäudehülle unter Annahme eines festgelegten Nutzerverhaltens abbildet. Der Endenergiebedarf, welcher zusätzlich zur Gebäudehülle auch die Gebäudetechnik bewertet, kann derzeit nicht herangezogen werden, da bei Bestandsgebäuden kein geeigneter gegenübergestellter Mindestreferenzwert vorgesehen und im Energieausweis ausgewiesen ist.

2.3.2. Referenzwert zur Energiekennzahl

Für die Bestimmung eines **Referenzwertes (energetischer Mindestsollzustand) zum HWB**, von dem aus die Mehr- oder Minderkosten aufgrund des energetischen Zustandes berechnet werden können, sollten die HWB-Anforderungswerte für Neubauten bzw für umfassende Sanierungen aus der OIB-Richtlinie 6 herangezogen werden, da diese unter anderem den derzeitigen Stand der Technik abbilden und österreichweit in allen Bauvorschriften der Länder Anerkennung finden. Dieser Referenzwert nimmt auch auf die unterschiedliche Kompaktheit von Gebäuden und Nutzungseinheiten, welche einen großen Einfluss auf den HWB besitzt, Rücksicht.

2.3.3. Energiepreis

Der Energiepreis für Nutzenergie bewegt sich abhängig von der jeweiligen Heizungsanlage zirka zwischen 7 Cent bei Holzheizungen bis 13 Cent bei reinen Stromheizungen.⁸ Um dem jeweiligen im Gebäude vorhandenen Heizungssystem Rechnung zu tragen, könnte der Immobiliensachverständige tatsächliche regionale, selbst recherchierte Preise als Grundlage heranziehen. Nach Ansicht des Autors könnte auch der zuletzt veröffentlichte Jahresdurchschnittspreis für elektrische Energie zur weiteren Berechnung herangezogen werden. Dieser kann über die Internetseite der Statistik Austria unter dem Menüpunkt „Strompreise für Haushalt“ jederzeit abgerufen werden (derzeit 16 Cent per kWh).⁹

2.3.4. Zeitspanne, über die sich die Mehr- oder Minderkosten erstrecken

In Bezug auf die Zeitspanne, über welche sich Mehr- oder Minderkosten aufgrund des energetischen Zustands erstrecken, ist nach Meinung des Autors nicht die gesamte Restnutzungsdauer des Gebäudes, sondern die durch-

schnittliche Restnutzungsdauer der für die Energieeffizienz relevanten Bauteile heranzuziehen, da die Restnutzungsdauer der relevanten Bauteile im Allgemeinen geringer ist als die des Gesamtgebäudes. Nach Verstreichen der Restnutzungsdauer ist eine Sanierung notwendig und der wirtschaftliche Nutzen des Bauteils nicht mehr ausreichend gegeben. Vom Sachverständigen ist die Restnutzungsdauer der für die Energieeffizienz relevanten Bauteile zu bestimmen und danach gemäß den anteiligen Kosten am Gesamtgebäude und dem Abnutzungsgrad zu berechnen. Da eine Abschätzung der Restnutzungsdauer sehr schwierig ist und wohl nie ganz genau festgestellt werden kann, sollte diese auf fünf Jahre gerundet werden. Es würde ansonsten eine Genauigkeit vorgetäuscht, die nicht wirklich vertreten werden kann.¹⁰

2.3.5. Zinssatz

Die Berechnung eines Zu- bzw Abschlags aufgrund der ermittelten Mehr- oder Minderkosten kann somit unter Berücksichtigung einer Kapitalverzinsung erfolgen. Der Zinssatz sollte nach Ansicht des Autors die Opportunitätskosten bzw die sicher verzinsten Ersparnisse, die durch die ermittelten Mehr- oder Minderkosten entstehen, abbilden. Dabei könnte der zehnjährige Durchschnittswert der Sekundärmarktrendite herangezogen werden.

3. Praktische Anwendung

Die methodische Berücksichtigung des bewerteten (berechneten) energetischen Zustands eines Gebäudes bzw einer Gebäudeeinheit sollte durch

- eine Marktanpassung (im Vergleichs-, Sachwert-, und Ertragswertverfahren) bzw
- die Höhe der nachhaltig erzielbaren Mieten (im Ertragswertverfahren) erfolgen.

Die beiden nachfolgenden Beispiele zeigen, wie der **energetische Zustand eines Gebäudes im Verkehrswertgutachten** abgebildet werden könnte:

Vorhanden Angaben aus dem Energieausweis für ein umfassend saniertes Gebäude:

BGF: 200 m², HWB: 88,99 kWh/m²a, Kompaktheit: 0,75

Weitere Angaben:

Energiepreis: € 0,13 pro kWh

RND der relevanten Bauteile: 15 Jahre

RND des Gebäudes: 50 Jahre

Jahresrohertrag: € 17.100,-

Anforderung laut OIB-RL 6: 71,99 kWh/m²a

Differenz aus der Anforderung und dem vorhandenen HWB: 17 kWh/m²a

3.1. Beispiel: Sachwertverfahren

Berechnung der jährlichen Mehr- oder Minderkosten:

$(17,0 \text{ kWh/m}^2\text{a} \times € 0,13 \times 200 \text{ m}^2 = € 442,- \text{ pro Jahr})$

Dies ergibt € 442,- Mehrkosten im Jahr gegenüber der Anforderung.

Berechnung des Abschlags für den energetischen Zustand:

€ 442,- kapitalisiert auf 15 Jahre mit 4 % ergibt:

€ 8.850,43

Der Verkehrswert vermindert sich um rund **€ 8.900,-**. Dies sollte in Form einer Marktanpassung aufgrund des energetischen Zustands im Gutachten ausgedrückt werden.

3.2. Beispiel: Ertragswertverfahren

Die Mehrkosten aufgrund des energetischen Zustands betragen: € 442,- pro Jahr (Berechnung siehe Punkt 3.1.):

Jahresrohertrag: € 17.100,-

Vervielfältiger: 18,25 (bei 5 % Kapitalisierungszinssatz)

Die Höhe der nachhaltigen Miete aufgrund des energetischen Zustands des Gebäudes verringert sich um rund € 440,- pro Jahr.

Der Verkehrswert vermindert sich daher im Beispiel um rund **€ 8.100,-**.

Die vorgestellte Methodik zur monetären Bewertung der energetischen Eigenschaften eines Wohngebäudes stellt die in der Praxis etablierten Liegenschaftsbewertungs- und Berechnungsverfahren grundsätzlich nicht in Frage; es wird lediglich eine Anpassung an die neuen Anforderungen des Marktes getätigt, indem das zusätzliche Kriterium der Energieeffizienz in die etablierten Bewertungsverfahren einfließt.

4. Ausblick

Die Lage und die Ausstattung werden weiterhin das ausschlaggebende Kriterium bei einer Kauf- oder Mietent-

scheidung sein. Wie weit sich die Einbeziehung der Energieeffizienz in das Liegenschaftsbewertungsverfahren tatsächlich durchsetzen kann, wird einerseits von der Akzeptanz, den gesetzlichen Vorgaben und der damit verbundenen Verfügbarkeit von Energieausweisen für Immobiliengutachter, andererseits von den zukünftigen Energiepreisen abhängen.

Dem Immobiliengutachter steht jedenfalls mit dem Energieausweis ein geeignetes Werkzeug zur Verfügung, welches als Grundlage für eine monetäre Bewertung des energetischen Zustands eines Gebäudes herangezogen werden kann.

Zum Autor:

Ing. Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Harald Reiter, Bauträger und Geschäftsführer der Reiter GmbH mit Sitz in Graz (Steiermark) mit den Tätigkeitsschwerpunkten Energieausweiserstellung, Liegenschaftsbewertung, Immobilienentwicklung und thermische Sanierung. Der Autor verfasste seine Diplomarbeit zum Thema „Der Einfluss des Energieausweises auf die Bewertung von Wohngebäuden in Österreich“.

Korrespondenz:

*DI (FH) Harald Reiter
Reiter GmbH
Körösisstraße 144
8010 Graz
Telefon: 0316 / 22 55 030
E-Mail: office@reiter-gmbh.com*

Anmerkungen:

- ¹ Siehe dazu § 7 EAVG.
- ² *Kranewitter*, Stellenwert des Energieausweises in der Immobilienbewertung, energy 1/2008, 13.
- ³ *Malloth*, Energieausweis – Top oder Flop (2008), online abrufbar unter <http://www.immoblog.at/index.php?pageid=18&categoryid=80> (verfügbar am 3. 10. 2008).
- ⁴ *Allersdorfer/Kaufmann/Rabhansl*, Der Energieausweis in Österreich und seine Auswirkung auf die Immobilienbewertung, SV 2009/4, 197 (200).
- ⁵ Beispiel: Eine Fassade mit 8 cm Dämmstärke hat die gleiche Restnutzungsdauer wie eine Fassade mit 16 cm Dämmstärke; der U-Wert ist jedoch bei höherer Dämmstärke wesentlich besser.
- ⁶ *Allersdorfer/Kaufmann/Rabhansl*, SV 2009/4, 200.
- ⁷ ZB Gebäude aus den 1950er- und 1960er-Jahren.
- ⁸ *LEV Steiermark*, Energiepreisvergleich verschiedener Energieträger, Internetabfrage vom 12. 10. 2009.
- ⁹ Statistik Austria, Internetabfrage vom 9. 12. 2009.
- ¹⁰ *Steppan*, Verkehrswertermittlung – B.1.2 Sachwertverfahren, Liegenschaftsbewertungsakademie GmbH, Graz 2008, S 41.