



# Projekt „Neue Immo-Standards“

## Energieeffizienz und weitere Nachhaltigkeitsparam

„Lage, Lage und nochmals Lage“ gilt als der bestimmende Parameter in der Immobilienbewertung. Dennoch lassen sich Tendenzen erkennen, dass eine Reihe von anderen Objektkriterien den Marktwert hinkünftig stärker beeinflussen und damit Eingang in die unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren finden werden.

Längerfristig ist zu erwarten, dass neben dem allgemeinen Bauzustand der Immobilie, der auch derzeit bereits Berücksichtigung findet, der energetischen Qualität eine zunehmend größere Rolle im Marktspiel von Angebot und Nachfrage zukommen wird.

Die gesetzliche Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises gem. EAVG besteht für neu in Bestand gegebene Nutzungseinheiten seit 1.1.2008. Aufgeklärte Konsumenten und Konsumentinnen werden verstärkt beim Kauf oder der Anmietung von Wohnungen entsprechende Informationen verlangen und einen Vergleich zwischen unterschiedlichen Objekten ziehen. Kann kein Energieausweis bis zur Abgabe der Vertragserklärung vorgelegt werden, gilt die zahnlose Bestimmung, dass gem. § 5 EAVG „zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart gilt“. Flächendeckende, detaillierte Informationen zum Heizwärmebedarf aller seit 2008 in Österreich verkauften, vermieteten oder verpachteten Objekte wird es also auch hinkünftig nicht geben. Dennoch wird der Energieausweis die Nachfrage nach energieeffizienten Gebäuden wesentlich anregen.

### Immobilienwirtschaft und Energieexperten im Gespräch

Wie und in welcher Höhe sich eine bessere energetische Qualität in der Wertermittlung von Immobilien niederschlagen kann, damit setzt sich das Forschungsprojekt „Neue Immo-Standards“ näher auseinander.

An diesem Projekt, das aus Mitteln des Klima- und Energiefonds im Rahmen der Programmlinie „Energie der Zukunft“ gefördert wird und unter der Projektleitung der Österreichischen Energieagentur steht, sind Vertreter der Immobilienwirtschaft ebenso beteiligt wie Institutionen, die sich bereits jahrzehntelang mit dem Themenbereich des energieeffizienten und nachhaltigen Bauens auseinandersetzen. Das Kernteam setzt sich aus der Austrian Energy Agency (AEA), der Arbeitsgruppe Ressourcenori-

entiertes Bauen der Universität für Bodenkultur (BOKU), dem IBO, der Fachhochschule Wien – Studiengang Immobilienwirtschaft der Wirtschaftskammer Wien, dem Österreichischen Verband der Immobilitätstreuhänder (ÖVI) sowie dem Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder und der Wirtschaftskammer Österreich (WKO) zusammen. Darüber hinaus werden weitere Experten aus der Immobilienbranche als BeraterInnen beigezogen (siehe Infobox).

Miteinbezogen in die Analyse werden dabei nicht nur die Auswirkungen von Energieeffizienzinformationen aus dem Energieausweis, sondern weitere Nachhaltigkeitskriterien aus Gebäudezertifizierungssystemen, die freiwillige Instrumente zur Qualitätssicherung bei der Errichtung und Sanierung von Gebäuden sind. Darunter fallen bewährte Gütesiegel für nachhaltiges Bauen wie TQB (Total Quality Building), IBO ÖKOPASS oder das Selbstdeklarationssystem klima:aktiv.

Gebäudepässe sind im Gegensatz zum gesetzlich verpflichtenden Energieausweis wesentlich umfassender in der Datenerhebung und -prüfung: sie bewerten neben der Energieeffizienz auch die Ökologie von Baustoffen, den Komfort für Nutzer und Nutzerinnen, den ressourceneffizienten Materialeinsatz, die Langlebigkeit von Konstruktionen, die gesamten Lebenszykluskosten etc.

### Verfügbarkeit und Nutzbarkeit von Informationen für die Wertermittlung

Für die Wertermittlung sind nicht immer alle zur Verfügung stehenden Objektdaten gleich relevant. Bei manchen Immobilien dominieren Merkmale wie die Lage, architektonisch künstlerische Gestaltung oder das besondere Image des Quartiers. Zusätzliche Daten aus Gebäudeausweisen finden keinerlei Niederschlag in der Wertermittlung. Eine Wohnung am Kohlmarkt, einer der besten Lagen Wiens, wird auch ohne besondere energetische Qualität zu Höchstpreisen verkauft oder vermietet. Hier sticht die Lage alle anderen Kriterien aus.

#### Informationen

IBO – Österreichisches Institut für Baubiologie und -ökologie GmbH  
Ing. Mag. Maria Fellner  
A-1090 Wien, Alserbachstr. 5/8  
fon: +43/1/3192005-13  
email: maria.fellner@ibo.at  
www.ibo.at

1) Zur Zeit bestehen noch keine einheitlichen technischen Regeln, gesetzliche Vorgaben oder Normen, die die Einhaltung bestimmter Standards fordern. Ein Technisches Komitee der europäischen Normungsorganisation, das CEN TC 350 „Nachhaltigkeit von Bauwerken“ und seine nationalen Spiegelgremien arbeiten an der Entwicklung einheitlicher Rahmenbedingungen für Nachhaltigkeitsbewertungen. Von Seiten der EU (DG Environment) wird die Entwicklung eines „Buildings EU Eco-Label Award Schemes“ vorangetrieben.



## ener in der Immobilienbewertung

Für andere Immobilien spielen jedoch Energieeffizienz und weitere Nachhaltigkeitskriterien bereits jetzt eine Rolle: einer Studie von Ernst & Young Real Estate GmbH zufolge richten 18 % der Befragten ihre Kaufentscheidung nach Nachhaltigkeitskriterien aus [Frensch, S., 2008].

Die Anforderungen an den energetischen Standard von Gebäuden basieren auf der Implementierung der EU-Gebäuderichtlinie in den Bauordnungen. Bereits seit 2008 sind Grenzwerte für energetische Mindestanforderungen in den Bereichen Heizen und Kühlen vorgeschrieben, die sich in den nächsten Jahren weiter verschärfen werden.

Die Verbesserung in anderen Bereichen wird langsamer ablaufen: mit den freiwilligen Gebäudeausweisen wie TQB, IBO ÖKOPASS, klima:aktiv soll Bewusstsein für ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeitsparameter geschaffen und so die Nachfrage nach Immobilien mit diesen Qualitäten angeregt werden.<sup>1</sup> Der Mix aus rechtlichen Instrumenten einerseits (verpflichtender Energieausweis) und bewusstseinsbildenden Maßnahmen (umfassendere Gebäudepässe) trägt den Anforderungen Rechnung, die von EU und Regierung an den Gebäudesektor gestellt werden.

### Ausgangslage in der Immobilienbewertung und Herangehensweise

Die spezifische Gebäudequalität kann auch derzeit bereits in der Wertermittlung abgebildet werden: niedrige Betriebskosten, ein gesundes Raumklima und hohe Nutzungsflexibilität verringern den Leerstand und somit auch das Mietausfallswagnis im Bürobau. Bei der Bewertung von Einfamilienhäusern kann die fehlende Wärmedämmung beispielsweise bei den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen berücksichtigt werden. Meist liegen jedoch wenig gebäudespezifische Informationen vor und die für Gutachten zur Verfügung stehende Zeit ist beschränkt. Daher werden vielfach Richtwerte für die Wertermittlung herangezogen. Diese Richtwerte beruhen auf Erfahrungswerten und bilden Energieeffizienz und weitere nachhaltige Gebäudequalitäten nicht ausreichend ab.

Im Forschungsprojekt „Neue Immo-Standards“ wurden unterschiedliche systematische Ansätze zur Berücksichtigung der energetischen Qualität in der Immobilienwertermittlung erarbeitet, in Expertenforen diskutiert und anhand der Bewertung konkreter Immobilien einem ersten Praxistest unterzogen.

Folgende Projektdaten wurden für unterschiedliche Gebäudetypen (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser und Büroimmobilien) analysiert:

- Kostenangaben für die Immobilienwertermittlung
- Energiekennzahlen und weitere nachhaltigkeitsbezogene Daten aus Energieausweisen bzw. Gebäudepässen (wie TQ bzw. TQB-Zertifikat, und/oder der klima:aktiv Auszeichnung)

Mit diesen Informationen wurden Wertermittlungen für diese Liegenschaften mit und ohne Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten der jeweiligen Gebäude durchgeführt. ►

#### Projektleitung

Österreichische Energieagentur (Austrian Energy Agency AEA)  
Mag. Dr. Susanne Geissler  
Mariahilfer Str. 136  
1150 Wien  
Tel.: 01/586 15 24 - 154  
Email: susanne.geissler@energyagency.at

#### Projektpartner

Arbeitsgruppe Ressourcenorientiertes Bauen – Institut für Konstruktiven Ingenieurbau, Universität für Bodenkultur  
Studiengang Immobilienwirtschaft – FHWien

Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs

IBO – Österreichisches Institut für Baubiologie und -ökologie GmbH

Österreichischer Verband der Immobilienreuhänder

Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

#### Weitere Experten

Dr. DDI Sven Bienenr, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, MRICS

Prof. (FH) Dr. Margret Funk, freie Maklerin

Heimo Kranewitter, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertungen

Prof. Dr.-Ing. habil. Thomas Lützkendorf, Lehrstuhl für Ökonomie und Ökologie des Wohnungsbaus, Universität Karlsruhe (TU)

Dr. Ronald Mischek, Dr. Ronald Mischek ZT GmbH

Prof. Dipl. Ing. Dr. Matthias Rant, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Wirtschaftsingenieurwesen im Bauwesen

FH Dozent DI(FH) Michael Reinberg, Immobilienökonom (ebs), Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mag. Dr. Gerhard Schuster, Sustain Consulting GmbH

Maximilian Schnaitl, Absolvent Studiengang Immobilienwirtschaft der WKW

Dr. Andreas Woschnagg, Absolvent Studiengang Immobilienwirtschaft der WKW

Das Projekt wird aus Mitteln des Klima- und Energiefonds gefördert und im Rahmen des Programms „ENERGIE DER ZUKUNFT“ durchgeführt.

Aus den gewonnenen Erkenntnissen lassen sich Standards für die Differenzierung energieeffizienter und Klima schonender Gebäude in der Immobilienwertermittlung ableiten.

Die Ergebnisse werden auf einer Fachveranstaltung am 25. November 2009 (siehe Infobox) erstmals einem breiteren Publikum präsentiert und zur Diskussion gestellt werden.

**Wertermittlungsverfahren in der Liegenschaftsbewertung**

Die Wertermittlung erfolgt über Bewertungsgutachten, die von Sachverständigen erstellt werden. Das Bewertungsgutachten soll den Auftraggeber in die Lage versetzen, die Gedankengänge des Gutachters nachzuvollziehen und sich eine eigene Meinung über den Wert der Liegenschaft zu bilden.

Das Gutachten besteht aus dem

- Befund, der alle objektiven Informationen enthält, und

- der Bewertung, die eine logisch nachvollziehbare, aber dennoch persönliche Ansichtsäußerung des Gutachters darstellt.

Rechtliche Grundlage in Österreich ist das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG). Ermittelt wird der Verkehrswert, der definiert ist als „der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann“ (LBG Artikel 1 § 2(2)).

Der Verkehrswert ist eine Funktion des Immobilienmarktes; maßgebend ist also, wie die Mehrzahl der Marktteilnehmer den Wert eines Objektes beurteilt. Preise werden nicht sachverständig, sondern durch das Gesetz von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Für die Liegenschaftsbewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Dazu zählen im konkreten drei Verfahren:

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren und
- das Ertragswertverfahren

Das passende Wertermittlungsverfahren oder eine Kombination aus allen drei Verfahren wird vom Sachverständigen gewählt.

Tab. 1: Kurzbeschreibung von Vergleichswert-, Sachwert- und Ertragswertverfahren

	Vergleichswertverfahren	Sachwertverfahren	Ertragswertverfahren
Wertermittlung über	Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen ähnlicher Objekte	Bodenwert, Wert des/r Gebäude und Wert sonstiger Bestandteile (Außenanlagen)	erzielbare jährliche Erträge bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung
Anwendungsbereich	unbebaute Liegenschaften Bodenwertermittlung für Sachwert-/Ertragswertverfahren; Industriebrachen; Eigentumswohnungen; tlw. Luxusimmobilien	Bebaute Liegenschaften, bei denen der Eigennutzen im Vordergrund steht (Einfamilienhaus, Reihenhaus, Eigentumswohnungen)	Objekte, bei denen Hauptmietzinse oder Pachtzahlungen anfallen (Büroimmobilien, mehrgeschoßiger Wohnbau,...)
Vorgangsweise	Detaillierte Marktbeobachtung <sup>2</sup>	Bodenwert nach Vergleichswertverfahren; Neubauwert des Gebäudes und der Außenanlagen mit Zu- und Abschlägen	(Jahres)Reinertrag = Netto-Cash-Flow der Immobilie, beim Eigentümer nach Abzug der Bewirtschaftungskosten des Eigentümers verbleibende Erträge
Voraussetzung	Ausreichende Sammlung von Kauf- und Mietpreisen ähnlicher Objekte	Bautechnische Befundaufnahme Wertbeeinflussende Umstände <sup>3</sup>	Kapitalisierungszinsfuß <sup>4</sup> Bewirtschaftungskosten (z.B. Abschreibung, Mietausfallswagnis, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, (nicht-umlagefähige) Betriebskosten), wertbeeinflussende Umstände

2) Elemente der Marktbeobachtung können sein: das regelmäßige Studium von Zeitungsinseraten über Verkaufsangebote und Kaufwünsche, Informationen aus Zwangssteigerungsverfahren, der Kontakt und Austausch mit Immobilienmaklern, die eigenständige Teilnahme am Handel mit Immobilien, Evaluation von bereits durchgeführten Bewertungen sowie das Studium der Urkundensammlung des Grundbuchs

3) Wertbeeinflussende Umstände sind z.B. Baumängel oder Bauschäden (z.B. fehlende Dämmung, unzuverlässige Baustoffe, unzureichender Brandschutz, Planungsfehler), Bauschäden sind Beeinträchtigungen des Gebäudes als Folge eines Baumangels (Feuchtigkeitsschäden am Mauerwerk, Schimmelfall, Putzschäden,...). Abschläge können auch erfolgen bei unzeitgemäßen Grundrissen, Raumhöhen, ungesunden Wohnverhältnissen, Beeinträchtigung durch Immissionen, Denkmalschutz, Altlasten, geringe Drittverwendungsfähigkeit des Objekts. Zuschläge sind möglich bei überdurchschnittlichem Erhaltungszustand, zeitlich befristeten Mehreinnahmen, Einnahmen aus Werbung oder Handymasten (Mobilfunkseanlagen).

4) Beim Ertragswertverfahren wird davon ausgegangen, dass der erzielbare und jährlich anfallende Reinertrag in unveränderter Höhe für die restliche Nutzungsdauer bestehen bleibt. Daher ist der angesetzte Kapitalisierungszinsfuß (Zinssatz) eine zentrale Kenngröße. Der Kapitalisierungszinsfuß drückt aus, wie hoch die Rendite ist, die der Anleger für das in die jeweilige Liegenschaft eingebrachte Kapital erwarten kann. Dem angesetzten Zinssatz kommt insofern eine hohe Bedeutung zu, da über eine Barwertberechnung ein Unterschied von 0,25 % im Zinssatz einen Unterschied von mehr als 10 % beim Ertragswert ausmachen kann. Die Wahl des Zinssatzes ist daher ausführlich zu begründen. In der Regel wird der gewählte Zinssatz indirekt über den Kapitalmarkt bestimmt und direkt aus dem Immobilienmarkt.



In der Tabelle 1 werden das Vergleichswert-, Sachwert- und Ertragswertverfahren einander in einer Kurzbeschreibung gegenüber gestellt.

### Methodische Berücksichtigung der Energieeffizienz in der Wertermittlung

Im Projekt näher betrachtet wurden das Sachwert- und das Ertragswertverfahren. Es wurden unterschiedliche methodische Ansätze entwickelt sowie die jeweiligen Vor- und Nachteile erörtert. Dem Gutachter bleibt es überlassen, den für den jeweiligen Bewertungsfall am besten zutreffenden Ansatz zu wählen.

Nähere Informationen finden Sie unter <http://www.energy-agency.at/gebaeude-raumwaerme/aktuelle-projekte/immo-standards.html>

Ing. Mag. Maria Fellner  
IBO GmbH  
DI (FH) Maika Gross  
AEA

Die Ergebnisse werden in der Veranstaltung „Objekttrendite oder Energieeffizienz“ präsentiert.

Fachveranstaltung

### „Objekttrendite oder Energieeffizienz“

Ort: Audimax der FH Wien-Studiengänge, Währinger Gürtel 97, 1180 Wien

Datum: 25.11.2009, 16.00-19.00 Uhr

Mit Beginn des Jahres 2009 müssen bei Verkauf und Vermietung Energieausweise vorgelegt werden. Das verursacht zusätzlichen Aufwand und Kosten – aber welchen Nutzen kann man daraus ziehen?

Das Projekt Neue Immo-Standards wurde initiiert, um die Auswirkungen der Energieeffizienzinformationen aus Energieausweis und Gebäude-Auszeichnungen auf die Immobilienbewertung zu analysieren. Auf Basis von methodischen Vorarbeiten und bewerteter Beispielprojekte werden Standards für die Differenzierung energieeffizienter und Klima schonender Gebäude in der Immobilienwertermittlung abgeleitet. Die vorläufigen Projektergebnisse werden im Rahmen der Fachveranstaltung „Objekttrendite oder Energieeffizienz“ zur Diskussion gestellt.

Jede Teilnehmerin und jeder Teilnehmer erhält zu Beginn einen Fragebogen zum Thema „Energieausweis“, der im Anschluss an die Veranstaltung ausgewertet wird. Diese Auswertung und eine Dokumentation der Veranstaltung wird mittels der Websites der Veranstalter zur Verfügung gestellt werden.

Teilnehmer am Podium:

Frau Mag. Doris Wirth, DI Dr. Matthias Rant und Prof. Dr. – Ing. habil. Thomas Lützkendorf, Oliver Brichard MSc, Mag. Michael Ehlmaier MRICS und Dr. Friedrich Noszek

Um schriftliche Anmeldung bis 18. November wird gebeten: [immo@fh-wien.ac.at](mailto:immo@fh-wien.ac.at)

## Das Experiment: VELUX baut erstes CO<sub>2</sub>-neutrales Einfamilienhaus in Österreich

VELUX®

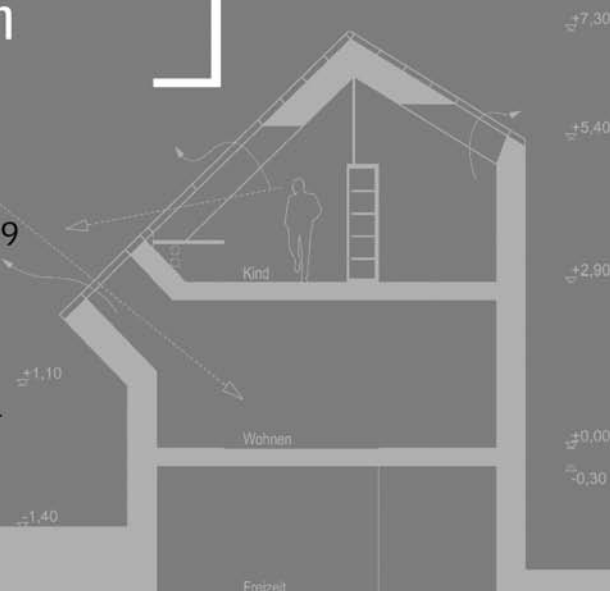
PRÄSENTATION

EXPERTEN-DISKUSSION

NETWORKING

Montag, 23. 11. 2009  
Beginn 18:00 Uhr

TechGate  
Donau City Straße 1  
1220 Wien



Wissenschaftliche Projektbegleitung:



IBO  
Österreichisches  
Institut für Baubiologie  
und -ökologie GmbH



[www.velux.at](http://www.velux.at)