

Christian Brunner

## **Welche Auswirkungen hat der Energieausweis auf die Immobilienbewertung?**

*Haben auch die mit dem Energieausweis verbundenen Betriebskosten der Gebäudetechnik für die Immobilienbewertung Relevanz und werden potentielle Mieter/Eigentümer zukünftig diese Thematik bei der Auswahl der Immobilie beachten?*

## **Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:**

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek: Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlanges. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Copyright © 2009 Diplomica Verlag GmbH  
ISBN: 9783836633307

**Welche Auswirkungen hat der Energieausweis auf die Immobilienbewertung?**

**Haben auch die mit dem Energieausweis verbundenen Betriebskosten der Gebäudetechnik für die Immobilienbewertung Relevanz und werden potentielle Mieter/Eigentümer zukünftig diese Thematik bei der Auswahl der Immobilie beachten?**



Christian Brunner

## **Welche Auswirkungen hat der Energieausweis auf die Immobilienbewertung?**

*Haben auch die mit dem Energieausweis verbundenen Betriebskosten der Gebäudetechnik für die Immobilienbewertung Relevanz und werden potentielle Mieter/Eigentümer zukünftig diese Thematik bei der Auswahl der Immobilie beachten?*

Christian Brunner

**Welche Auswirkungen hat der Energieausweis auf die Immobilienbewertung?**

Haben auch die mit dem Energieausweis verbundenen Betriebskosten der Gebäudetechnik für die Immobilienbewertung Relevanz und werden potentielle Mieter/Eigentümer zukünftig diese Thematik bei der Auswahl der Immobilie beachten?

ISBN: 978-3-8366-3330-7

Herstellung: Diplomica® Verlag GmbH, Hamburg, 2009

Zugl. FH Wien, Wien, Österreich, Diplomarbeit, 2009

---

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechtes.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden und der Verlag, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

© Diplomica Verlag GmbH

<http://www.diplomica.de>, Hamburg 2009

## **Widmung**

Diese Arbeit ist all jenen Personen gewidmet, die mich beruflich als auch privat während meiner Studienzeit begleitet haben.

Dabei gilt mein besonderer Dank meiner Familie, vor allem meinen Eltern Liselotte und Josef Brunner, die mir auch in schwierigen Zeiten immer zur Seite stehen.

Bei meiner Freundin Corinna bedanke ich mich für das in mich gesetzte Vertrauen, das ständige Motivieren und vor allem für die Nachsicht während meiner Studienzeit.

Mein großer Dank gilt auch meinem Diplomarbeitsbetreuer Herrn FH-Prof. Dr. Otto Bammer, FRICS für die lehrreichen Gespräche und hervorragende Betreuung.

## Kurzfassung

<b>Titel</b>	<b>Welche Auswirkungen hat der Energieausweis auf die Immobilienbewertung</b>
<b>Inhalt</b>	Auswertung der Umfrageergebnisse über den Energieausweis und Darstellung der Auswirkungen auf die drei Wertermittlungsverfahren (Sachwert, Ertragswert und Vergleichswert).
<b>Hintergrund</b>	Mit dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz vom 03. August 2006 wird vorgeschrieben, dass beim Verkauf, der Vermietung oder der Verpachtung von Gebäuden und Wohnungen ab 1. Jänner 2008 ein Energieausweis auszustellen ist. Seit 1. Jänner 2009 gilt diese Regelung auch für bestehende Bauten, deren Baubewilligung vor dem 1. Jänner 2006 erteilt wurde.
<b>Hypothese</b>	Die mit dem Energieausweis verbundenen Betriebskosten der Gebäudetechnik haben für die Immobilienbewertung Relevanz. Potentielle Mieter/Eigentümer werden zukünftig diese Thematik bei der Auswahl der Immobilie beachten.
<b>Methode u. Belege</b>	Literaturrecherche für Grundlagenaufbereitung, Durchführung einer Online-Befragung mit Marktteilnehmern, Darstellung der Auswirkungen auf die Immobilienbewertung.
<b>These</b>	Der Energieausweis soll auf einen Blick und rechtlich verbindlich alle energietechnisch relevanten Merkmale eines Gebäudes offenlegen. Für den Endverbraucher ergibt sich dadurch der Vorteil, dass er zu erwartende laufende Betriebskosten - ob beim Hauskauf oder Mieten - in die Kostenkalkulation und Angebotsentscheidung mit einbeziehen kann. Eine wesentliche Zielsetzung des Energieausweises liegt im umweltschonenden Bauen (z.B. Solarenergie, Passivhaus, Niedrigenergiehaus) und im Gebäudebetrieb (z.B. Nachtabsenkung der Heizung). Ein Anreiz für das Umdenken könnte dadurch erleichtert werden, dass der Energieausweis zukünftig zum Marktwert des Gebäudes beiträgt. Ein umweltschonender Gebäudebetrieb und ein höherer energetischer Standard bewirken geringere laufende Energiekosten. Dadurch könnte ein höherer Wert für die Immobilie am Markt erzielt werden.
<b>Schlagwortkatalog</b>	Energieausweis, Immobilienbewertung, Betriebskosten, Energiekosten, Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren, Vergleichswertverfahren, Verkehrswert, Marktforschung, Online Befragung, Passivhaus, Niedrigenergiehaus, EU-Gebäuderichtlinie, Liegenschaftsbewertung, Wertermittlung.



## Abstract

<b>Title</b>	<b>How does the Energy Performance Certificate affect property evaluations</b>
<b>Topic</b>	Analysis of the survey results on the Energy Performance Certificate, and description of the effects on the three valuation processes (asset value, earning-capacity value and comparison value).
<b>Background</b>	The Energy Performance Certificate Guideline Act from 3 August 2006 stipulates that an Energy Performance Certificate must be issued to sell, rent or lease buildings and housing from 1 January 2008. Since 1 January 2009, this ruling has also applied to existing buildings whose building permit was issued before 1 January 2006.
<b>Hypothesis</b>	The operational costs for construction engineering, associated with the Energy Performance Certificate, are relevant to the property evaluation. Potential tenants/owners will, in future, take these issues into account when selecting properties.
<b>Method</b>	Literature research for establishing the basic principles, conducting an online survey with market participants, describing the effects on property evaluation.
<b>Theses</b>	The Energy Performance Certificate should clearly state all energy-related features of a building in a legally-binding manner. This benefits the end user, as the running operational costs to be expected – whether it be when buying a house or renting – can be incorporated into the costing and bidding decision. An important aim of the Energy Performance Certificate is environmentally-friendly construction (e.g. solar power, passive house, low-energy house) and in building services (e.g. night set-back for heating). An incentive to encourage re-thinking could be facilitated by the fact that the Energy Performance Certificate will, in future, contribute to the market value of the building. Environmentally-friendly building services and a higher energy standard mean lower running power costs, allowing the property to achieve a higher value on the market.
<b>Keywords</b>	Energy Performance Certificate, property evaluation, operational costs, power costs, asset value process, earning-capacity process, comparison value process, market value, market research, online survey, passive house, low-energy house, EU building regulations, property evaluation, valuation.

## **Vorwort**

Im Zuge meiner früheren Tätigkeit als Facility Manager eines Wiener Büroturms bin ich bereits vor mehr als drei Jahren mit der Thematik des Energieausweises in Berührung gekommen. Seitens der Europäischen Union wurde im Jahr 2002 die „EU-Gebäuderichtlinie“ herausgegeben, deren Umsetzung den einzelnen Mitgliedsstaaten übertragen wurde. In Österreich war lange Zeit nicht klar, wie die Umsetzung auf österreichisches Recht erfolgt, bis im Jahr 2006 das „Energieausweis-Vorlage-Gesetz“ beschlossen wurde. Ab diesem Zeitpunkt gab es eine gewisse Unruhe am Immobiliensektor, da niemand wusste, wie sich der Energieausweis auf den Wert der Immobilien auswirken werde. Diese Unsicherheit ist bis heute geblieben, da es noch immer keine Erfahrungswerte in Bezug auf die Marktgängigkeit energieeffizienter Gebäude gibt. Genau hier beginnt mein Ansatz, nämlich mit den Auswirkungen des Energieausweises auf die Immobilienbewertung. Als erstes stellte sich die Frage „wie denkt der Markt über den Energieausweis“, als zweites war natürlich interessant, wie die möglichen Auswirkungen bei den einzelnen Wertermittlungsverfahren eingebunden und transparent dargestellt werden können. Die Befragung der Marktteilnehmer erfolgte mittels einer Online Befragung, die Ergebnisse bildeten u.a. die Basis für Überlegungen in Bezug auf die Auswirkungen des Energieausweises auf die Immobilienbewertung. Die möglichen Ansätze zur Einbindung des Energieausweises in die einzelnen Wertermittlungsverfahren werden in dieser Arbeit anhand von Beispielen dargestellt und im Detail erklärt.

Diese Arbeit soll als Nachschlagewerk für Personen dienen, welche sich ebenfalls mit der Thematik des Energieausweises und der Immobilienbewertung auseinandersetzen und kann von jenen auch für weitere Überlegungen herangezogen werden.

In dieser Arbeit verwendete personenbezogene Begriffe gelten für Frauen und Männer gleichermaßen, damit ist keine diskriminierende Bedeutung verbunden.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Grundlagen</b> .....	<b>3</b>
2.1. Bewertungsverfahren .....	3
2.1.1. Sachwertverfahren.....	3
2.1.2. Ertragswertverfahren .....	3
2.1.3. Vergleichswertverfahren .....	4
2.2. Betriebs- und Energiekosten .....	5
2.2.1. Betriebs- und Energiekosten im Mietrechtsgesetz .....	6
2.2.2. Betriebs- und Energiekosten im Wohnungseigentumsgesetz.....	8
2.2.3. Heizkostenabrechnungsgesetz .....	9
2.2.4. Betriebs- und Energiekosten Eigentümer - Eigennutzung.....	10
2.2.5. Wohnungsaufwand.....	11
2.2.6. Gasverbrauch der Haushalte.....	15
2.3. Energieausweis .....	17
2.3.1. Richtlinie 2002/91/EG.....	18
2.3.2. Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG.....	22
2.3.3. OIB-Richtlinie 6 – Energieeinsparung und Wärmeschutz .....	23
2.3.4. Baurecht und ÖNORMEN .....	31
2.3.5. Gebäude- und Wohnungsbestand in Österreich .....	34
2.3.6. Energiesparendes Bauen und alternative Heizsysteme.....	39
<b>3. Marktforschung</b> .....	<b>44</b>
3.1. Methodik der internetgestützten Befragung.....	46
3.2. Analyse und Ergebnisse der internetgestützten Befragung .....	51
3.2.1. Allgemeines.....	51
3.2.2. Fragen an Eigentümer (Eigennutzung).....	59
3.2.3. Frage an Vermieter.....	61
3.2.4. Fragen an Mieter .....	62
3.2.5. Conclusio der Online-Befragung.....	64
<b>4. Auswirkung auf die Immobilienbewertung</b> .....	<b>65</b>
4.1. Auswirkung auf das Sachwertverfahren .....	67
4.2. Auswirkung auf das Ertragswertverfahren .....	77
4.3. Auswirkung auf das Vergleichswertverfahren.....	97
<b>5. Ausblick und Nachwort</b> .....	<b>101</b>
<b>6. Executive Summary (deutsch)</b> .....	<b>102</b>
<b>7. Executive Summary (englisch)</b> .....	<b>105</b>

# 1. Einleitung

Im Rahmen dieser Arbeit soll dargestellt werden, welchen Einfluss der Energieausweis auf die Immobilienbranche – im Speziellen auf die Immobilienbewertung – ausübt und wie sich der Energieausweis in die einzelnen Wertermittlungsverfahren betragsmäßig und transparent integrieren lässt. Die wesentliche Frage in dieser Arbeit ist, ob auch die mit dem Energieausweis verbundenen Betriebskosten der Gebäudetechnik für die Immobilienbewertung Relevanz haben, und ob potentielle Mieter/Eigentümer zukünftig diese Thematik bei der Auswahl der Immobilie beachten werden.

Dabei werden anhand umfassender Literaturrecherchen die vorhandenen Erkenntnisse aufgezeigt und analysiert. Anhand dieser Erkenntnisse erfolgt die weitere Bearbeitung mit der Befragung der Marktteilnehmer (Eigentümer in Eigennutzung, Vermieter und Mieter). Da es in Bezug auf den Energieausweis noch keine Erfahrungswerte gibt, wurde die Befragung mittels der quantitativen Forschungsmethode durchgeführt.

Ziel dieser Arbeit ist es, den Zugang der Marktteilnehmer zum Energieausweis zu erforschen und aufzuzeigen, wie anhand dieser Ansichten die Integration des Energieausweises in den einzelnen Wertermittlungsverfahren umgesetzt werden kann. Aufgrund fehlender Marktdaten von realen Immobiliendaten werden fiktive Beispiele für das Sachwert-, das Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren dargestellt. Die in den Beispielen dargestellten möglichen Ansätze und Integrationsmöglichkeiten können für jede reale Immobilienbewertung als Grundlage bzw. Nachschlagewerk herangezogen werden. Nicht Gegenstand dieser Arbeit ist, die tatsächliche Auswirkung des Energieausweises darzustellen, da die dafür notwendigen Marktdaten – aufgrund der relativ kurzen Einführungsphase – noch nicht vorhanden sind. In den nächsten Jahren wird sich aber zeigen, welchen tatsächlichen Einfluss der Energieausweis auf die Immobilienbewertung ausüben wird.

Mit der Einführung des Energieausweises am österreichischen Immobilienmarkt wird eine gewisse Transparenz in Bezug auf energieeffiziente bzw. energieineffiziente Gebäude geschaffen. Da noch keine Erfahrungswerte mit dem Energieausweis vorhanden sind, ist am Markt eine gewisse Unsicherheit eingetreten. Niemand kann sagen, wie sich der Energieausweis auf den Immobilienmarkt auswirken wird, bzw. wie dies zahlenmäßig dargestellt werden kann. Da dies vor allem in der Bewertung von Immobilien eine wesentliche Rolle spielen kann, da z.B. energieineffiziente Gebäude

aufgrund der höheren Energiekosten weniger nachgefragt werden könnten, ist die Notwendigkeit zur wissenschaftlichen Bearbeitung mit Lösungsansätzen gegeben. Diese Arbeit soll vor allem Gutachtern in der Immobilienbewertung als Nachschlagewerk dienen.

Die vorliegende Arbeit gliedert sich in drei Abschnitte. Der erste Abschnitt (Kapitel 2) umfasst die Grundlagen zu den Bewertungsverfahren (Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertverfahren), die Betriebs- und Energiekosten (u.a. Betriebs- und Energiekosten im MRG, Heizkostenabrechnungsgesetz, Gasverbrauch der Haushalte) und den Energieausweis (u.a. Energieausweis-Vorlage-Gesetz, ÖNORMEN, Gebäude- und Wohnungsbestand in Österreich). Der zweite Abschnitt (Kapitel 3) beinhaltet das Thema Marktforschung. Hier wird die Methodik zur internetgestützten Befragung erläutert, sowie eine Analyse und die Ergebnisse der Befragung wiedergegeben. Im dritten Abschnitt (Kapitel 4) wird anhand von Beispielen zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren die mögliche Auswirkung auf die Immobilienbewertung transparent dargestellt.