

Ing. Dipl. Wirt. Ing. FH Harald Reiter

GF der Reiter GmbH in Graz, Immobiliensachverständiger, Energiegutachter, Bauträger

Berücksichtigung von Energieeffizienz in der Liegenschaftsbewertung

Energieeffizienz als Zukunftstrend. Durch gesetzliche Vorgaben der EU und zunehmendes Bewusstsein für energieeffiziente Gebäudekonzepte sind bereits heute verschiedenste energetische Gebäudequalitäten am Markt anzutreffen. Dieser Trend wird sich in Zukunft verstärken.

Immobilienmarkt in Veränderung

Durch die Einführung des Energieausweises steht den Marktteilnehmern eine zusätzliche Informationsquelle über die Energieeffizienz einer Immobilie zur Verfügung. Unterschiedliche energetische Qualitäten können dadurch miteinander verglichen werden. Dies und die stetig steigenden Energiepreise messen dem Energiebedarf in Kauf- und Mietentscheidungen eine zunehmend größere Rolle bei und fördern die Nachfrage nach energieeffizienten Immobilien. Weiter reichende zukünftige gesetzliche Bestimmungen werden diesen Prozess weiter vorantreiben. Beispielsweise wird laut Energieausweisvorlagegesetz 2012 in allen Verkaufs- und Vermietungsanzeigen die Energiekennzahl auszuweisen sein. Wie kann aber die Energieeffizienz im Bewertungsgutachten Berücksichtigung finden?

Implementierungsmöglichkeit in die Bewertung

Die Berücksichtigung der Energieeffizienz kann zB durch eine monetäre Bewertung von in Zukunft zu erwartenden Mehr- oder Minderkosten aufgrund des im Energieausweis berechneten Energiebedarfs im Vergleich zu einem festgelegten Anforderungswert aus der geltenden Fassung der OIB-Richtlinie 6 erfolgen. Von besonderer Bedeutung ist die Ermittlung der Zeitspanne, worüber der Mehr- oder Minderenergiebedarf kapitalisiert wird. Dabei könnte die Restnutzungsdauer der für die Energieeffizienz relevanten Bauteile wie Fenster, Fassade usw herangezogen werden. Der daraus resultierende „Energieeffizienzbarwert“ kann in die Verkehrswertermittlung als Zu- oder Abschlag in Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren oder durch Anpassung der nachhaltigen

Miete im Ertragswertverfahren aufgenommen werden.

Relevanz der Energieeffizienz

Je nach Gebäudetyp und Preislage wirkt sich die Energieeffizienz auf den Verkehrswert unterschiedlich aus. Der Bewerter ist gefordert, dies richtig zu deuten.

Der Einfluss der Energieeffizienz ist bei jeder Immobilie unterschiedlich zu bewerten.

Es gilt den Markt abzubilden und nicht zu antizipieren, dass energieeffiziente Gebäude mehr wert sein müssen. Einige Beispiele hierfür sind:

- Nicht sanierte ältere Gebäude, deren für die Energieeffizienz relevante Bauteile keine Restnutzungsdauer mehr aufweisen, sollten keine energetische Bewertung erfahren. Allenfalls könnten energetische Sanierungspotenziale wie zB die Möglichkeit des Montierens einer Kellerdeckendämmung unter Einhaltung der baugesetzlich vorgeschriebenen Mindestraumhöhen zu bewerten sein.
- Bei Immobilien gehobener Preisklasse wie zB einer eigengenutzten Villa in Bestlage wird unter Umständen die Energieeffizienz bei der Kaufentscheidung nur eine untergeordnete Relevanz besitzen.
- Bei Gewerbeimmobilien dagegen kann die Energieeffizienz von großer Bedeutung sein, da hier die laufenden Kosten für den Investor von Interesse sind.
- Bei sehr energieeffizienten Gebäuden wie zB Passivhäusern und Gebäuden mit aufwendiger Haustechnik ist die

wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit gegenüber Referenzgebäuden nach OIB-RL 6 kritisch zu hinterfragen. Einerseits ist der Strombedarf für Lüftungsanlage, Wärmepumpe usw zu berücksichtigen, andererseits ist der eventuell höhere Instandhaltungs- und Reparaturbedarf sowie eine geringere langfristige Wertehaltigkeit, da künftige Standards nur schwer erfüllt werden können, zu prüfen.

Eine energetische Bewertung kann jedenfalls für Gebäude, die in den landesgesetzlichen Regelungen von der verpflichtenden Energieausweiserstellung ausgenommen sind, wie zB denkmalgeschützte Gebäude oder Gebäude mit nicht ganzjähriger Nutzung, entfallen.

Das Tätigkeitsfeld des Immobilienbewerbers gewinnt an Komplexität.

Fazit

Verkehrswerte entstehen primär aus der Angebot- und Nachfragesituation auf den Immobilienmärkten. Derzeit besteht für die Marktteilnehmer das Problem des kaum möglichen Einpreises von Energieeffizienz. Dabei könnte dem **Bewerter eine wichtige Rolle in der Bewusstseinsmachung** zukommen, indem er die durch die Energieeffizienz zu erwartenden Mehr- oder Minderkosten in transparenter Weise darstellt. Die Wertigkeit der Energieeffizienz einer Immobilie muss jedoch vom Bewerter im Einzelfall hinterfragt werden. Als Grundlage könnte der Energieausweis als vergleichendes Marktinstrument unter der Voraussetzung von entsprechendem Angebot von vergleichbaren Immobilien dienen. Das Tätigkeitsfeld des Immobilienbewerbers gewinnt an Komplexität und die Anforderungen an Fachwissen und genauer Marktbeobachtung steigen. Es ist jedenfalls im Gutachten anzugeben, ob und wie die Energieeffizienz berücksichtigt wurde.

ZLB 2012/9