

## Neue Immo-Standards

### Weiterentwicklung von Immobilienbewertungsmethoden zur Differenzierung von nachhaltigen Gebäuden im Wertermittlungsergebnis

#### Synopsis

Aufgabe des Projektteams war die Differenzierung von herkömmlichen und nachhaltigen Gebäuden, die Methodenentwicklung zur Berücksichtigung von energieeffizienten und Klima schonenden Gebäudequalitäten im Wertermittlungsergebnis und die Ermittlung von Grundlagen für Zu- und Abschläge in der Immobilienwertermittlung (konkret Vergleichswert-, Sachwert- und Ertragswertverfahren gem. ÖNORM B 1802).

#### Hintergrund

Mit der Implementierung der Richtlinie 2002/91/EG war zu erwarten, dass ab spätestens 2009 verpflichtend Energieausweise von zahlreichen Gebäuden vorliegen sollten. Ziel der Richtlinie ist es, die energetische Gebäudequalität mit dem Energieausweis transparent zu machen, was die Nachfrage nach energieeffizienten und Klima schonenden Gebäuden anregen sollte. Maßnahmen zur Bewusstseinsbildung der KonsumentInnen und freiwillige Maßnahmen der Bauwirtschaft sind wichtig für die Entwicklung eines Marktes für energieeffiziente und Klima schonende Gebäude.

Genauso wichtig ist die Entwicklung von Standards, die eine systematisierte und transparente Berücksichtigung unterschiedlicher Gebäudequalitäten auch in den Berechnungsmethoden der Immobilienwertermittlung ermöglichen.

#### Ziele

Die Entwicklung solcher Standards war Gegenstand dieses Projekts. Konkret wurden folgende Ziele angestrebt:

- Ermittlung der Zusammenhänge zwischen den Eigenschaften energieeffizienter und Klima schonender Gebäude und den Auswirkungen auf zukünftige Verwertungsrisiken von Immobilien.
- Entwicklung von Faktoren/Verfahren zur Berücksichtigung der Zusammenhänge in statischen und dynamischen Wertermittlungsmethoden.
- Nutzung der Ergebnisse für die Praxis der Wertermittlung in Österreich: Empfehlungen des Sachverständigenverbandes, Empfehlungen für das Liegenschaftsbewertungsgesetz, die ÖNORM B 1802, die Ausbildung von Immobiliengutachtern und weiteren Professionisten der Immobilienwirtschaft, Input für Module der Wertermittlungssoftware.

#### Impressum

---

## Projektarbeit

Um diese Ziele zu erreichen, wurden im Rahmen des Projektes 52 Immobilien analysiert: es wurden zum Einen herkömmliche Wertermittlungen und zum Anderen Wertermittlungen unter spezifischer Berücksichtigung nachhaltiger Gebäudequalitäten durchgeführt. Die Methodenentwicklung zur Berücksichtigung derartiger, nachhaltiger Qualitäten von Gebäuden in der Immobilienbewertung erfolgte auf der Basis von bestehenden Forschungsansätzen, der Bewertung von konkreten Immobilien und der Durchführung von Expertendiskussionen.

## Ergebnisse

- [Endbericht zum Projekt neue Immo-Standards](#)
- [LEITFADEN zum Umgang mit ENERGIEEFFIZIENZ und weiteren Nachhaltigkeitsparametern in der IMMOBILIENWERTERMITTLUNG](#)
- [KURZANLEITUNG zum Leitfaden](#)

## Projektteam

Das Projekt wurde von einem Team durchgeführt, das folgende Kompetenzen in sich vereint: Immobilienökonomie, Architektur, Bautechnik, Haustechnik, Biologie, technischer Umweltschutz, Rechtswissenschaften und Volkswirtschaft. Damit waren alle Kompetenzen vorhanden, die für die Bearbeitung dieses komplexen Vorhabens erforderlich waren. Das Projektteam setzte sich aus Partnern zusammen, die direkten Zugang zu den untersuchten Gebäuden haben und die erforderlichen Daten ermitteln konnten. Weiters waren Partner vertreten, welche die klassische Wertermittlung durchführten.

Forschungsorientierte Institute sorgten für die Methodenkompetenz und die wissenschaftlich einwandfreie Durchführung der Studie. Die Beteiligung weiterer Partner stellte sicher, dass die Ergebnisse direkt in die Immobilienwirtschaft und in die Gestaltung rechtlicher Rahmenbedingungen Eingang finden.

Durch die Einbeziehung von namhaften Experten wurde sowohl die Praxisauglichkeit der entwickelten Methoden gewährleistet, wie auch die Verbreitung der Ergebnisse in den relevanten Gremien erreicht.

## Koordinator

- Österreichische Energieagentur  
Susanne Geißler

## Kernteam

- Arbeitsgruppe Ressourcenorientiertes Bauen / Universität für Bodenkultur (BOKU)  
Univ.Prof. Arch. DI Dr.techn. Martin Treberspurg, DI Mariam Djalili, DDI Roman Grüner
- Fachhochschule Wien, Studiengang Immobilienwirtschaft der WKW  
Prof. (FH) Dr. Otto Bammer, FRICS
- Österreichisches Institut für Baubiologie und –ökologie GmbH (IBO)  
DI Dr. Bernhard Lipp, Mag. Ing. Maria Fellner
- Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder (ÖVI)  
Mag. Karin Sammer

## Impressum

- WKO Immobilien- und Vermögenstreuhandler  
Mag. Klaus Wolfinger

### Mitarbeit

- Maximilian Schnaitl, Absolvent Studiengang Immobilienwirtschaft der WKW
- Dr. Andreas Woschnagg, Absolvent Studiengang Immobilienwirtschaft der WKW

### Eingeladene Experten zur fachlichen Diskussion

- SV Dr. DDipl. Sven Bienert, MRICS, Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertungen, SV Büro Dr. Bienert
- Prof. (FH) Dr. Margret Funk, freie Maklerin, Immobilien Dr. Margret Funk
- SV Heimo Kranewitter, Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertungen, Kranewitter Liegenschaftsbewertung
- Prof. Dr.-Ing. habil. Thomas Lützkendorf, Institut für baubezogene Energie- und Umweltforschung (IEU) Weimar
- DI Dr. Ronald Mischek, Dr. Ronald Mischek ZT GmbH
- Prof. SV DI Dr. Matthias Rant, Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Wirtschaftsingenieurwesen im Bauwesen, Sustain Consulting GmbH
- FH-Dozent SV DI (FH) Dr. Michael P. Reinberg, Immobilienökonom (ebs), Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertungen, MRICS, Reinberg & Partner Immobilienberatung GmbH
- Mag. Dr. Gerhard Schuster, Sustain Consulting GmbH

### Projektlaufzeit

Juni 2008 bis Februar 2010



### Impressum

---