

Bücher, CDs, Broschüren

Tagungsband der EIPOS-Sachverständigentage Bauschadensbewertung und Immobilienbewertung 2012

Beiträge aus Praxis, Forschung und Weiterbildung

Hrsg.: EIPOS e.V., Dresden;

2012, 185 S., zahlr. farbige Abb., Kartoniert

Fraunhofer IRB Verlag

ISBN 978-3-8167-8693-1

ISBN 978-3-8167-8694-8 (E-Book)

sofort lieferbar

EUR 29.90 (* inkl. MwSt.)



Die einzelnen Beiträge des EIPOS-Sachverständigentags für Bauschadensbewertung und Immobilienbewertung wurden gesammelt und in diesem Tagungsband zusammengefasst.

Namhafte Referenten berichten über die neue DIN-Regelung für den Feuchteschutz von Flachdächern in Holzbauweise und aktuelle Rechtsprechungen. Auch die Verwendung von PE-Folien in Fußbodenkonstruktionen, Feuchte- und Schimmelschäden sowie Schäden an und durch moderne Anlagen zur Wärmeerzeugung werden behandelt. Im Bereich der Immobilienbewertung finden sich Beiträge zur Verkehrswertermittlung in Sanierungsgebieten, zu Auswirkungen energetischer Maßnahmen auf den Verkehrswert und zur Rechtsprechung bei Gutachtenfehlern im Tagungsband wieder.

Auswirkungen energetischer Maßnahmen auf den Verkehrswert von Immobilien

Martin Töllner

Kurzfassung

Energiewende, EnEV 2012, nachhaltige Gebäude – das Thema Energie ist so populär wie schon lange nicht mehr. Während ein Teil der Marktteilnehmer noch über den „Dämmwahn“ diskutiert, stellen sich für den anderen bereits neue Fragen: Was bedeutet der Begriff Nachhaltigkeit rund 40 Jahre nachdem er bei uns erstmals populär wurde? Dass unsere Gebäude energieeffizienter werden müssen, scheint überwiegend Konsens zu sein. Die Frage richtet sich dem *Wie?* zu. Und der Frage, wer (außer der Umwelt) den Nutzen davon hat: Mieter oder Vermieter?

Auch in der Immobilienbewertung gewinnt das Thema „energetische Modernisierung“ zunehmend an Bedeutung. Seit dem Ende der Bankenkrise wird in Fachkreisen immer mehr darüber diskutiert, wie sich die Maßnahmen auf den Marktwert auswirken. Und welches die Kriterien sind, an denen die Energieeffizienz in der Wertermittlung festgemacht werden kann.

Dieser Beitrag soll den Stand der aktuellen Diskussion darstellen und Lösungsansätze aufzeigen.

1 Ausgangssituation

Am 19. Mai 2010 wurde die EU-Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden novelliert. Diese schreibt vor, dass ab 2020 nur noch Niedrigstenergiegebäude gebaut werden dürfen, für öffentliche Gebäude gilt dies bereits ab 2018.

Weitere Ziele sind ein verstärkter Einsatz von erneuerbaren Energien und größere Anstrengungen im Gebäudebestand: Modernisierungen müssen eine energetische Verbesserung mit sich bringen. Des Weiteren sollen die Regelungen zum Energieausweis geändert werden. Statt der einfachen Vorlage des Energieausweises wird die Aushändigung an den Interessenten Pflicht und Makler müssen z. B. schon in den Annoncen den Energiekennwert nennen. Allerdings bedürfen diese Regelungen noch der Umsetzung in nationales Recht, was in Deutschland mit Hilfe der EnEV 2012 geschehen soll. Die Richtlinie schreibt die Umsetzung in nationales Recht bis Juli 2012 vor.¹

1 siehe auch: Melita Tuschinski: EnEV 2012: Was kommt? Schritt für Schritt zur Novelle der Energieeinsparverordnung, Stand 12. März 2012.

Im Rahmen der Energiewende hat die Bundesregierung verlauten lassen, dass sie das Ziel der EU-Richtlinie schon früher erreichen will bzw. auf dem Weg dorthin schrittweise die Anforderungen steigern will. Allerdings wurde der für Ende 2011 erwartete Referentenentwurf bislang noch nicht veröffentlicht, so dass mit einer fristgerechten Umsetzung nun nicht mehr zu rechnen ist.² Die Erfahrungen mit der EnEV 2007 zeigen zudem, dass die verantwortlichen Politiker das Thema EnEV in Wahlkampfzeiten meiden – keine guten Aussichten für Klarheit auf diesem Gebiet ...

Unabhängig von der politischen Diskussion diskutiert die Fachwelt die Frage, wie weit energetische Sanierungsmaßnahmen wirtschaftlich sind und ob sie sich für den Hauseigentümer überhaupt lohnen. Tatsächlich zeichnen die verschiedenen Studien zu diesem Thema ein recht unterschiedliches, oftmals diffuses und teilweise widersprüchliches Bild. Bei näherer Betrachtung der Studien liegt die Vermutung nahe, dass dieses verwirrende Bild nicht nur in der Komplexität der Materie, sondern vor allem in der unterschiedlichen Zielsetzung der jeweiligen Studie und den teilweise völlig gegensätzlichen Ausgangsvoraussetzungen begründet liegt.

Ein zentraler Punkt bei allen Betrachtungen ist, dass die Amortisation energetischer Maßnahmen nur am konkreten Objekt festgemacht werden kann. Eine Pauschalierung ist wenig hilfreich und geht an der Realität der Baupraxis vorbei. Jedes Gebäude erfordert andere Maßnahmen in unterschiedlichem Umfang. Außerdem sind Ausgangssituation und Zielsetzung bei jedem Gebäude andere. Während der Anlass meistens sowieso anstehende Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen sind, ist die Zielvorstellung oft sehr unterschiedlich. Diese reicht von „am Markt halten“ über „zukunftsfähig machen“ bis zur Erfüllung ökologischer Ansprüche, die weit über das Maß der Wirtschaftlichkeit hinausgehen.

Neben der Amortisation der Maßnahmen stellt sich für den Immobilienbesitzer die Frage nach der Wertentwicklung. Dabei wird in der Regel unterstellt, dass energetische Maßnahmen automatisch mit einer Wertsteigerung einhergehen, während ohne diese Maßnahmen der Wert konstant bliebe.

2 Effekt eingesparter Energiekosten

Im Mittelpunkt der Frage nach der Auswirkung energetischer Sanierungsmaßnahmen auf den Verkehrswert steht, welche Veränderungen, die durch eine energetische Sanierung hervorgerufen werden, sich auf die wertrelevanten Parameter auswirken. Unmittelbar damit verbunden ist die Frage, welcher der Parameter nach ImmoWertV geeignet ist, diese abzubilden.

An zentraler Stelle stehen hier die marktüblich erzielbaren Erträge und der Liegenschaftszins. Wie bei anderen Modernisierungsmaßnahmen muss überlegt werden, ob durch die Maßnahmen die Ertragsfähigkeit tatsächlich gesteigert werden kann oder es lediglich zu einer erforderlichen Anpassung an die Anforderungen des Marktes kommt.

2 Stand April 2012.

Ertragssteigerungen können nur dann unterstellt werden, wenn es tatsächlich zu einer erheblichen Verbesserung der Qualität des Objektes gekommen ist oder sich das Objekt nach der Sanierung von seinen Konkurrenten abhebt. Bei Objekten, die sich am unteren Rand des Marktgeschehens bewegen, muss gewährleistet sein, dass das Objekt nach der energetischen Sanierung im mittleren bis oberen Bereich des Marktgeschehens liegt.

Um einen Effekt auf den Marktwert haben zu können, muss bereits vor der Sanierung ein Mietsteigerungspotential vorhanden sein, welches mittels der energetischen Sanierung gehoben werden kann. Dieses drückt sich maßgeblich in der Differenz zwischen der im Objekt gezahlten Nettokaltmiete und der maximal erzielbaren marktüblichen Miete aus.

Das Heben dieses Potentials kann über die eingesparten Energiekosten erfolgen oder über die Umlage der Modernisierungskosten nach § 559 BGB. Ersteres bedingt neben einem tatsächlich vorhandenen Kosteneinsparungspotential auch den Willen beider Seiten zu einer vertraglichen Einigung zu kommen, z.B. im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung.

Unterstellt man, dass sich die eingesparten Energiekosten vollständig auf die Nettokaltmiete umlegen lassen, so schlagen sie voll auf den Verkehrswert durch. Birger Ehrenberg legt dieses Modell, nachdem sich der Markt vorrangig an den Bruttomieten orientiert, seiner Betrachtung zugrunde und spricht von einem Paradigmenwechsel in der Wertermittlung.³

Je stärker der Anstieg der Energiekosten ausfällt, desto mehr wird deren Anteil relevant. Da jedoch die Nettokaltmiete in erster Linie von der Lage und der Ausstattungsqualität eines Objektes bestimmt wird, ist der Einfluss der eingesparten Energiekosten gering, da die Einsparung auf max. 100 % der gesamten Energiekosten begrenzt ist. In der Regel ist bei einem Durchschnittswohngebäude von 1,20 €/m² und bei einem Neubau von unter 50 ct/m² auszugehen. Je nach Objekt und Lage ergibt sich im Mittel ein Anteil von 10 % (50 ct/m² von 5,00 €/m²) bis unter 5% (50 ct/m² von 10,00 €/m²) bei gleicher Objektqualität.

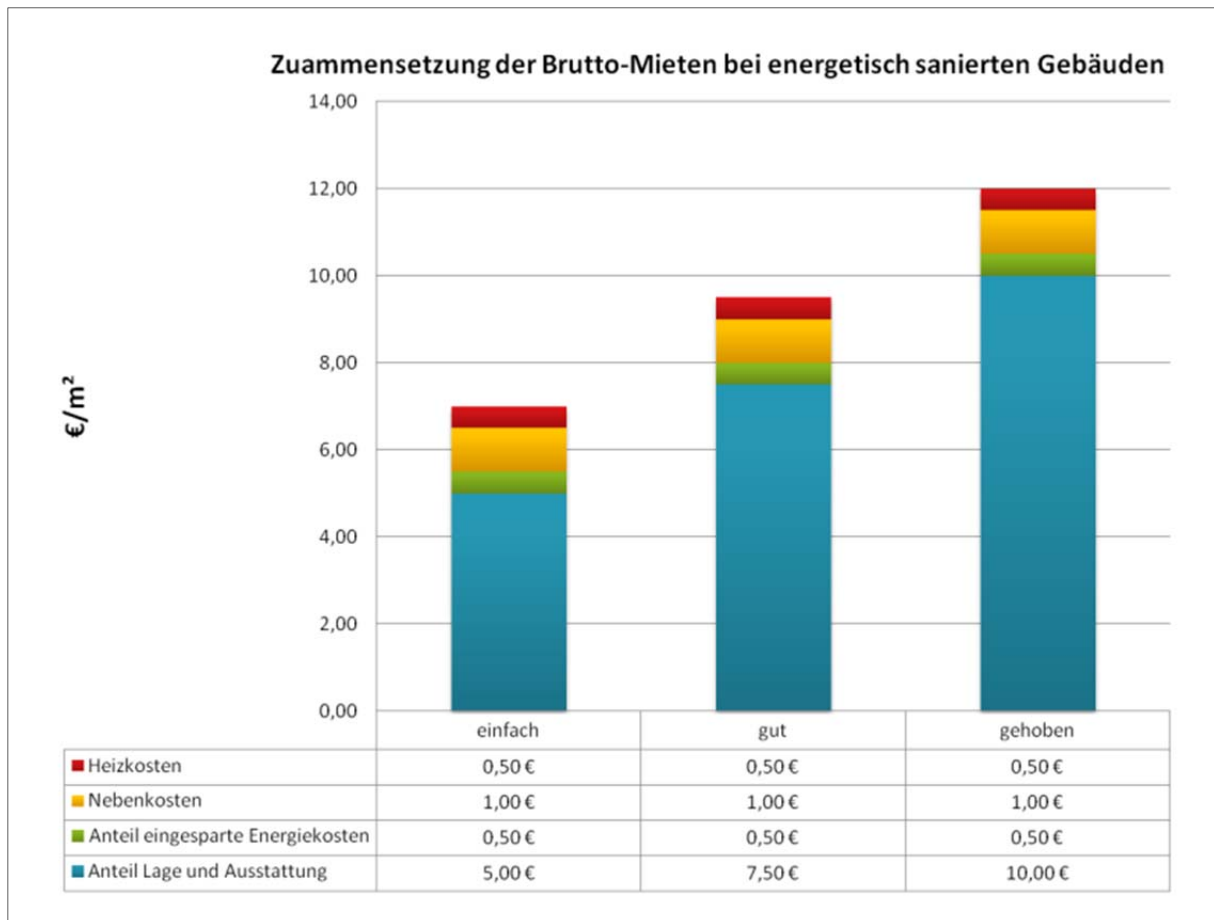
Der Heizkostenspiegel des Deutschen Mieterbunds weist im Durchschnitt 2,31 €/m² an Nebenkosten aus. Je nach Gebäude können diese bis zu 3,01 €/m² betragen. Davon entfallen 1,09 €/m² auf Heizung und Warmwasser.⁴

Ein entsprechendes Bild zeichnet der Office Service Charge Analysis Report OSCAR von Jones Lang LaSalle⁵: Laut JLL überholten die Heizungskosten 2010 zum ersten Mal die öffentlichen Abgaben als höchsten Kostenfaktor der so genannten ‚zweiten Miete‘. Auch im OSCAR 2011 bilden die Heizkosten den größten Nebenkostenanteil.

3 Birger Ehrenberg, Norbert Müller zur Hörst: Auswirkungen von Energieeinsparmaßnahmen auf den Grundstückswert, in: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Seite 641 ff.; Luchterhand 2009

4 siehe Betriebskostenspiegel 2011 des Deutschen Mieterbundes.

5 Presseinformation zum neuen OSCAR 2011 von Jones Lang LaSalle.



Demnach schlagen bei klimatisierten Gebäuden die Stromkosten mit rund 38 ct/m² und die Heizkosten mit rund 57 ct/m² zu Buche, was hinsichtlich der Heizkosten einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr von rund 3 ct/m² bedeutet. Bei nichtklimatisierten Gebäuden verschieben sich erwartungsgemäß die Kosten von den Strom- zu den Heizkosten: hier fallen 28 ct/m² für Strom und 53 ct/m² für Heizung an. Laut JLL machen die Nebenkosten somit je nach Standort zwischen 15 % in Frankfurt und 20 % in Berlin aus.

Grundsätzlich gilt jedoch, dass die Einsparungspotentiale begrenzt sind, da die energiebezogenen Kosteneinsparungen die absoluten Kosten naturgemäß nicht übersteigen können.

3 Modernisierung und Mietsteigerungspotential

Wenn es, wie zuvor beschrieben, tatsächlich ein objektbezogenes Einsparungspotential bei den Energiekosten gibt, ist als nächstes zu untersuchen, ob es am Markt auch ein entsprechendes Mietsteigerungspotential gibt.

Die Deutsche Energieagentur dena hat Ende 2010 eine Studie zur Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung im Mietwohnungsbestand herausgegeben.⁶ Der Energieverbrauch der in die dena-Sanierungsstudie einbezogenen Gebäude lag durchschnittlich bei jährlich 225 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche. 225 kWh/(m²·a) für Heizung und Warmwasser entsprechen gemäß Berechnung nach §19 (2) EnEV bezogen auf die Nutzfläche AN 187,5 kWh/(m²AN·a).

Die Betrachtung nach Baujahresklassen lässt unterschiedliche Sanierungspotentiale erkennen, z. B. weisen Gebäude der Gründerzeit mit guter Bausubstanz und Ausstattung je nach Modernisierungsjahr ein hohes Potential auf. Dem gegenüber ist die Qualität der Bausubstanz der Nachkriegszeit bis in die 1970er Jahre fraglich – neben einer Vollsanierung kommen ggf. nur Abriss und Neubau in Frage. Zu dem gleichen Schluss kommt die von der Bauwirtschaft beauftragte Studie „Bestandsersatz als Variante der energetischen Sanierung.“⁷ Bei teilsanierten Gebäuden und Gebäuden nach WSchVO sind Einzelmaßnahmen in der Regel am wirtschaftlichsten. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass die für hochwertige energetische Standards erforderlichen Komponenten inzwischen praxistauglich und im Breitenmarkt verfügbar sind.⁸

Allerdings lässt sich die Wirtschaftlichkeit einer Maßnahme nur am Objekt festmachen und kann nicht verallgemeinert werden. Zu unterschiedlich sind die Umgebungsparameter. Auch greift hier die banale Erkenntnis, dass die erste Maßnahme die effektivste und wirtschaftlichste ist. Folglich kommt die dena-Sanierungsstudie zu dem Schluss, dass eine Sanierung bis Effizienzhaus 70 Standard wirtschaftlich ist, während der Effizienzhaus 55 Standard an der Schwelle zur Wirtschaftlichkeit steht. Eine umfassende Sanierung lohnt sich jedoch nur, wenn die Umgebungsparameter stimmen.⁹ Um auch wirtschaftlich effektiv zu sein, muss das Mietsteigerungspotential der notwendigen Refinanzierung der Maßnahmen entsprechen.

Mit der Novellierung der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ist klar, dass ab 2020 das Nullenergiehaus den Standard darstellen wird.¹⁰ Das heißt im Umkehrschluss, dass spätestens dann alle Gebäude, die nach jetzt gültigen Vorschriften gebaut werden, im Standard deutlich veraltet sein werden. Dies absehen zu können, ist im historischen Kontext neu.

Der Darmstädter Mietspiegel weist als einer der wenigen qualifizierten Mietspiegel einen Zuschlag bei besserer energetischer Qualität aus.¹¹ Bezogen auf den im Energieausweis ausgewiesenen Primärenergiekennwert werden drei Gruppen unterschieden: Gebäude mit einem Kennwert schlechter als 275 kWh/(m²AN·a) erhalten keinen Zuschlag auf den Basiswert. Gebäude mit einem Primärenergiekennwert zwi-

6 dena-Sanierungsstudie: Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung im Mietwohnungsbestand, Dezember 2010.

7 Prof. Anton Maas: Studie „Bestandsersatz als Variante der energetischen Sanierung“ Kurzfassung, Februar 2010.

8 dena-Sanierungsstudie: Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung im Mietwohnungsbestand, Dezember 2010.

9 dena-Sanierungsstudie: Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung im Mietwohnungsbestand, Dezember 2010.

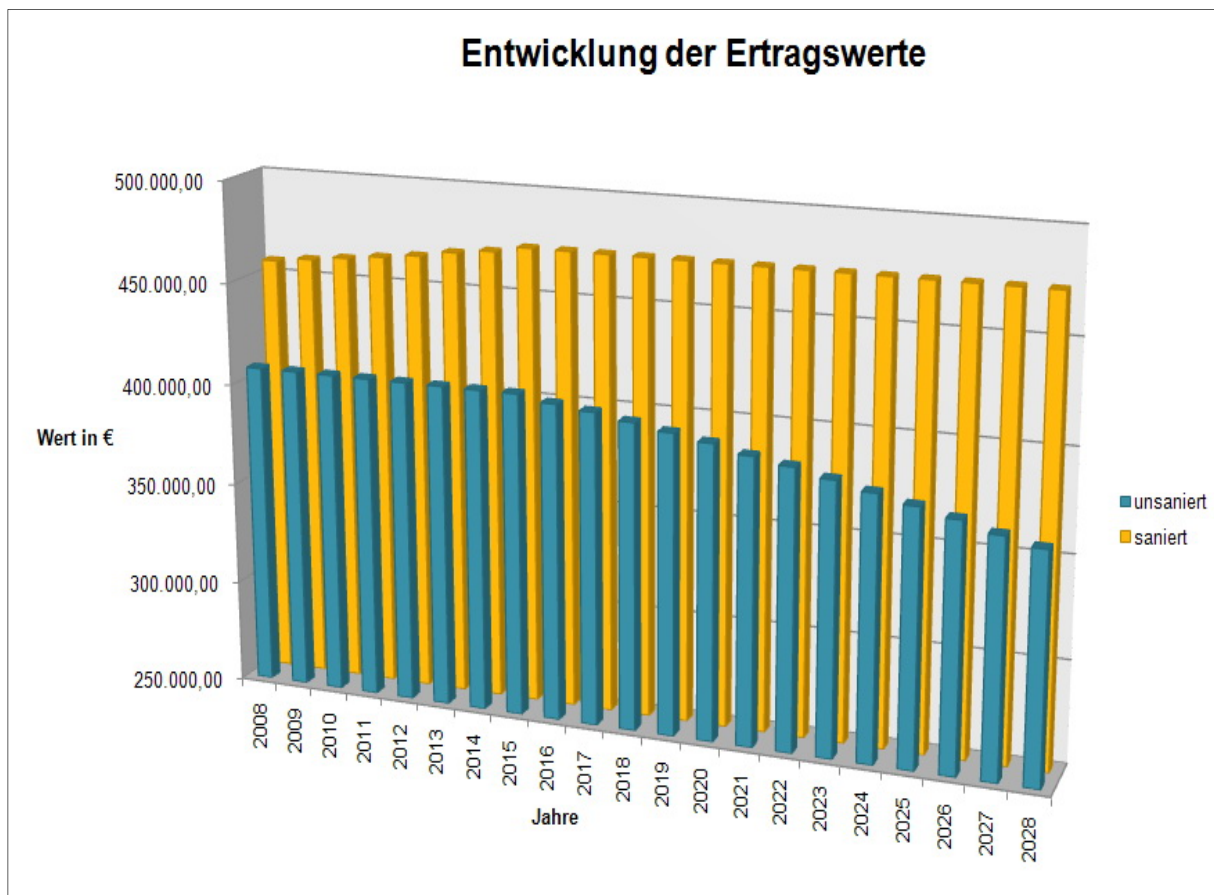
10 EU-Richtlinie (2010/C 123 E/04) zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, Mai 2010.

11 Amt für Wohnungswesen der Stadt Darmstadt: Mietspiegel Darmstadt 2010 – Qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB.

schen 275 kWh/(m²AN·a) und 175 kWh/(m²AN·a) erhalten demgegenüber einen Zuschlag in Höhe von 38 ct/m². Bei Gebäuden mit einem Energiekennwert besser als 175 kWh/(m²AN·a) beträgt der Zuschlag 50 ct/m². Begründet wird der Zuschlag mit der jeweils besseren wärmetechnischen Beschaffenheit und den damit in der Regel geringeren Heizkosten. Es fällt jedoch auch auf, dass fast alle anderen Gebäude Merkmale höhere Zu- oder Abschläge erforderlich machen, sich also stärker auf die Nettokaltmiete auswirken.

Geht man davon aus, dass die Bruttomiete eine am Markt akzeptierte Größe ist, eröffnen Maßnahmen, die zu einer Senkung der Nebenkosten führen – wie z. B. die Steigerung der Energieeffizienz – Spielraum für eine Anpassung der Nettomiete.¹² Im umgekehrten Fall üben steigende Energiekosten Druck auf die Nettomiete aus, da sich Steigerungen der Bruttomiete nur bedingt durchsetzen lassen bzw. vom Markt nicht akzeptiert werden. Je nach dem Grad der Durchdringung eines lokalen Marktes mit energetisch sanierten Gebäuden bzw. Neubauten geben die energieeffizienten bzw. die ineffizienten Gebäude die Obergrenze der Bruttomiete vor. Sind es anfangs die Bestandsgebäude, welche die Obergrenze vorgeben, so sind es ab einem bestimmten Grad der Marktdurchdringung die energieeffizienten, modernisierten Gebäude und der Neubaubestand.

Berücksichtigt man zur Veranschaulichung ausschließlich das Kriterium der Bruttomiete unter dem Einfluss der eingesparten Energiekosten, so ergibt sich folgendes Bild:



12 Birger Ehrenberg, Norbert Müller zur Hörst: Auswirkungen von Energieeinsparmaßnahmen auf den Grundstückswert, in: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Seite 641 ff.; Luchterhand 2009.

Die Graphik veranschaulicht vor allem, dass sich die Werte energetisch sanierter und unsanierter Gebäude auseinanderentwickeln. Dabei laufen sanierte Gebäude und neue Gebäude in den Markt, während unsanierte Gebäude – schneller als bislang – drohen, aus dem Markt zu laufen. Die tatsächlich erzielbaren Mieten sollten also neben dem Abgleich mit den üblichen Marktberichten auch darauf hin untersucht werden, wie weit sie die Nachhaltigkeitskriterien des Gebäudes widerspiegeln.

Auch Helmut Scherr geht in der GuG 1/2011 davon aus, dass nach einer Gebäudemodernisierung die kapitalisierte Heizkostensparnis als Mehrwert berechnet werden kann.¹³

Diese theoretisch hergeleitete Wirkung konnte in der Stichprobenuntersuchung EnerWert in den Jahren 2008 bis 2010 bestätigt werden. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen eine konkrete Abhängigkeit des Immobilienwertes von der Energieeffizienz. Konkret konnten für Mehrfamilienhäuser Wertsteigerungen zwischen 0,70 €/m² und 1,00 €/m² je eingesparter kWh/(m²·a) und für Einfamilienhäuser 1,10 €/m² bis 1,30 €/m² je eingesparter kWh/(m²·a) ermittelt werden.¹⁴ Diese Werte weisen eine hohe Korrelation mit dem Baujahr auf. Dieser Zusammenhang verwundert nicht, da neuere Gebäude in der Regel auch einen besseren energetischen Standard aufweisen.

Neben den eingesparten Energiekosten und dem damit verbundenen Mietsteigerungspotential sind es die Rendite-Erwartungen des Marktes, die preisbildend wirken. Neue konventionelle Gebäude und Green Buildings geben das Marktniveau vor, werden sich aber nur bis zum Ausschöpfen des Energiekosteneinsparpotentials von den „konventionellen Bestandsgebäuden“ ertragsmäßig abheben. Der Zusammenhang zwischen sanierten und unsanierten Gebäuden lässt wie folgt ganz einfach auf den Punkt bringen: Neue Objekte geben den Markt vor, alte Objekte laufen schneller als bislang aus dem Markt.

Dieser Effekt wird neben der Lage auch von konjunkturellen Schwankungen überlagert. Diese Schwankungen machen mitunter weit mehr als die Höhe der eingesparten Energiekosten aus. Vermutlich würde bei einem energetisch sanierten Gebäude schlimmeres verhindert.

Alle Fonds wollen Green Buildings, sie sind des Anlegers Liebling. Ob sie im Wiederverkauf tatsächlich höhere Preise erzielen als vergleichbare Neubauten, ist noch nicht erwiesen. Studien aus den USA legen dies nahe, allerdings ist hier der qualitative Abstand zwischen einem Green Building und einem „konventionellen“ Neubau deutlich größer.¹⁵

13 Helmut Scherr: Energetische Eigenschaften nach ImmoWertV – Berücksichtigung der Energieeffizienz in Gutachten, Auswirkung auf den Verkehrswert, GuG 1/2011.

14 Tim Wameling; Abschlussbericht Forschungsprojekt EnerWert – Immobilienwert und Energiebedarf – Einfluss energetischer Beschaffenheiten auf Verkehrswerte von Immobilien; März 2010.

15 Das Hamburger Marktforschungsinstitut Fondsmidia hat diese Studien in einem Marktbericht zusammengefasst: http://www.fondsmidia.com/html/Asset_Research/Marktstudien/Marktstudie_Green_Building_2010.php.

4 Erwartungen des Marktes

Die Reaktion des Marktes hängt eng mit der entsprechenden Erwartungshaltung zusammen. Diese Erwartungshaltung wird hinsichtlich der Energieeffizienz tlw. kontrovers diskutiert.

Eine Studie von Roland Berger hat die Erwartungen des Marktes an nachhaltige Gebäude untersucht.¹⁶ Demnach werden die Erwartungen eher an ökonomische Aspekte geknüpft: 67 % erwarten von diesen Gebäuden eine höhere Werthaltigkeit bzw. Wertsteigerung, 58 % eine Senkung der Energiekosten und 55 % eine Senkung der Betriebskosten. Um die 50 % liegen die Erwartungen hinsichtlich eines Imagegewinns – ebenso hoch wie die Erwartungen, mit Green Buildings tatsächlich einen Beitrag zum Umweltschutz leisten zu können. Soziokulturelle Aspekte wie die Arbeitsatmosphäre und der Komfortgewinn (11 %) bleiben ebenso wie die Steigerung der Mitarbeiterproduktivität (6 %) weit dahinter zurück.

Bei der Frage nach den wichtigsten Aktivitäten zur Nachhaltigkeitssteigerung von Immobilien wurden erwartungsgemäß der Einbau einer effizienten TGA (53 %) und einer besseren Wärmedämmung (42 %) deutlich öfter genannt, als zum Beispiel eine Minimierung der Lebenszykluskosten (26 %).

Die dena sieht in ihrer Untersuchung über die Wirtschaftlichkeit von energetischen Modernisierungsmaßnahmen insbesondere bei Bestandsbauten hohe Einsparpotenziale.¹⁷ Demnach können Gebäude, die mit marktgängigen Techniken energetisch modernisiert werden, ihren Energiebedarf um bis zu 85 Prozent senken und weit besser als ein Standard-Neubau sein. Trotzdem gebe es noch Vorbehalte gegenüber energieeffizientem Bauen und Sanieren. Dies sei auf die hohe Komplexität der Bauvorhaben, auf mangelndes Vertrauen in ein hochwertiges Ergebnis, die notwendigen Investitionskosten sowie auf die Intransparenz des Marktes zurückzuführen.

Die dena kommt zu dem Schluss, dass es bei den Projekt- und Marktteilnehmern eine große Unsicherheit in Bezug auf die Bestimmung der Vollkosten und der energiebedingten Mehrkosten einer energetischen Modernisierung gibt.

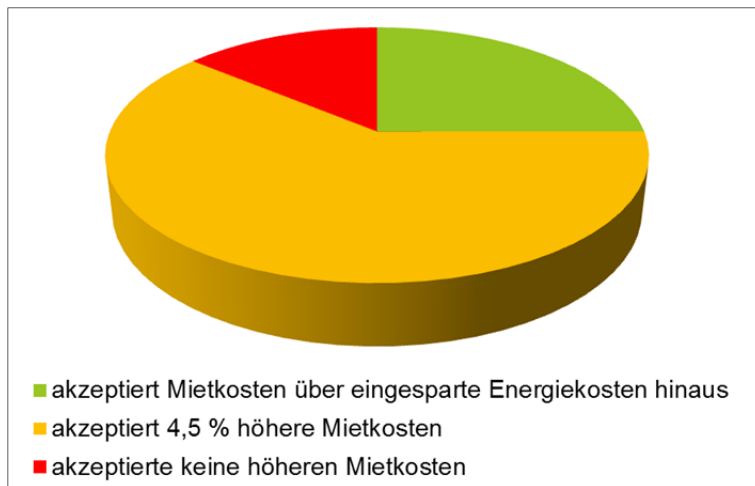
5 Honorierung durch den Markt?

Um zu einer tatsächlichen Wertsteigerung durch energetische Maßnahmen zu kommen oder zumindest den Wert nachhaltig zu festigen, muss es zu einer Honorierung der energetischen Maßnahmen durch die Marktteilnehmer kommen.

Laut der Marktuntersuchung von Roland Berger sind über 70 % der Bauherren und Investoren bereit, für die Nutzung nachhaltiger Immobilien höhere Investitionskosten in Kauf zu nehmen.

16 Roland Berger: Studie „Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement“, April 2010.

17 dena-Sanierungsstudie: Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung im Mietwohnungsbestand, Dezember 2010.



86 % der befragten Mieter sind bereit, für Nachhaltigkeitsaspekte bis zu 4,5 % höhere Mieten zu zahlen.¹⁸ Ob diese Bereitschaft auch auf den Einzelaspekt Energieeffizienz übertragen werden kann, bleibt vorerst offen.

Hinsichtlich der Werthaltigkeit liegt das Problem weniger in der Frage, ob das zu bewertende Gebäude ein energieeffizienter Neubau oder ein Green Building ist – diese liegen vergleichsweise dicht beieinander. Das Problem stellt der Bestand dar, insbesondere, wenn er nicht weiterentwickelt wurde. Wohngebäude aus der Nachkriegszeit werden immer häufiger abgerissen, da eine umfassende Modernisierung wirtschaftlich nicht sinnvoll ist, die Sanierungskosten nicht selten die Neubaukosten übersteigen. Auch ist zu beobachten, dass zunehmend Bürogebäude der 1970er Jahre abgerissen werden, obwohl diese nach gängiger Lehre noch eine Restnutzungsdauer von 20 bis 30 Jahren hätten.

Die Ursachen hierfür liegen neben der mangelhaften Energieeffizienz häufig auch in der fehlenden Flexibilität der Gebäude. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bekommt im Zusammenhang mit der Energieeffizienz eine neue Bedeutung und muss in den Rechenmodellen neu justiert werden.

Es ist in der Praxis eher eine Abstrafung bei nicht erfolgter energetischer Modernisierung als eine Honorierung energetischer Maßnahmen durch den Markt festzustellen. Dabei ist die energetische Sanierung auch immer im Zusammenhang mit komplexeren Maßnahmen (Sanierung der Bäder, Elt-Anlagen etc.) zu sehen, wie dies z. B. im Darmstädter Mietspiegel deutlich wird.¹⁹

Derzeit fehlen noch die verlässlichen Marktdaten, erste Stichproben-Untersuchungen weisen jedoch in eine eindeutige Richtung. Bei einer Stichprobenuntersuchung im Rahmen des vom BBR geförderten Forschungsprojektes EnerWert der Architektenkammer Niedersachsen zusammen mit den Gutachterausschüssen Sulingen und Hannover konnten Zusammenhänge zwischen dem Energieverbrauch eines Gebäudes und seinem Verkehrswert nachgewiesen werden.²⁰

18 Roland Berger: Studie „Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement“, April 2010.

19 Amt für Wohnungswesen der Stadt Darmstadt: Mietspiegel Darmstadt 2010 – Qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB.

20 siehe Tim Wameling und Gerd Ruzyzka-Schwob: Einfluss der Energieeffizienz auf den Verkehrswert von Immobilien; VKV Nachrichten 2 und 4 / 2007.

Streit besteht in der Fachwelt und unter den Marktteilnehmern darüber, welche Kosten bei der Ermittlung der Wirtschaftlichkeit einer Maßnahme anzusetzen sind. Auf der einen Seite stehen die Vollkosten der Gesamtmaßnahme, die neben den durch die energetische Sanierung bedingten Mehrkosten auch die nachgeholtten Reparaturkosten und die durch die Maßnahme erfüllte laufende Instandhaltung umfassen.

Dem gegenüber stehen die reinen Modernisierungskosten nach § 559 BGB. Dies sind die aufgewendeten Kosten für bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Bei der Ermittlung der Modernisierungskosten nach § 559 BGB dürfen die sogenannten So-wiesokosten, also Kosten, die bei Reparatur und Instandhaltung sowieso anfallen, gerade nicht berücksichtigt werden.

Laut dena-Studie liegen die energiebedingten Mehrkosten bei einer Sanierung zwischen 30 % und 55 % der Vollkosten. Damit sind etwa die Hälfte bis zwei Drittel der Vollkosten einer Sanierung Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten.

Das wichtigste Argument gegen die Berücksichtigung der Vollkosten bei der Ermittlung des energetisch bedingten Mehrwerts besteht darin, dass sich diese Maßnahmen aus den Mindestanforderungen des Marktes mit dem Ziel, die langfristige Vermietbarkeit zu sichern, ergeben. Die Vollkosten können also nicht ursächlich im Zusammenhang mit der Energieeinsparung diskutiert werden, sondern müssen vor dem Hintergrund der strategischen Entwicklung des Gebäudebestandes und unter Beachtung der Anforderungen des Marktes (insbesondere Zuschnitt und Ausstattung sowie demografische Entwicklungen) beurteilt werden.

Demgegenüber steht das Argument, dass die Gesamtkosten aus Modernisierung und Instandsetzung sowie ihre Umlagefähigkeit am Markt eine wichtige Größe für die Entscheidungsfindung eines Investors darstellen.

Die dena kommt in ihrer Studie zu folgendem Schluss: Die energetische Sanierung von Mehrfamilienhäusern rechnet sich – sowohl für Vermieter als auch für Mieter. Bis zu dem energetischen Standard Effizienzhaus 70 können sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser warmmietenneutral saniert werden.

Das heißt: Der Vermieter kann die Investitionskosten rentabel auf die Kaltmiete umlegen. Der Mieter profitiert gleichzeitig von geringeren Heizkosten, so dass die Warmmiete – also das, was der Mieter letztendlich zahlt – nicht steigt. Voraussetzung hierfür sind die Kopplung der energetischen Maßnahmen mit sowieso anstehenden Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie eine gute Planung, Ausführung und strategische Bewertung des Gebäudes.²¹

Im zweiten Teil ihrer Studie, welche die Wirtschaftlichkeit von energetischen Maßnahmen bei eigengenutzten Wohnimmobilien untersucht, kommt die dena zu dem Ergebnis, dass die energetische Sanierung von selbst genutzten Einfamilienhäusern sich bei Gebäuden rechnet, die ohnehin instand gesetzt werden müssen.

21 dena-Sanierungsstudie: Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung im Mietwohnungsbestand, Dezember 2010.

Das bedeutet, dass die Kosten der Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz über die eingesparten Energiekosten finanziert werden können. Voraussetzung ist, dass die energetischen Maßnahmen mit sowieso anstehenden Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten gekoppelt werden.²²

Für den Sachverständigen wird es zukünftig nicht ausreichen, lediglich die Kosten- vor- oder nachteile zu berücksichtigen. Er muss im Einzelfall untersuchen, ob der jeweilige Markt bereit ist, die durch die energetische Sanierung entstehenden Vorteile zu honorieren bzw. Nachteile, die durch eine unterlassene Sanierung entstehen, abzustrafen.²³

Das Mietsteigerungs- bzw. Wertschöpfungspotential der energetischen Sanierung hängt vorrangig vom lokalen Markt ab. D. h., dass die gleiche Maßnahme in Neustadt zu einer Mietsteigerung genutzt werden kann, während sie in Altstadt „nur“ dazu dient, das Objekt am Markt zu halten.

Des Weiteren spielen die übrigen Objekteigenschaften eine entscheidende Rolle: weist die Ausstattung einen entsprechend modernen, der Lage angemessenen Standard auf, wird das Mietsteigerungspotential eher zu heben sein, als wenn hier noch Defizite vorhanden sind. Lage, Energieeffizienz und Ausstattungsstandard können also nicht getrennt voneinander betrachtet werden.

6 Berücksichtigung bei der Immobilienbewertung

In der Wertermittlung kommt es darauf an, die wertrelevanten Aspekte der Energieeffizienz im Gutachten plausibel darzustellen und da, wo keine belastbaren Marktdaten vorliegen, auf die zugrundeliegenden Zusammenhänge hinzuweisen.

Die Problematik besteht darin, dass die einzelnen aus dem Marktgeschehen abgeleiteten und in die Wertermittlung einfließenden Parameter hinsichtlich der Energieeffizienz nicht differenziert genug ausgewiesen werden. Bei Renditeimmobilien, deren Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird, zählen zu den wertbildenden Parametern insbesondere die Miete, die Fläche, der Liegenschaftszinssatz, die Restnutzungsdauer und die Bewirtschaftungskosten. Für diese Parameter werden in den einschlägigen Veröffentlichungen (Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse, Marktberichte anderer Marktteilnehmer, kommerzielle Datenbanken, etc.) in der Regel marktübliche Durchschnittswerte veröffentlicht: der Liegenschaftszinssatz für Bürogebäude in Neustadt beträgt im Mittel 5,0 % (Standardabweichung +/- 0,5 %) oder die Miete für Bürogebäude in Neustadt liegt bei 15 €/m². Eine weitere Differenzierung, beispielsweise nach der Grundrissflexibilität, der vorhandenen Infrastruktur oder dem Energieverbrauch, wie es beispielsweise im Rahmen des DGNB Gütesiegels vorgesehen ist, erfolgt in der Regel nicht.

22 dena-Sanierungsstudie: Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung in selbstgenutzten Wohngebäuden, März 2012.

23 Ivonne Brylczak: Wenn zur Lage noch die Energieeffizienz kommt – Der energetische Gebäudezustand und seine Auswirkungen auf die Immobilienbewertung; VBD-Info 3/2010.

In seiner Diplomarbeit an der TU Dortmund untersucht Dean McNamara, an welchen Stellen der Immobilienbewertung die Nachhaltigkeitskriterien der DGNB Berücksichtigung finden können und wie weit sie wertrelevant sind.²⁴ Kriterien, wie z. B. Lageaspekte sind zwar hochgradig wertbeeinflussend, können jedoch ebenso von einem konventionellen Gebäude erfüllt werden. Gebäudeeigenschaften, welche z. B. die Betriebskosten positiv beeinflussen, wie z. B. eine effiziente Heizungsanlage, die den Anforderungen der DGNB genügt, wirken sich hingegen wertsteigernd auf den Marktwert aus.

In seiner Schlussfolgerung stellt McNamara fest, dass bis auf den Bodenwert nahezu alle Parameter der Wertermittlung nach ImmoWertV geeignet sind, die jeweiligen Nachhaltigkeitskriterien nach DGNB angemessen zu berücksichtigen. Eine besondere Rolle spielen dabei der Liegenschaftszins und die marktübliche Miete. Es bleibt dem Sachverständigen vorbehalten, den Einfluss der Kriterien im Einzelnen zu untersuchen und zu gewichten.

Notwendig ist eine genaue Auseinandersetzung mit den detaillierten Zertifizierungsergebnissen der einzelnen Kriterien, um belastbare und objektspezifische Aussagen auch stichhaltig begründen zu können. Diesem Gedanken folgend, erscheint ein genereller Nachhaltigkeitszuschlag im Sinne der Berücksichtigung als sonstiger wertbeeinflussender Umstand nicht angebracht und es kann auch kein pauschaler Rückschluss von der Gesamtzertifizierung auf den objektspezifischen Ertragswert gezogen werden.

Nicht so umfassend wie McNamara, aber dafür in für die Praxis aufbereiteter Form gehen Birger Ehrenberg und Norbert Müller zur Hörst in der aktuellen Ausgabe von Pohnerts „Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen“ auf die Berücksichtigung von Energieeinsparmaßnahmen auf den Grundstückswert ein.²⁵ Darin weisen sie auf den Zusammenhang zwischen den durch die Energiekosten wesentlich beeinflussten Betriebskosten und den Ertragswert von Immobilien hin. Analog zu McNamara stellen Ehrenberg und Müller zur Hörst den Einfluss der energetischen Sanierung auf die einzelnen Bewertungsparameter dar. Eine zentrale Rolle spielt dabei die Betrachtung der Bruttomiete als am Markt akzeptierte Größe und der Liegenschaftszins als Parameter für die Zukunftserwartung des Marktes an eine Immobilie.

Einen ähnlichen Weg schlägt auch die HypZert in der Studie zur „Energieeffizienz der Gebäude“ ein. Hier wird letztendlich die Wertsteigerung als Ermittlung des Barwertes der eingesparten Energiekosten beschreiben.²⁶

Während die Energieeffizienz über die eingesparten Energiekosten ihren Niederschlag vor allem in der Nettomiete findet, lassen sich Erwartungen des Marktes gut im Liegenschaftszins abbilden. Noch ist es schwer, konkret die Einflüsse der Energieeffizienz auf den Liegenschaftszins zu ermitteln.

24 Dean McNamara: Immobilienbewertung von Green Office Buildings, Übertragbarkeit und Wertrelevanz nachhaltiger Immobilieneigenschaften nach DGNB für die Ertragswertermittlung nach ImmoWertV; Diplomarbeit an der TU Dortmund, September 2009.

25 Birger Ehrenberg, Norbert Müller zur Hörst: Auswirkungen von Energieeinsparmaßnahmen auf den Grundstückswert, in: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Seite 641 ff.; Luchterhand 2009.

26 Fachgruppe Energie und Umwelt des HypZert e. V.: Energieeffizienz der Gebäude – ein Hauptaspekt der Nachhaltigkeit, November 2010, S. 65.

Dazu müssten als energieeffizient ausgewiesene Gebäude verkauft und diese Verkaufsfälle ausgewertet werden. Der Gutachterausschuss Hannover hat den Energiekennwert neu als Erfassungskriterium für Verkaufsfälle mit aufgenommen. Bis hier belastbare Aussagen vorliegen, wird es noch eine längere Zeit dauern.

Berücksichtigt man jedoch den Liegenschaftszins als die zentrale Stellschraube, um Erwartungen an eine Immobilie auszudrücken, wird schnell deutlich, dass der Liegenschaftszins in der Diskussion um die Energieeffizienz einer ganz besonderen Aufmerksamkeit bedarf. Hier ist es die Aufgabe des Sachverständigen, die Erwartungshaltungen der Marktteilnehmer richtig (sachverständig) einzuschätzen und entsprechend zu berücksichtigen. Eine Voraussetzung dafür ist jedoch, sich mit den Themen Energieeffizienz und Nachhaltigkeit von Immobilien auseinanderzusetzen und den Markt dahingehend sorgfältig zu beobachten.

Bei Gebäuden mit langen Restnutzungsdauern ist die absolute Größe fast zu vernachlässigen und der Einfluss einer Abweichung auf den Verkehrswert eher gering. Dem gegenüber spielt hier der Liegenschaftszins eine bedeutende Rolle. Bei kurzen Restnutzungsdauern kehrt sich das Bild um, hier gewinnt die absolute Höhe der Restnutzungsdauer deutlich an Bedeutung.²⁷

Ob energieeffizientere Gebäude tatsächlich geringere Betriebskosten verursachen, ist noch nicht erwiesen. Den theoretischen Einsparungen durch neue Technik und bessere Qualität stehen Mehraufwendungen für Betrieb und Wartung einer aufwendigeren Technik gegenüber.

Fazit

Die dena kommt in ihrer Sanierungsstudie zu dem Schluss, dass die erforderlichen Mieterhöhungen zur Refinanzierung der Kosten aus den energiesparenden Maßnahmen bei Mehrfamilienhäusern im Mietwohnungsbestand häufig niedriger ausfallen als die Energiekosteneinsparung auf Mieterseite. Damit ist eine warmmietenneutrale Mieterhöhung kostendeckend für den Vermieter und auch den Mietern gut vermittelbar.²⁸

Während die Energiestandards gemäß EnEV 2009 und die Effizienzhaus-Standards bis zum Effizienzhaus 70 sich schon heute als wirtschaftlich darstellen, steht laut dena der Effizienzhaus-55-Standard noch an der Schwelle zur Wirtschaftlichkeit. Aus Sicht des Investors kann jedoch gerade dieser hohe Effizienzhaus-Standard vorteilhaft sein, wenn in die Betrachtung die finanzielle Förderung aus Bundes- oder Landesmitteln einbezogen wird und sich damit die Refinanzierungslücke verkleinert.

Steht eine umfassende Modernisierung der Gebäudehülle und Anlagentechnik aufgrund eines erheblichen Instandsetzungsrückstaus ohnehin an, so erweisen sich aus Sicht der dena gerade die hohen Effizienzstandards aus ökologischen und ökonomischen Gründen als nachhaltig.

27 Martin Töllner / Tobias Gilich: Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung; Der Immobilienbewerter 4-2010.

28 dena-Sanierungsstudie: Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung im Mietwohnungsbestand, Dezember 2010.

Es erscheint wahrscheinlicher, dass infolge der hochwertigen energetischen Modernisierung im Vergleich zu einer Modernisierung nach EnEV tatsächlich dauerhaft höhere Mieterträge erwirtschaftet und Leerstände reduziert werden können. Die Investitionen in diesen hochwertigen Standard erscheinen damit weniger risikoreich.

Hinsichtlich der eigengenutzten Immobilien ist die dena in ihrer zweiten Studie noch optimistischer: mit einer grundlegenden Modernisierung des Objektes verbundene energetische Sanierungen rechnen sich demnach schon jetzt.²⁹

Energetische Sanierungen schaffen positive Wirkungen für Immobilien. Darauf weist Prof. Dr. Heinz Rehkugler in seinem Vortrag am CRES DIA hin: Durch energetische Sanierungen entsteht ein Mietsteigerungspotential, die wirtschaftliche Nutzungsdauer wird verlängert und Leerstandsrisiken können verringert werden.³⁰

Helmut Scherr sieht den Mehrwert eines energetisch optimierten Gebäudes vor allem in seiner Zukunftsfähigkeit.³¹ Energetisch sanierte Gebäude stellen quasi einen Vorgriff auf zukünftige Baustandards dar. Es macht gerade auch unter Aspekten der Werthaltigkeit keinen Sinn, hinter den absehbaren Baustandards zurückzubleiben und noch weniger Sinn, hinter dem derzeit geltenden Standard zurückzubleiben. Allerdings bedeutet dies im Umkehrschluss nicht, dass die Realisierung aller möglichen Maßnahmen immer wirtschaftlich sinnvoll ist.

Dem gegenüber steht die Problematik, dass energetische Maßnahmen nicht immer betriebswirtschaftlich effizient sind. Ob, wie die Stichprobenuntersuchung EnerWert nahelegt, dadurch generell höhere Gebäudewerte geschaffen werden oder „nur“ ein Halten am Markt erreicht werden kann, hängt vorrangig von der lokalen Marktsituation ab.

Gerade auch die Erfahrung mit der Finanzkrise zeigt, dass die Überlagerung mit konjunkturellen Effekten (z. B. der Einbruch der Gewerberaummieten in Folge der Finanzkrise) die positiven Effekte der energetischen Sanierung zunichtemachen kann.

Da die Amortisation energetischer Modernisierungsmaßnahmen und damit deren Wirtschaftlichkeit in erster Linie von den Mietsteigerungspotential abhängen, kommt auch hier wieder die Lage – wenn auch mittelbar – zum Tragen.

Verschiedene Studien legen die Vermutung nahe, dass der wirtschaftliche Nutzen durch eine Kombination mit anderen Maßnahmen gesteigert oder zumindest gefestigt werden kann.

Dies können einfache komplementäre Modernisierungsmaßnahmen sein, wie die Erneuerung der Sanitäranlagen oder der Haustechnik oder die darüber hinausgehende „soziale Veredelung“, welche eine Veränderung der Gesamtsituation eines Gebäudes bedeutet.

29 dena-Sanierungsstudie: Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung in selbstgenutzten Wohngebäuden, März 2012.

30 Prof. Dr. Heinz Rehkugler: Der Faktor „Green“ in der Immobilienbewertung; Vortrag am CRES DIA, November 2010.

31 Helmut Scherr: Energetische Eigenschaften nach ImmoWertV – Berücksichtigung der Energieeffizienz in Gutachten, Auswirkung auf den Verkehrswert, GuG 1/2011.

Hier kommen vor allem Nachhaltigkeitskriterien ins Spiel, welche die Ausgewogenheit zwischen ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekten zum Ziel haben.

Werden die Sanierungen dazu genutzt, eine Verbindung zwischen den Anforderungen an die Energieeffizienz und städtebaulichen und demografischen Entwicklungen zu knüpfen, kann laut dena ein zukunftsfähiger und nachhaltiger Gebäudebestand aufgebaut werden. Es lohnt sich also, über die Energieeffizienz hinaus die Nachhaltigkeit im Blick zu behalten.

Quellen/Literatur

Melita Tuschinski: EnEV 2012: Was kommt? Schritt für Schritt zur Novelle der Energieeinsparverordnung, Stand 12. März 2012, www.EnEV-online.de.

Birger Ehrenberg, Norbert Müller zur Hörst: Auswirkungen von Energieeinsparmaßnahmen auf den Grundstückswert, in: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Seite 641 ff.; Luchterhand 2009.

Prof. Anton Maas: Studie „Bestandsersatz als Variante der energetischen Sanierung“ Kurzfassung, Februar 2010.

Ivonne Brylczak: Wenn zur Lage noch die Energieeffizienz kommt – Der energetische Gebäudezustand und seine Auswirkungen auf die Immobilienbewertung; VBD-Info 3/2010.

Tim Wameling; Abschlussbericht Forschungsprojekt EnerWert – Immobilienwert und Energiebedarf – Einfluss energetischer Beschaffenheiten auf Verkehrswerte von Immobilien; März 2010.

Roland Berger Studie „Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement“, April 2010.

Martin Töllner / Tobias Gilich: Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung; Der Immobilienbewerter 4-2010.

Deutsche Bank Research: Nachhaltige Gebäude – Von der Nische zum Standard, Aktuelle Themen 483, Mai 2010.

EU-Richtlinie (2010/C 123 E/04) zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, Mai 2010.

Prof. Dr. Heinz Rehkugler: Der Faktor „Green“ in der Immobilienbewertung; Vortrag am CRES DIA, November 2010.

Fachgruppe Energie und Umwelt des HypZert e. V.: Energieeffizienz der Gebäude – ein Hauptaspekt der Nachhaltigkeit, November 2010.

dena: dena-Sanierungsstudie: Teil 1: Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung im Mietwohnungsbestand. Begleitforschung zum dena-Projekt „Niedrigenergiehaus im Bestand“, Dezember 2010.

dena: dena-Sanierungsstudie: Teil 2: Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung in selbstgenutzten Wohngebäuden. Begleitforschung zum dena-Projekt „Niedrigenergiehaus im Bestand“, März 2012.

Institut Wohnen und Umwelt (IWU) und Bremer Energie Institut (BEI): Datenbasis Gebäudebestand – Datenerhebung zur energetischen Qualität und zu den Modernisierungstrends im deutschen Wohngebäudebestand; Dezember 2010.

Amt für Wohnungswesen der Stadt Darmstadt: Mietspiegel Darmstadt 2010 – Qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB.

Helmut Scherr: Energetische Eigenschaften nach ImmoWertV – Berücksichtigung der Energieeffizienz in Gutachten, Auswirkung auf den Verkehrswert, GuG 1/2011.



Töllner, Martin

Dr.-Ing. Architekt DWB

Studium der Architektur an der Universität Hannover und der Ecole d'Architecture de Lyon.

Wissenschaftliche Mitarbeit an den Universitäten Cottbus und Duisburg-Essen.

Deutsch-Französische Promotion an der BTU Cottbus und dem INSA de Lyon.

Berufserfahrung im Ausland (Projektentwicklung, Promotion, Immobilienbewertung mit Schwerpunkt Frankreich sowie Europa).

seit 2003: als Sachverständiger für Immobilienbewertung, u.a. im Büro Simon & Reinhold, Partner, Hannover (Bewertung internationaler Fonds-Immobilien) und im eigenen Büro Töllner Immobilienbewertung, Hannover.

Lehr- und Referententätigkeit: Autor und Herausgeber zahlreicher Veröffentlichungen; Lehr- und Referententätigkeit im Bereich der Immobilienbewertung.

Mitgliedschaften: Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen (BIIS); Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover; Architektenkammer Niedersachsen; Verband für Stadt-, Regional- und Landschaftsplanung (SRL); Deutscher Werkbund (DWB)
