

Wertentwicklung energetisch sanierter Objekte

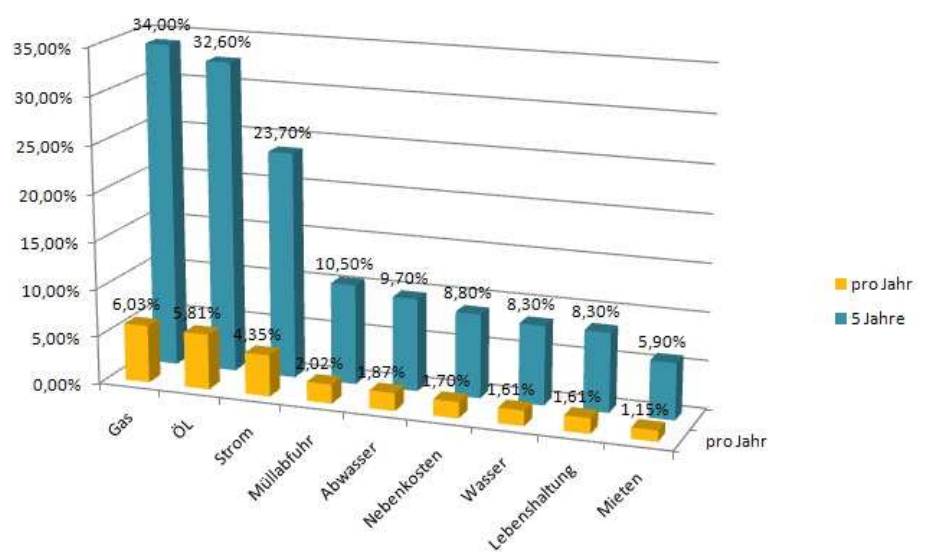
Dr.-Ing. Martin Töllner, Architekt, Stadtplaner, SV für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Hannover

Wie wird sich die Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden und die erwartete weitere Energiekostensteigerung auf dem Immobilienmarkt auswirken?

Mit der schrittweisen Einführung des Energieausweises für Wohngebäude seit Juli 2008 soll mehr Markttransparenz geschaffen werden. In Ankündigungen der Bundesregierung und der deutschen Energieagentur (dena) wird allgemein von einer „nachhaltigen Verbesserung des Marktwertes“ der Immobilien gesprochen. Der Energieausweis an sich hat schon aufgrund seiner unpräzisen Wertangaben sicherlich keinen unmittelbaren Einfluss auf den Marktwert einer Immobilie – aber er schafft Transparenz in einem Markt, der sich mit immer weiter steigenden Energiepreisen auseinandersetzen muss.

Zentraler Ansatzpunkt des marktpolitischen Instrumentes Energieausweis ist die Vergleichbarkeit der Gebäude hinsichtlich ihrer Energieeffizienz. Potentielle Mieter und Käufer bekommen durch den Energieausweis einen Hinweis auf den zu erwartenden Energieverbrauch der zu mietenden Wohnung bzw. der zu erwerbenden Immobilie.

Aus der Sicht des Sachverständigen für Immobilienbewertung stellt sich die Frage, wie weit sich die Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude und der parallel dazu erwartete weitere Anstieg der Energiekosten auf das Marktgeschehen auswirkt.



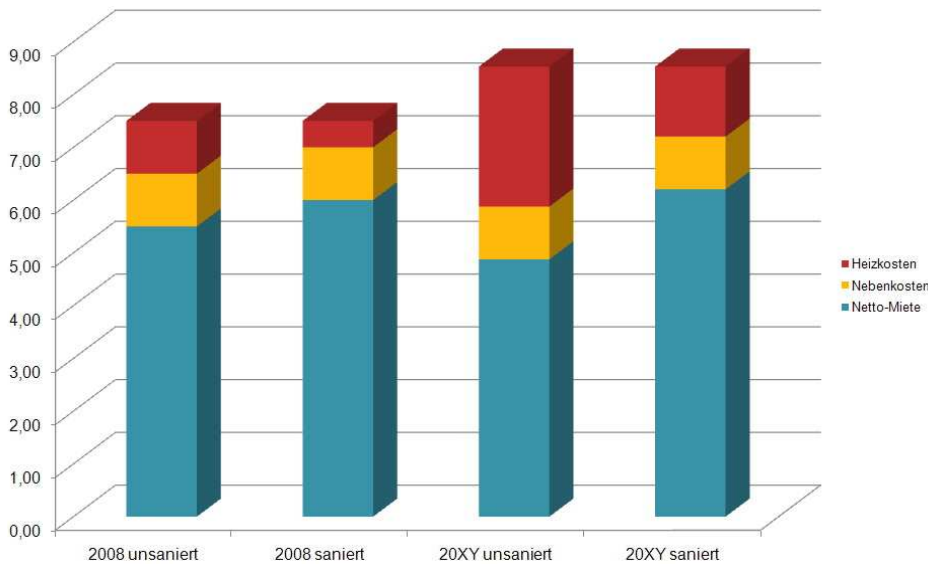
Entwicklung der Wohnnebenkosten
2000 - 2005

Die Bedeutung der Wohnnebenkosten

Für die Nutzer einer Immobilie, ob nun als Mieter oder Eigentümer, sind neben der Miete bzw. Finanzierung die sog. Nebenkosten zu einer signifikanten Größe bei der Ermittlung ihrer Gesamtkosten für das Wohnen geworden. Dabei haben gerade die Kosten für die Beheizung der Wohnung eine überproportionale Steigerung erfahren, so dass die zu zahlenden Nebenkosten nicht selten ein Drittel der Miete erreichen. Der Betriebskostenspiegel 2007 des Deutschen Mieterbundes weist einen bundesdeutschen Durchschnitt von 2,18 €/m² monat-

lich aus, wovon 1,08 €/m² allein auf Heizung und Warmwasser entfallen.

Im Allgemeinen folgen die Mieten in ihrer Steigerung den Lebenshaltungskosten. Waren in den 90er Jahren vor allem die kommunalen Abgaben wie z.B. Müll-, Abwasser- und Niederschlagswassergebühren die Preistreiber unter den Nebenkosten, so sind es mittlerweile eindeutig die Energiekosten, deren Anstieg bis 5% über dem Anstieg der Lebenshaltungskosten liegt. Kommunale Gebühren treffen alle Mieter einer Lage mehr oder weniger gleich stark, während die Energiekosten viel stärker von der einzelnen Immobilie abhängen. Von daher erhalten steigende Energie-



Brutto- und Nettomieten – mögliches Szenario

kosten im Zusammenhang mit der Nutzung und insbesondere mit der mit der Vermietung eine steigende Bedeutung.

Die weitere Entwicklung der Energiekosten ist schwer abzusehen, außer dass die Steigerung auch langfristig über der der Lebenshaltungskosten erwartet wird. Somit sind und bleiben die Energiekosten ein entscheidender Vor- bzw. Nachteil im Wettbewerb der Wohnungsanbieter. Es ist abzusehen, dass Mieter künftig stärker auch die Wohnnebenkosten und hier insbesondere die Energiekosten im Blick haben werden. Aus Sicht des Vermieters kann zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass die Brutto-Miete eine am Markt akzeptierte Größe darstellt, er somit seine Netto-Miete in dem Maß steigern kann, wie es ihm gelingt – z.B. durch energetische Sanierungsmaßnahmen – die Heizkosten und damit die Nebenkosten zu senken (s. Abbildung oben).

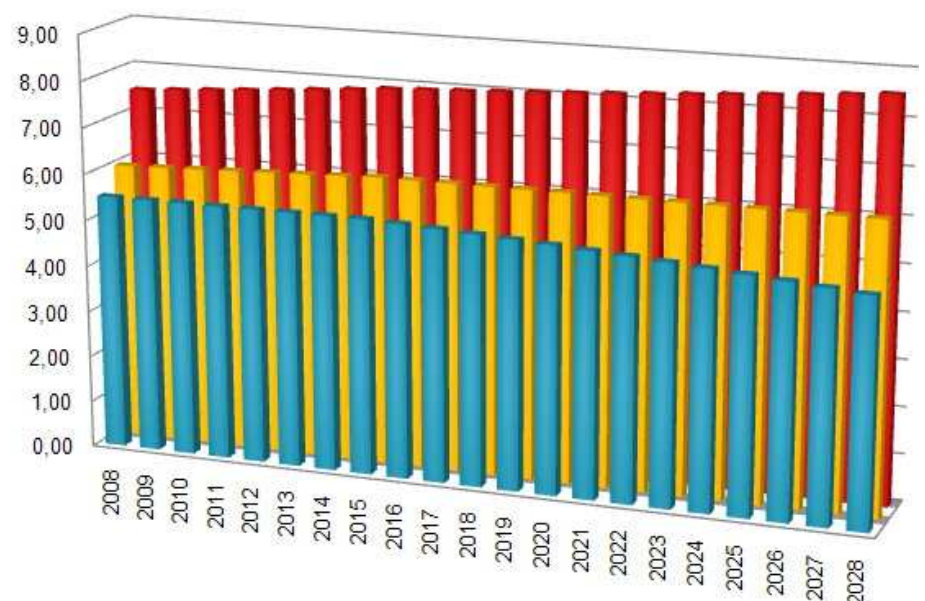
■ **Der Einfluss energieeffizienter Gebäude**

Diese Betrachtung legt auf den ersten Blick nahe, dass sich die Brutto-Mieten auf Dauer an der Entwick-

lung der Heizkosten für unsanierte Gebäude orientieren werden. Bei dieser Annahme würde jedoch ein wesentlicher Aspekt außer Acht gelassen werden: Zum einen wird der Neubau einen immer besseren energetischen Standard aufweisen, zum anderen wird sich voraussichtlich die Sanierung des Bestandes weiter beschleunigen. Damit werden Mieter wie Käufer zukünftig eine Auswahl beim Kauf bzw. der Miete einer Immobilie haben. Ab dem Eintritt dieses Markt-Ausgleichs

zwischen energetisch sanierten und unsanierten Objekten wird nicht mehr die Brutto-Miete der energetisch unsanierten Objekte die Obergrenze der Brutto-Mieten bestimmen, sondern die der energetisch sanierten Objekte – da ja nun eine Wahlmöglichkeit besteht. Dies bedeutet, dass bis zum Erreichen eines Marktgleichgewichtes sich die Brutto-Mieten zunächst an denen der unsanierten Objekte orientieren werden und anschließend an den Brutto-Mieten der sanierten Gebäude. Bei einem weiteren Anstieg der Energiepreise oberhalb der allgemeinen Preissteigerung würde dies ein Absinken der Netto-Kaltmieten unsanierter Gebäude nach sich ziehen – der nicht sanierte Bestand würde abgestraft.

Ab dem Erreichen eines Ausgleichs des Marktes mit sanierten Objekten (in der Graphik unten fiktiv als 2015 dargestellt) sinken die Netto-Kaltmieten unsanierter Objekte in Relation zur nun weniger stark ansteigenden Brutto-Miete. Lässt man die übrigen marktbestimmenden Parameter außen vor, überträgt sich dieser Effekt unmittelbar auf den Gebäudewert.



Entwicklung der Nettomieten

■ unsaniert ■ saniert ■ Brutto

■ Die Marktmechanismen

Ob der Markt diesen Mechanismen folgt und wann der Punkt erreicht ist, ab dem für die Marktteilnehmer tatsächlich Wahlmöglichkeiten bestehen, kann nicht vorausgesagt werden. Es liegt nahe, dass dies in wertstabilen Lagen schneller geschieht, als in einfachen Lagen.

Bei Neuvermietungen haben energieeffiziente Wohnungen bzw. Häuser gegenüber hinsichtlich Lage und Ausstattung vergleichbaren Wohnungen einen gewissen Wettbewerbsvorteil, da hier der Nutzer konkret Geld sparen kann. Dieser Vorteil kann jedoch nur genutzt werden, wenn es tatsächlich ein vergleichbares Angebot gibt, was bei einem Anteil von unter 20% an energetisch sanierten Gebäuden selten der Fall sein dürfte. Von daher dürften sich die konkreten Auswirkungen auf den Mietmarkt erst mittelfristig bemerkbar machen, wenn es ein entsprechendes Angebot am Mietmarkt gibt.

Aus Sicht der Wertermittlung sind es verschiedene Größen und Parameter, welche durch eine energetische Sanierung beeinflusst werden. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus und der gewerblichen Nutzung sind dies die nachhaltige Miete, die Bewirtschaftungskosten

und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Auch die Verzinsung des Immobilienwertes, welche durch den Liegenschaftszins repräsentiert wird und unter anderem das Risiko einer Immobilie ausdrückt sinkt infolge einer energetischen Sanierung leicht. Es ist die Aufgabe des Sachverständigen, diese Größen entsprechend zu berücksichtigen und zu würdigen.

Bei selbstgenutzten Immobilien (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen), deren Marktwert in der Regel anhand von Vergleichsfällen ermittelt wird, muss beachtet werden, dass bislang überwiegend unsanierte Einfamilienhäuser verkauft wurden, die dann vom Käufer selbst saniert wurden. Der Sachverständige muss hier also den energetischen Standard anhand des baujahrestypischen Standards und der erfolgten Modernisierungen abschätzen und würdigen.

■ Ausblick

Eine im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung von der Architektenkammer Niedersachsen durchgeführte Untersuchung zeigt einen deutlich zunehmenden Zusammenhang zwischen dem Grad der energetischen Sanierung und dem Kaufpreis auf. So konnte sowohl für eine Stichprobe aus dem Bereich der Einfamilien-

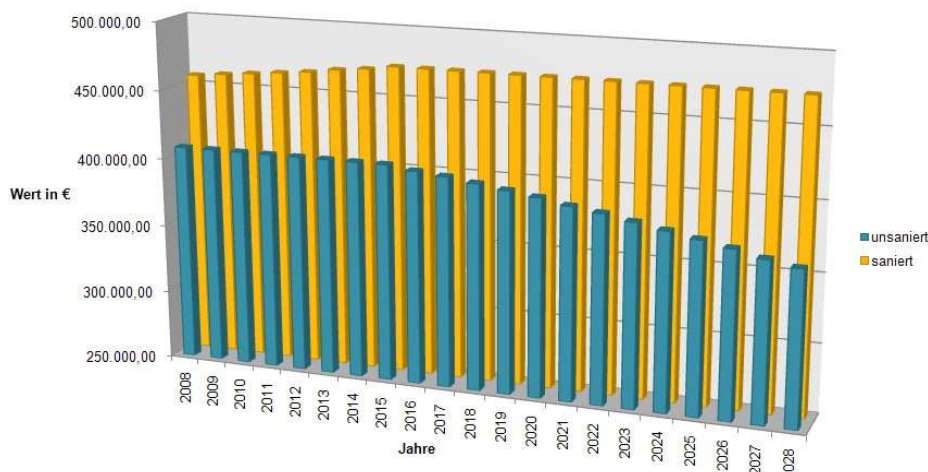
häuser als auch für eine aus dem Bereich der Mehrfamilienhäuser gezeigt werden, dass die Wertsteigerung im direkten Zusammenhang mit den eingesparten Energiekosten steht. Ein interessanter Aspekt dabei ist, dass sich der interessierte Laie anscheinend auch ohne Energieausweis ein Bild vom Modernisierungsgrad des Gebäudes und den Energiekosten machen kann. Diese ersten Untersuchungen sollen nun durch die systematische Erfassung und Auswertung der Energiebedarfskennwerte der bei den Gutachterausschüssen erfassten Verkaufsfälle untermauert werden.

Der Druck für eine energetische Sanierung von Gebäuden ergibt sich in erster Linie aus den weiter steigenden Energiepreisen. Kauf- und Mietinteressenten werden diesen Kostenpunkt bei ihrer Kalkulation immer stärker berücksichtigen. Hier trägt der Energieausweis absehbar zu einer weiteren Sensibilisierung der Marktteilnehmer bei.

Allerdings behalten sanierte Objekte nicht „auf immer“ ihren Marktvorteil, sondern laufen in den Markt hinein, sobald es ein ausreichendes Angebot vergleichbarer Objekte am Markt gibt. Am anderen Ende des Marktes drohen unsanierte Objekte nun deutlich eher als bislang vermutet, aus dem Markt herauszulaufen. Diese Entwicklung wird durch die immer kürzeren Innovationszyklen, welche in den geplanten Novellierungen der EnEV ihren Ausdruck finden und der zu erwartenden Energiepreisentwicklung forciert.

Kurioser Weise hängt die Amortisation einer Investition u.a. von der Wertstabilität der Lage ab. Während sich höhere Mieten in einfachen Lagen auch nach einer energetischen Sanierung nicht immer durchsetzen lassen und in sehr guten Lagen auch ohne energetische Sanierung hohe Mieten bzw. Verkaufspreise erzielt werden, spielt für das breite Feld der mittleren

Entwicklung der Ertragswerte



Lagen der Grad der energetischen Sanierung zunehmend eine größere Rolle. So bleibt es letztendlich auch hinsichtlich energetisch sanierter Objekte bei den drei bekannten Kriterien Lage, Lage, Lage, wobei das dritte Kriterium zunehmend durch die Nachhaltigkeit der Immobilie ersetzt werden wird.