

AUTOR

Martin Töllner,
Dr.-Ing. Architekt
und Sachverständiger für Immobilienbewertung
Hannover

Berücksichtigung der energetischen Sanierung bei der Gebäudebewertung

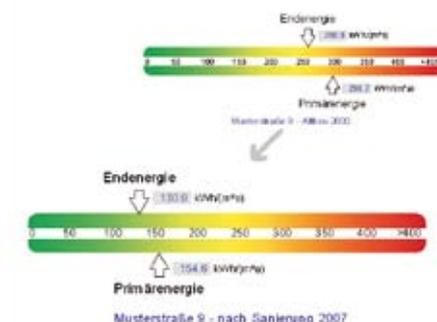
Im Anschluss an seinen Beitrag zur Novellierung der EnEV und zur Einführung des Energieausweises im Gebäudebestand in Ausgabe 6/2008, S. 64 ff., stellt der Autor nunmehr die Auswirkungen der energetischen Sanierung auf die Immobilienbewertung dar. Der Beitrag ist im Zusammenhang mit einem Seminarvortrag des Autors beim Sachverständigen-Kolleg in Hamburg zum Thema »Einfluss des Energieausweises bzw. Berücksichtigung energetisch sanierter Objekte in der Bewertung« entstanden.

1. Einleitung

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.

Die EnEV 2007 brachte gegenüber der bisherigen EnEV hinsichtlich des maximalen Energiebedarfs keine Änderung mit sich, so dass sich am energetischen Standard der neu zu errichtenden Gebäude an sich nichts geändert hat. Seit dem 18.4.2008 liegt der Referentenentwurf für die EnEV 2009 vor, nach dem sowohl die Anforderungen an die Qualität der Gebäudehülle als auch an den Primärenergieverbrauch um jeweils 30% steigen soll. Das sogenannte KfW-60-Haus mit einem Energiebedarf von 60 kWh/m²a soll dann Neubau-Standard werden.

Eine weitere Novellierung der EnEV ist für 2012 geplant, dann sollen die energetischen Anforderungen an neue Gebäude und Altbauten, sofern sie modernisiert werden, nochmals um bis zu 30% erhöht werden. Auch wenn die EnEV 2009 aus Gründen der Ressortabstimmung noch einmal um ein paar Monate verschoben wird, so ist absehbar, dass die Energieeffizienz von Gebäuden in den kommenden 10 Jahren drastisch gesenkt werden soll. Am Ende der absehbaren Entwicklung steht das Nullenergiehaus, auch Passiv-



Label Effizienzverbesserung

haus genannt, welches nach derzeitigem Stand der Dinge max. 15 kWh/m²a verbrauchen darf.

Hier folgt die Gesetzgebung sehr dicht dem technischen Standard. Durch die Förderprogramme der KfW hat sich der sogenannte KfW-60-Standard bereits mehr oder weniger als Neubaustandard am Markt durchgesetzt, und es macht in der Tat kaum noch Sinn, ein Haus nach EnEV zu bauen, von dem absehbar ist, dass es bereits in weniger als fünf Jahren einen veralteten Standard aufweist. Es ist gut möglich, dass sich die Verkaufbarkeit von Immobilien nach EnEV 2007 Standard schon in relativ kurzer Zeit ähnlich schwierig gestalten wird wie die der Häuser aus den 80er Jahren, deren Standard eigentlich zu gut ist, als dass man bereits an eine Vollsanierung denkt und der gleichzeitig die heutigen Anforderungen nicht mehr erfüllt.

2. Auswirkungen der energetischen Sanierung auf das Marktgeschehen

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 Ener-

INHALT

1. Einleitung
2. Auswirkungen der energetischen Sanierung auf das Marktgeschehen
3. Betrachtung der Brutto-Miete
4. Mietanpassung nach erfolgter energetischer Sanierung
5. Berücksichtigung des energetischen Standards im Rahmen der Wertermittlung
 - 5.1 Nachhaltig erzielbare Miete
 - 5.2 Restnutzungsdauer
 - 5.3 Liegenschaftszins
 - 5.4 Bewirtschaftungskosten
 - 5.5 Berücksichtigung nicht erfüllter Nachrüstpflichten
 - 5.6 Negative Folgen der energetischen Sanierung
6. Entwicklung des Marktes

giekosten auf das Marktgeschehen auswirken. Da bei der Wertermittlung der Markt nachvollzogen werden soll, kann er nicht postuliert werden. Das heißt, wenn keine gesicherten Daten über den Einfluss einer im Energieausweis ausgewiesenen Eigenschaft auf das Marktgeschehen vorliegen, darf nicht allein aufgrund eines ausgewiesenen Energiebedarfs oder -verbrauchs der Marktwert verändert werden.

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. Für die Nutzer einer Immobilie, ob nun als Mieter oder Eigentümer, sind neben der Miete bzw. Finan-

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

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.

Beim Kauf von selbstgenutzten Immobilien muss beachtet werden, dass bislang überwiegend unsanierte Einfamilienhäuser verkauft wurden, die dann vom Käufer selbst saniert wurden. Dies ist schon aufgrund der aktuellen Förderprogramme sinnvoll. Erste Studien weisen jedoch darauf hin, dass es auch vor Einführung des Energieausweises eine Abhängigkeit zwischen Energieeffizienz und Kaufpreis gab. Auch ohne Energieausweis kann sich der interessierte Laie ein Bild vom Modernisierungsgrad des Gebäudes und den Energiekosten machen.

Ob sich eine Investition in die energetische Qualität des Gebäudes lohnt, kann

schnell in einer Vollkostenrechnung überschlagen werden, welche neben den absoluten Kosten der Investition auch die Kosten der Finanzierung einbezieht und diese der Energieersparnis und möglichen Mietsteigerungen gegenüberstellt. Dabei ist auf mittlere Sicht von einem Anstieg der Energiekosten von 3%–6% über dem der Lebenshaltungskosten auszugehen.

3. Betrachtung der Brutto-Miete

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 Energiekosten im Zusammenhang mit der Nutzung und insbesondere mit der Vermietung eine steigende Bedeutung. (siehe Abb. 1)

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. (siehe Abb. 2)

Die vorhergehende Betrachtung legt auf den ersten Blick nahe, dass sich die Brutto-Mieten auf Dauer an der Entwicklung 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 Marktausgleichs 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. (siehe Abb. 3)

Ab dem Erreichen eines Ausgleichs des Marktes mit sanierten Objekten (in der Grafik fiktiv als 2015 dargestellt) sinken die Netto-Kaltmieten unsanierter Objekte in Relation zur nun weniger stark ansteigenden Brutto-Miete. Lässt man die üb-

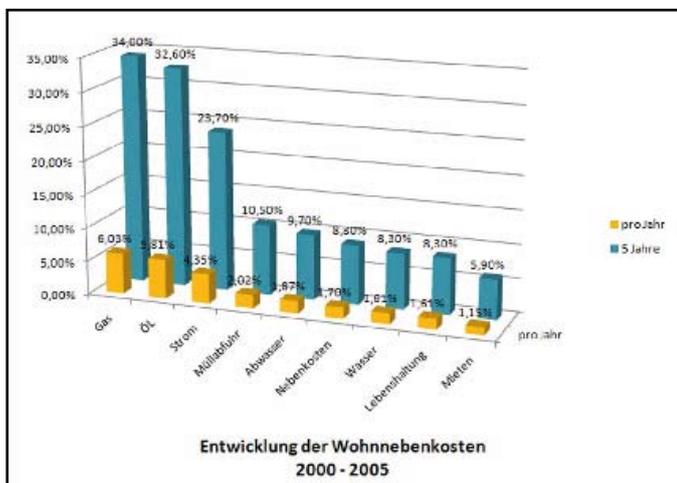


Abb. 1: Wohnnebenkosten

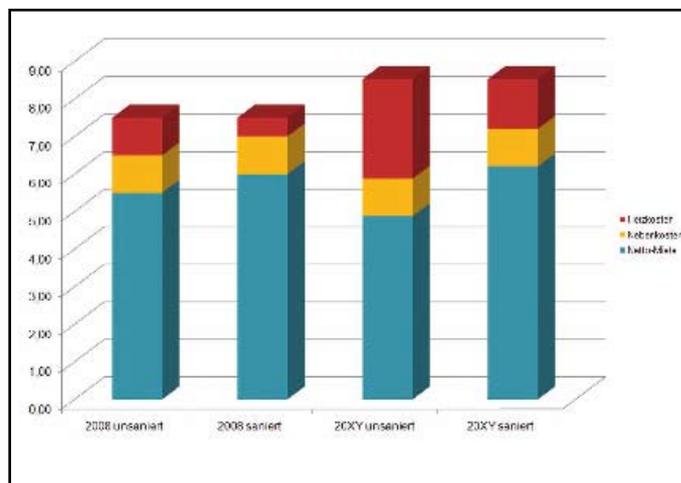


Abb. 2: Brutto und Netto-Mieten

rigen marktbestimmenden Parameter außen vor, überträgt sich dieser Effekt unmittelbar auf den Gebäudewert.

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. (siehe Abb. 4)

4. Mietanpassung nach erfolgter energetischer Sanierung

Da es sich bei energetischen Sanierungen in der Regel um erhebliche Summen handelt, sind entsprechende Mietsteigerungen nach § 559 BGB trotz der entgegenstehenden Einsparungen bei den Heizkosten nicht immer am Markt durchzusetzen. Aufschluss gibt in diesem Zusammenhang eine Betrachtung der Finanzierungskosten für die Maßnahmen in Bezug auf die vermietete Wohn- bzw. Nutzfläche. Je nach ursprünglichem Objektzustand und den für die Sanierung notwendigen Maßnahmen können die Finanzierungskosten durch die eingesparten Energiekosten abgebildet werden. Eine Mietanpassung in Höhe der eingesparten Energiekosten je Quadratmeter sollte ohne größere Probleme am Markt durchzusetzen sein. Allerdings stellte der Eigentümerverein Haus & Grund in einer Studie Anfang 2008 fest, dass lediglich 20% der Hauseigentümer die Kosten für eine energetische Sanierung auch tatsächlich an ihre Mieter weiterreichen.

Werden jedoch im Vorfeld der energetischen Sanierung entsprechende Vereinbarungen mit den Mietern in Form einer Modernisierungsvereinbarung getroffen, lässt sich die Miete einfacher anpassen. Modernisierungsvereinbarungen regeln

den Umfang und das angestrebte Ergebnis der Sanierung nebst der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Mietsache während der Arbeiten. Gegebenenfalls wird in diesem Zusammenhang ein vorübergehender Mietnachlass bei langfristigen Bauarbeiten gewährt. Wichtigster Bestandteil aus Sicht des Vermieters ist die Vereinbarung über die nach Abschluss der Arbeiten zu zahlende Miete. Modernisierungsvereinbarungen stellen ähnlich wie Mieterhöhungsvereinbarungen eine Ergänzung des Mietvertrages dar und sind, da sie unter Zustimmung des Mieters getroffen wurden, schwerer anzufechten als Mieterhöhungen nach § 558 f. des BGB. Liegt eine Modernisierungsvereinbarung vor, sind die darin vereinbarten Mieten der Wertermittlung zugrunde zu legen.

5. Berücksichtigung des energetischen Standards im Rahmen der Wertermittlung

Auch wenn sich am Markt noch nicht eindeutig ablesen lässt, welche Auswirkungen eine energetische Sanierung auf den Wert einer Immobilie hat, so kann umgekehrt nicht geschlossen werden, dass bei der Wertermittlung der Stand der energetischen Sanierung nicht zu berücksichtigen wäre.

Bereits in der Gebäudebeschreibung sollte der Nutzer des Gutachtens über den energetischen Zustand des Gebäudes informiert werden. Dies umfasst auch die Erkenntnis, ob das Gebäude über eine zeitgemäße Dämmung, Fenster, Heizungsanlage etc. verfügt. Insbesondere ist bei bestehenden Nachrüstpflichten gemäß EnEV auf diese hinzuweisen.

Mit aufgenommen werden sollte, ob ein Energieausweis zu dem Gebäude vor-

liegt, und ggf. sollten seine wichtigsten Daten wiedergegeben werden. Diese Angaben umfassen das Ausstellungsdatum, die Art des Ausweises (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis), den ermittelten Wert des Energieverbrauchs bzw. -bedarfs sowie, ob Modernisierungsempfehlungen vorliegen. Grundsätzlich sollte dabei darauf hingewiesen werden, dass die Wiedergabe nur nachrichtlich erfolgt.

Nachfolgend werden Ansätze für die Plausibilisierung der wertbestimmenden Parameter aufgezeigt:

5.1 Nachhaltig erzielbare Miete

Für die Ertragswertermittlung ist neben der Höhe der erzielten Miete deren Nachhaltigkeit von zentraler Bedeutung. Die aktuell erzielte Miete stellt zunächst eine Momentaufnahme dar und es ist die Aufgabe des Sachverständigen, diese auf ihre nachhaltige Erzielbarkeit hin zu überprüfen.

Bei energetischen Sanierungen ist der Vermieter nach § 559 BGB berechtigt, jährlich 11% der Investitionskosten auf die Miete umzulegen – und dies unabhängig von bereits erfolgten Mietanpassungen nach § 558 BGB. Eine Mietanpassung um den Betrag, der durch die energetische Sanierung auf Mieterseite eingespart wird, dürfte gerade in Hinblick auf die zu erwartende überdurchschnittliche Steigerung der Energiepreise durchzusetzen sein. Bei Mietanpassungen, die über dieses Maß hinausgehen, spielt die Entwicklung des lokalen Marktes eine große Rolle. Der Sachverständige muss also abschätzen, bis zu welcher Höhe Bruttowarmmieten lagebezogen akzeptiert werden, und daran die nachhaltige Erzielbarkeit der Netto-Miete festmachen. Noch bleibt offen, ob sich der Markt tatsächlich nach dem Mechanismus der Brutto-Miete entwickelt, oder ob stei-

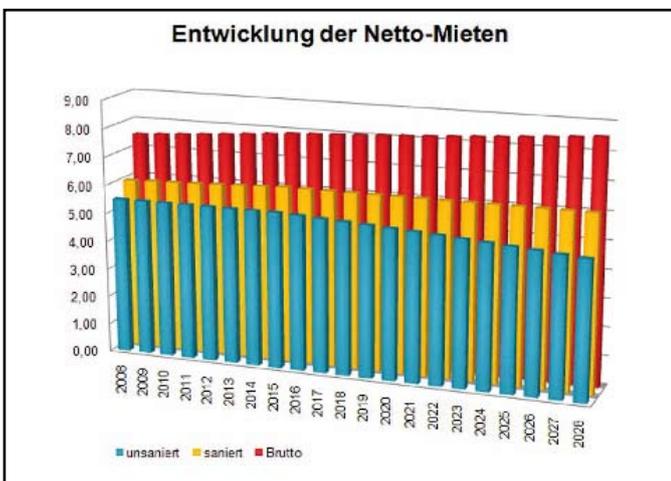


Abb. 3: Entwicklung der Nettomieten

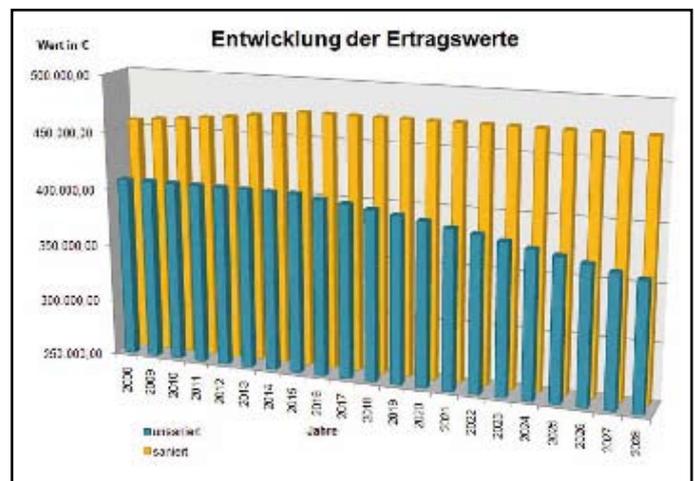


Abb. 4: Entwicklung Ertragswerte.

gende Energiepreise nicht sogar auf das Mietniveau drücken und dieses senken, weil die Marktteilnehmer an die Grenze ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gelangen.

5.2 Restnutzungsdauer

Hinsichtlich der Restnutzungsdauer kann nicht pauschal von einer Verlängerung um X Jahre nach erfolgter energetischer Sanierung ausgegangen werden. Hier spielt die Angemessenheit der Sanierung in Bezug auf die übrige Bausubstanz eine große Rolle. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer stellt sich das Problem, dass die einzelnen Sanierungsmaßnahmen heutzutage mit sehr unterschiedlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauern in Verbindung gebracht werden. Energetische Sanierungen aus den 1980er Jahren werden heutzutage als unzureichend und überholt eingestuft. Ebenso werden energetische Sanierungen nach EnEV 2002 spätestens mit Inkrafttreten der EnEV 2012 als technisch und wirtschaftlich überholt gelten.

Einem Gebäude mit energetisch sanierter Gebäudehülle und fortlaufend in stand gehaltener und modernisierter Ausstattung kann nur schwer ein fiktives Gebäudealter zugewiesen werden, da der Rohbau unverändert ein Alter von z.B. 60 Jahren hat, der Ausstattung ein rechnerisch ermitteltes mittleres Alter von 20 Jahren zugewiesen wird und die Gebäudehülle nahezu Neubauqualität aufweist. Wolfgang Kleiber schlägt dazu in seinem Beitrag zu den Tegerenseer Bausachverständigentagen 2008 gewichtete Alterszuweisungen nach Anteilen der Gewerke an den Kostengruppen für die Ermittlung des fiktiven Gebäudealters vor. Ob sich dieser theoretisch sinnvolle Ansatz in der Praxis durchsetzen oder an seiner immanenten Komplexität scheitern wird, muss sich noch zeigen.

5.3 Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszins dient der Kapitalisierung des Reinertrages und drückt die Erwartungshaltung des Marktes an eine Immobilie bzw. ihr Risiko aus. In der Praxis wird auf den vom Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszins zurückgegriffen und dieser anhand von Kenngrößen an das zu bewertende Objekt angepasst. Erkenntnisse über den Einfluss des energetischen Standards auf den Liegenschaftszinssatz liegen bislang nicht vor. Jedoch ist hier analog zu dem Ausstattungsstandard des Gebäudes vorzugehen.

Ein besserer Standard ist bei der Ermittlung eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes positiv zu berücksichtigen.

Können Liegenschaftszinssätze neben Lagekriterien auch anhand der Miethöhe ermittelt werden, bietet sich die Möglichkeit, die dem Liegenschaftszins zugrunde gelegte Miete um den Anteil der eingesparten Energiekosten zu reduzieren und somit die energetische Sanierung zu berücksichtigen. Letztendlich geht es bei der energetischen Sanierung, mehr noch als bei anderen Verbesserungen der Ausstattungsqualität, um finanzielle Aspekte für die Nutzer der Immobilie, die sich mit dem weiteren Anstieg der Energiepreise weiter spreizen werden. Energetisch sanierte Objekte weisen diesbezüglich ein geringeres Risiko auf, was in der Wahl des Liegenschaftszinses Berücksichtigung finden kann. Bei Immobilien, bei denen keine Anpassung der Miete im Anschluss an die energetische Sanierung erfolgte, ist der Liegenschaftszins sicherlich ein guter Ansatzpunkt, die energetische Qualität zu würdigen.

5.4 Bewirtschaftungskosten

In der Praxis werden oft pauschale Ansätze für die Bewirtschaftungskosten gewählt, ohne im Einzelfall die Höhe der angesetzten Bewirtschaftungskosten zu hinterfragen bzw. nachzuweisen. Pauschale Ansätze in Prozent der Nettokaltmiete berücksichtigen jedoch nicht ausreichend die konkreten Eigenschaften einer Immobilie, da sich der prozentuale Bewirtschaftungskostenanteil nicht nur auf die absolute Höhe der Bewirtschaftungskosten, sondern auch auf die Höhe der erzielten Miete bezieht.

Neben dem Verwaltungsaufwand sind das Mietausfallwagnis und die Instandhaltung gemäß II. BV anhand der vorhandenen Gebäude- und Ausstattungsqualität zu berücksichtigen. Die Instandhaltungskosten nach II. BV richten sich nach dem aus der Restnutzungsdauer abzuleitenden fiktiven Gebäudealter. Daraus ergibt sich, dass der Bewirtschaftungskostenansatz durch eine Modernisierung erheblich beeinflusst wird, wenn eine Verlängerung der Restnutzungsdauer unterstellt wird.

5.5 Berücksichtigung nicht erfüllter Nachrüstpflichten

Die Einhaltung der Nachrüstpflichten wird bislang noch nicht durch die Bauämter oder – wie ab der EnEV 2009 geplant, durch den Schornsteinfeger – überprüft.

In Fachkreisen werden sie jedoch Baumängeln gleichgestellt. Käufer einer Immobilie könnten den Verstoß gegen die EnEV gegebenenfalls als Mangel monieren und auf Minderung klagen. Folgt man dieser Argumentation, sind nicht erfüllte Nachrüstpflichten wie andere bauliche Mängel bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

In der Regel ist z.B. bei Heizungsanlagen, die vor dem 1.10.1978 eingebaut wurden, der Austausch des Heizkessels als Mangelbeseitigung zu berücksichtigen. Entsprechendes gilt für das Fehlen einer elektronischen Heizungs-Steuerung. Die Kosten für einen Gasbrennwertkessel bis 20 kW, wie er in einem Einfamilienhaus zum Einsatz kommt, betragen laut Baukostentabellen ca. 3.500,00 € bis 5.000,00 €, für einen entsprechenden Kessel mit 45–90 kW, der für ein Mehrfamilienhaus einzubauen wäre, liegen die Kosten bei ca. 10.000,00 €.

Die vorgeschriebene nachträgliche Dämmung der obersten Geschossdecke ist mit mehreren Einschränkungen behaftet. Sie gilt nur für »nicht begehbbare aber zugängliche oberste Geschossdecken beheizter Räume«. Ist der Dachboden begehbar und wird z.B. als Trockenboden genutzt, besteht keine Nachrüstpflicht. Letztendlich dürften nur Spitzböden, in denen ein normal großer Mensch nicht aufrecht stehen kann und die aber zugänglich sind, der Nachrüstpflicht unterliegen. Die Kosten hierfür sind laut Baupreistabelle mit rund 30,00 €/m² anzusetzen.

Relativ eindeutig und schnell erkennbar ist die Erfüllung der Dämmpflicht für Heizungs- und Heißwasserverteilung in unbeheizten Räumen. Bei einem Einfamilienhaus dürften die Kosten deutlich unter 500,00 € liegen, bei einem Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen immer noch unter 1.000,00 €. Erst bei größeren Wohnanlagen mit groß dimensionierten Wärmeverteilungsanlagen würde diese Nachrüstpflicht zu einem erheblichen Kostenfaktor werden.

Setzt man diese Kosten in Relation zum Gebäudewert und insbesondere zu den veranschlagten Instandhaltungskosten, so können die Auswirkungen auf den Gebäudewert als eher gering erachtet werden. Trotzdem würde eine Nichtberücksichtigung der Nachrüstpflichten zu einem Fehler bei der Wertermittlung führen. Schon allein, um Haftungsproblemen aus dem Weg zu gehen, sollte in dem Gutachten auf nicht erfüllte Nachrüstpflichten hingewiesen werden.



Energetisch saniertes Objekt in unsaniertem Umfeld

Ob nicht erfüllte Nachrüstpflichten gesondert anzusetzen oder ob sie mit dem Instandhaltungskostenansatz bereits ausreichend erfasst wurden, kann nicht verallgemeinert werden, sondern ist im Einzelfall zu prüfen. Wenn das Objekt ansonsten gut dasteht und keinen weiteren Instandhaltungstau aufweist, kann man die Nachrüstpflichten unter der Instandhaltung subsumieren. Weist das Objekt hingegen andere wertmindernde Mängel auf, steht es also insgesamt schlecht da, sollten die Kosten für die Erfüllung der Nachrüstpflichten miterfasst und der Instandhaltungstau insgesamt berücksichtigt werden.

5.6 Negative Folgen der energetischen Sanierung

Mangelhaft geplante oder ausgeführte Sanierungen der Gebäudehülle können erhebliche Baumängel nach sich ziehen. Die bekanntesten Mängel in diesem Bereich stellen bauphysikalische Schäden dar, welche zumeist durch Tauwasserbildung in der Gebäudekonstruktion entstehen. Neben Fehlern bei der Planung und Ausführung kommt es zu Bauschäden, wenn aus Kostengründen nur einzelne

Baumaßnahmen durchgeführt werden. Wenn das Zusammenspiel der bauphysikalischen Qualitäten der einzelnen Bauteile nicht stimmt, kann dies teilweise auch nicht mehr durch entsprechendes Nutzerverhalten (regelmäßiges Lüften) ausgeglichen werden. Trotzdem stellt das Nutzerverhalten mit 80–90% den statistisch häufigsten Grund für Schimmelpilzbildung in einem Gebäude dar.

Im Rahmen der Bewertung energetisch sanierter Objekte muss der Sachverständige besonderes Augenmerk auf die korrekte Ausführung legen und beobachtete Mängel wie z.B. Schimmel richtig interpretieren. Gegebenenfalls muss er weitere Untersuchungen veranlassen und die Kosten für die Mängelbeseitigung schätzen.

6. Entwicklung des Marktes

Die Frage, die sich in der Gegenüberstellung von energetisch sanierten zu unsanierten Gebäuden stellt, lautet daher, ob das zu bewertende Objekt in seinem derzeitigen Zustand langfristig am Markt zu halten ist. 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.

Welche Auswirkungen sich auf den Markt konkret ergeben, ist empirisch zu ermitteln. Diesbezüglich wäre es wünschenswert, wenn Kaufpreissammlungen und Mietspiegel zukünftig auch Auskunft über den Stand der energetischen Sanierung eines Gebäudes geben könnten, um Vergleiche zwischen sanierten und unsanierten Gebäuden machen zu können.

Wie gezeigt werden konnte, 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, so dass es letztendlich auch hinsichtlich der energetischen Sanierung bei den drei bekannten Kriterien bleibt, wobei eines der drei zunehmend durch die Nachhaltigkeit der Immobilie ersetzt werden wird.

KONTAKTDATEN

Dr.-Ing. Martin Töllner ist freischaffender Architekt und Stadtplaner in Hannover und als Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken tätig. Er ist Mitglied im Verband für Stadt-, Raum- und Landesplanung (SRL), im Deutschen Werkbund (DWB) sowie im Bundesverband der Immobilien-Investment Sachverständigen (BIIS) und Autor und Herausgeber zahlreicher Veröffentlichungen in den Bereichen Stadtplanung und Immobilienbewertung sowie als Referent in diesen Bereichen tätig.

Haarstraße 15
30169 Hannover
Tel. 0511 - 80 39 690, Fax. 0511 - 80 39 692
toellner@immobilien-marktwert.eu
www.immobilien-marktwert.eu

Schimmelpilz? Nasse Wände?

Feuchte Keller?

Fordern Sie den Profi an!

DIE
ABDICHTER®

Hotline:
01805. 2234 24
(12 ct/Min.)

Spezialisten für Bauwerkssanierung und -erhaltung
www.dieabdichter.de