

# Wirtschaftlichkeit energetischer Gebäudesanierung

## Wertsteigerung nach der Sanierung?

**Dr. rer. pol. Daniela Schaper**

Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellte  
und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

**Bauzentrum München**

**16. Juli 2013**



# Ausgangspunkt

**Die zunehmende Verknappung von Energiereserven und politische Klimaziele führen zu einer Forderung nach energiesparenden Maßnahmen in allen Lebensbereichen.**

**Dies schlägt sich auch bei der Bewertung von Immobilien nieder.**

# Ausgangspunkt

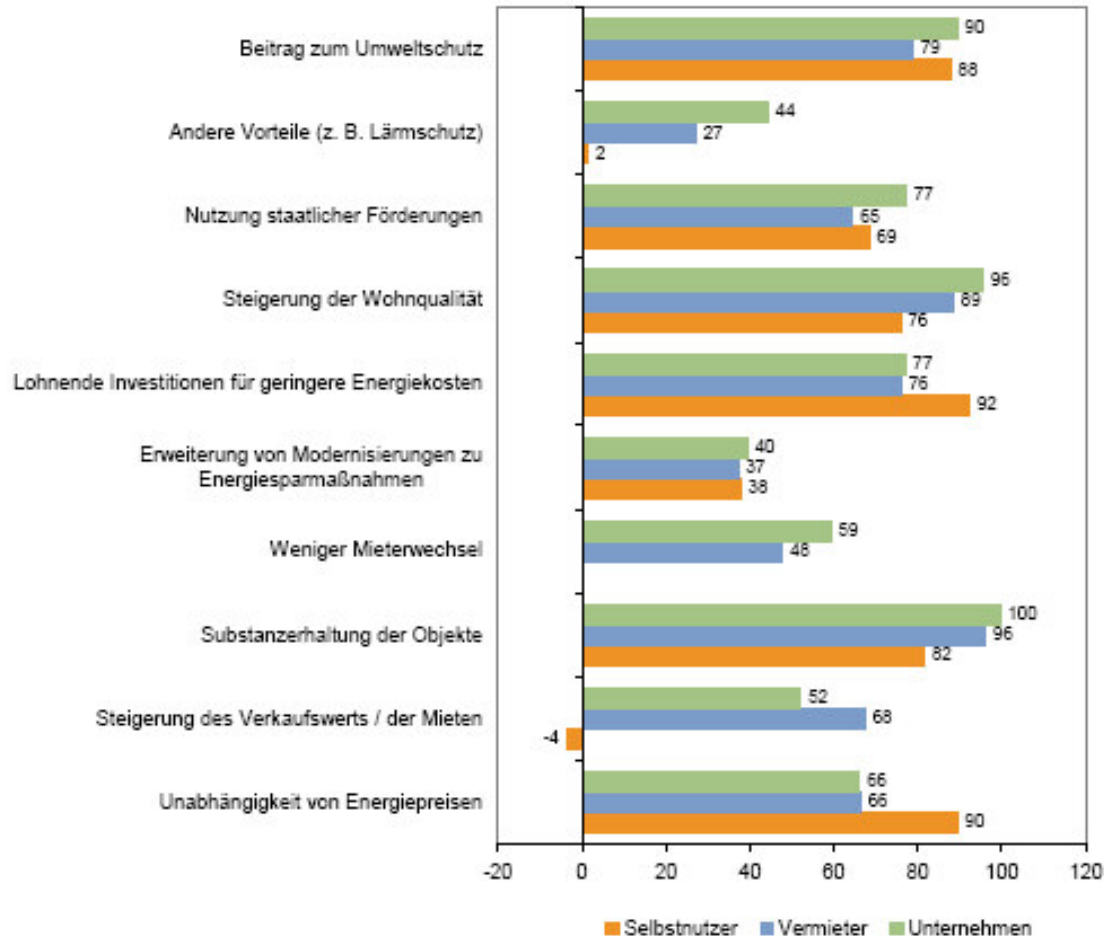
**Politisches Kalkül auf der einen Seite und privatwirtschaftliche Ziele auf der anderen Seite stehen sich gegenüber.**

**Die Frage ist, ob und wie sich beides vereinbaren lässt.**

**Dabei muss unterschieden werden zwischen den**

- **Überlegungen eines Selbstnutzers und den**
- **Überlegungen von Mieter und Vermieter**

# Motivationsgründe



Quelle: KfW / IW Köln, Wohngebäudesaniierer-Befragung 2010

Grafik 17: Motivation zur energetischen Sanierung: Saldo der positiven und negativen Antworten



# Auswirkungen auf die Immobilienbewertung

Gemäß der im Jahre 2010 in Kraft getretenen Immobilienwertermittlungsverordnung ist der **energetische Zustand** und sind Modernisierungsmaßnahmen, die u.a. zu **wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser** geführt haben, bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien zu berücksichtigen (vgl. § 6 ImmoWertV).

# Auswirkungen auf die Immobilienbewertung

**Es gibt drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung geregelt sind.**

- **Vergleichswertverfahren (§§ 15 f ImmoWertV ):**
  - Ermittlung des Verkehrswertes auf Basis von Vergleichswerten
  - Fließt in jede Bewertung ein
  - v.a. für unbebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen, Reihenhäuser
- **Ertragswertverfahren (§§ 17 ff ImmoWertV ):**
  - Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage des marktüblich erzielbaren Ertrages
  - Gewinnerzielungsabsicht steht im Vordergrund: Mietobjekte, Mehrfamilienhäuser, Gewerbeobjekte, auch Eigentumswohnungen
- **Sachwertverfahren (§§ 21 ff ImmoWertV ):**
  - Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage gewöhnlicher Herstellungskosten
  - Bausubstanz steht im Vordergrund: eigen genutzte Immobilien, Ein- bis Zweifamilienhäuser, Villen
- **Häufig wird die Wertermittlung mit Hilfe mehrerer Verfahren durchgeführt.**



# Auswirkungen auf den Immobilienwert

**Verlängerung der Restnutzungsdauer**

**Verbesserung der Bauqualität und damit der Wohnqualität**

**Möglichkeiten zur Mieterhöhung**

**Weiche Faktoren: „Ich leiste einen Beitrag zum Umweltschutz.“**

# Verlängerung der Restnutzungsdauer

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

Quelle: Sachwertrichtlinie vom 18.10.2012



# Verlängerung der Restnutzungsdauer

## 2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Quelle: Sachwertrichtlinie vom 18.10.2012

# Verlängerung der Restnutzungsdauer

Beispiel: Einfamilienhaus

Gebäudealter 50 Jahre (Baujahr 1963)

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Rechnerische Restnutzungsdauer 30 Jahre

Alterswertminderung (linear) 62,5%

Erneuerung von Heizung, Dach und Fenstern, Außendämmung

→ überwiegend modernisiert

# Verlängerung der Restnutzungsdauer

## 2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Quelle: Sachwertrichtlinie vom 18.10.2012

# Verlängerung der Restnutzungsdauer

Beispiel: Einfamilienhaus

Gebäudealter 50 Jahre (Baujahr 1963)

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Rechnerische Restnutzungsdauer 30 Jahre

Alterswertminderung (linear) 62,5%

Erneuerung von Heizung, Dach und Fenstern, Außendämmung

→ überwiegend modernisiert

Modifizierte Restnutzungsdauer 50 Jahre

Fiktives Alter 30 Jahre

Alterswertminderung (linear), neu 37,5%

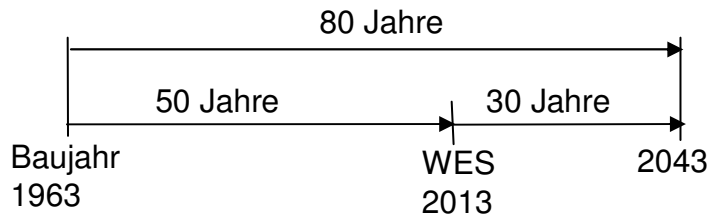


# Verlängerung der Restnutzungsdauer

## Bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer – Alter  
bzw.

Alter = Gesamtnutzungsdauer - Restnutzungsdauer



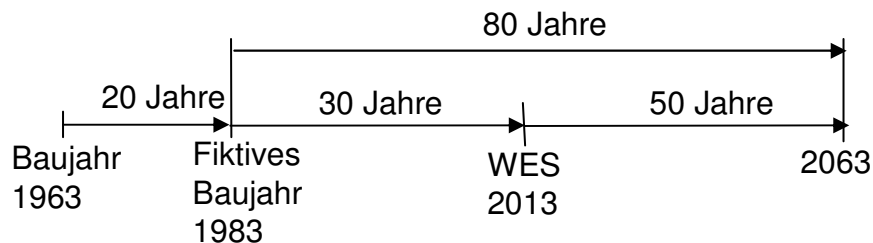
## Bei Modernisierung

Das Gebäude wird vergleichbar mit einem jüngeren Gebäude.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängert sich.

Es ist ein fiktives Baujahr zu bilden:

fiktives Alter = Gesamtnutzungsdauer – Restnutzungsdauer



# Normalherstellungskosten

**Auszug aus Tab. 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser**

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9

Quelle: Sachwertrichtlinie vom 18.10.2012



# Auswirkungen auf den Immobilienwert

**In der im Jahre 2012 in Kraft getretenen Sachwertrichtlinie fließen Aspekte der energetischen Sanierung stärker ein als früher. Jedoch findet die Richtlinie noch kaum Anwendung.**

**Der Sachwert ist zunächst nur eine modelltheoretische Berechnung. Der Marktwert muss auf dieser Basis erst abgeleitet werden.**

# Thema Mieterhöhung

## § 559 BGB Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § [555b](#) Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die **jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten** erhöhen.

(2) Kosten, die für **Erhaltungsmaßnahmen** erforderlich gewesen wären, gehören **nicht** zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.

(3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

(4) Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn

1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder
2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte

(5) Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § [555d](#) Absatz 3 bis 5 rechtzeitig mitgeteilt worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.





# Thema Mieterhöhung

## § 558 BGB Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

- (1) (...)
- (2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der **energetischen Ausstattung und Beschaffenheit** in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § [560](#) abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.
- (3) (...)
- (4) (...)
- (5) (...)
- (6) (...)

# Thema Mieterhöhung

## **Es besteht jedoch eine unsichere Situation für den Vermieter:**

- Bei Neuvermietung kann der Vermieter den Mietzins verlangen, den der Markt hergibt.
- §§ 558 und 559 BGB betrifft Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen.
- Viele Vermieter scheuen die wirtschaftlichen Risiken und juristischen Probleme bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen und Durchsetzung von Mieterhöhungen.
- Der Vermieter muss nachweisen, dass die Modernisierung zweckmäßig war.
- Mieter können keine Mietminderung durchsetzen, weil ein Haus schlecht gedämmt ist und hohe Heizkosten entstehen.
- Mietrechtsänderungsgesetz 2013 hat Erleichterungen für Vermieter geschaffen.



# Beispiel München

## Mietspiegel München 2013

- **Heizung und Warmwasserversorgung werden über Ausstattungsdetails erfasst, z.B.**

Abschlag für überwiegend Wasserbereitung mit Strom	-0,50 EUR
Abschlag für nicht zentral beheizte Wohnungen	-0,25 EUR
Zuschlag für Dachdämmung	bis zu +0,20 EUR
Zuschlag für Außendämmung	bis zu +0,45 EUR
- **Vergleich: Zuschlag für gute/beste Lage** **+0,74 EUR/+1,61 EUR**

# Beispiel Regensburg

## Mietspiegel Regensburg

**Die Abhängigkeit der Miete vom energetischen Zustand wurde statistisch untersucht und detailliert im Mietspiegel dargestellt.**

TABELLE 7: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach wärmetechnischer Beschaffenheit des Gebäudes

kWh-Wert	Zuschlag in Prozent	kWh-Wert	Zu-/Abschlag in Prozent	kWh-Wert	Abschlag in Prozent
bis unter 50	+8	150 bis unter 200	+1	300 und mehr	-7
50 bis unter 100	+6	200 bis unter 250	-1		
100 bis unter 150	+3	250 bis unter 300	-3		

Quelle: Mietspiegel Regensburg 2010, S. 9

# Auswirkungen auf den Immobilienwert

- **Die Effekte von energetischen Sanierungsmaßnahmen auf den Verkehrswert von Immobilien sind empirisch kaum untersucht.**
- **Hier sind auch regionale Unterschiede zu beachten.**
- **Angebot < Nachfrage: energetische Zustand zweitrangig bei der Wahl der Immobilie**
- **Angebot > Nachfrage: energetischer Zustand gewinnt an Bedeutung**
- **In strukturschwachen Regionen haben die Energiekosten als zweite Miete eine größere Bedeutung.**

# Wertsteigerungspotenzial

**EnerBau-Stichprobe: Investitionskosten und Wertsteigerungspotenzial  
 (ermittelt über  $\Delta Q_{\text{End}}$  per enDCF-Überschlag)**

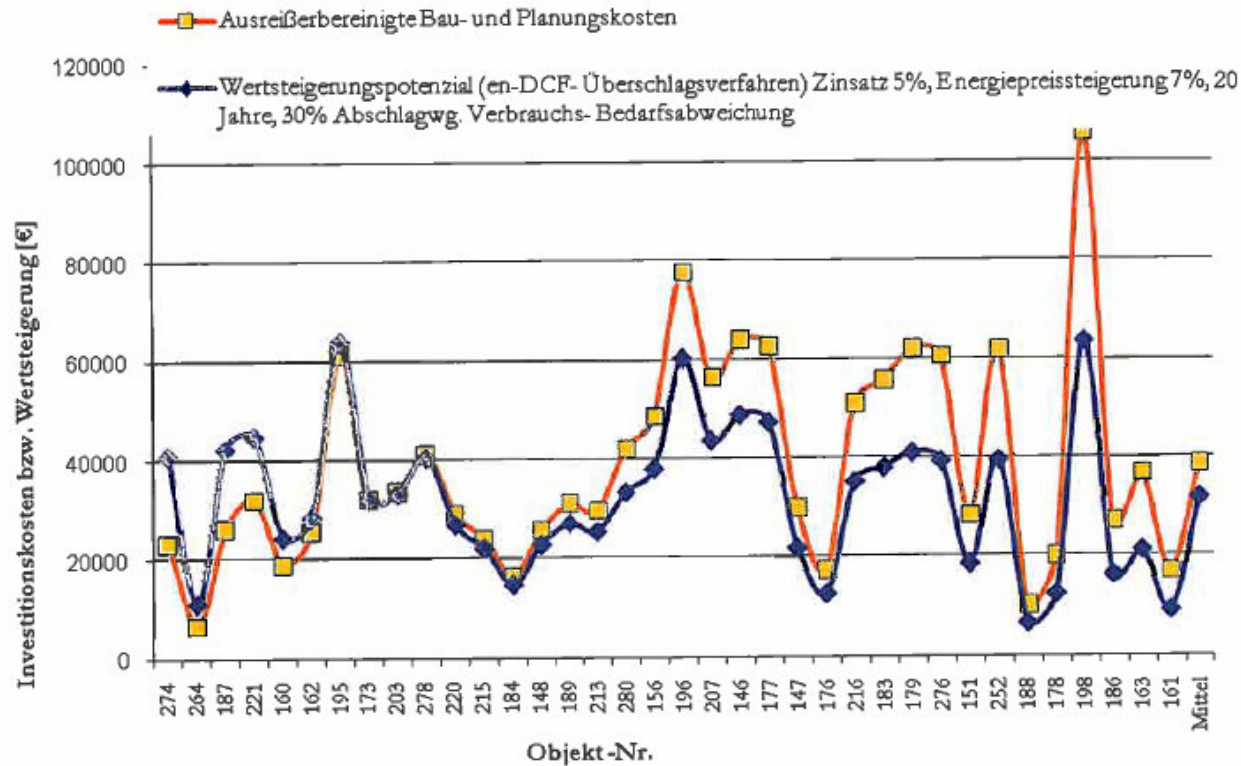


Bild 42: Stichprobe Enerbau - Investitionskosten zu Wertsteigerungspotenzial infolge Energieeffizienz, Klasse: EFH, Kostenwerte ohne pauschale Verbrauchs- / Bedarfskorrektur mit Faktor 0,7, Quelle und Grafik: Wameling

Quelle: Tim Wameling, Energieeffizienz und Verkehrswert von Wohngebäuden, Fraunhofer IRB Verlag, Stuttgart 2010, S. 150

# Wertsteigerungspotenzial

## Abhängigkeit zwischen Kaufpreis/Wohnfläche und Endenergiebedarf/Wohnfläche bei Ein- und Zweifamilienhäusern

(Vergleich gesamte Stichprobe 2003 bis 2008 und Stichprobe 2005 bis 2008 )

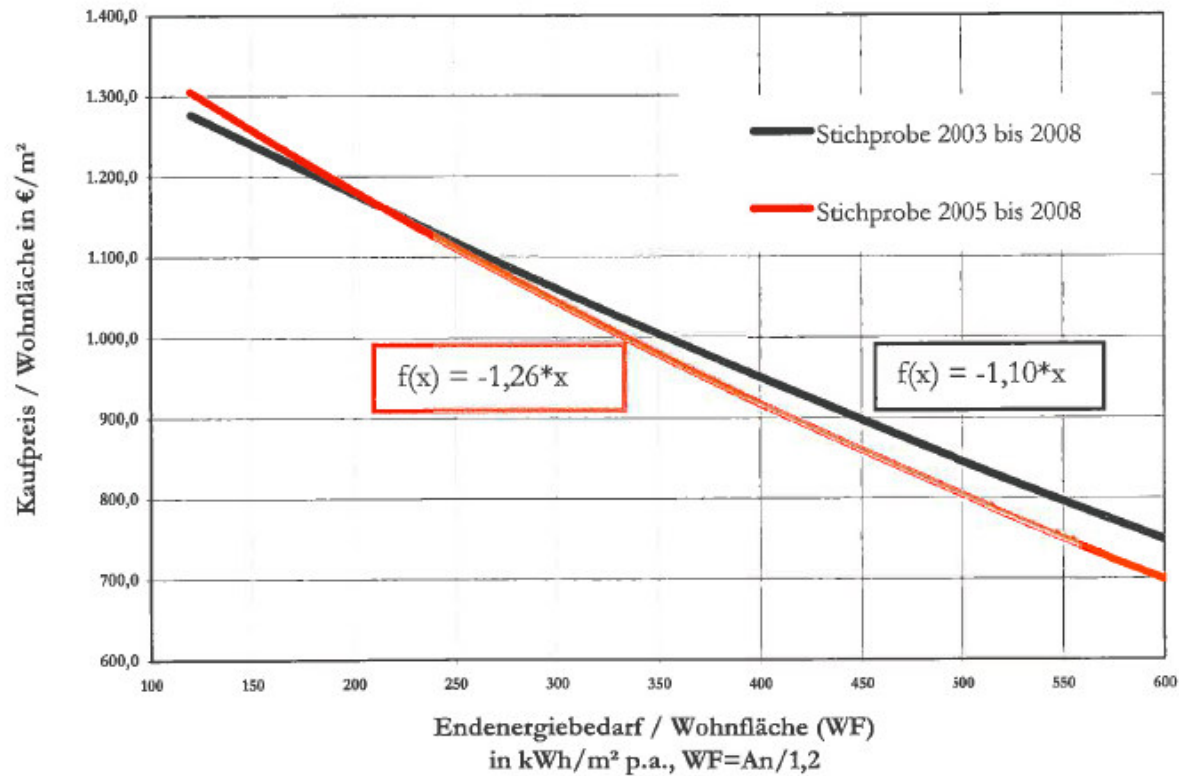


Bild 65: Felduntersuchung Nienburg: Ergebnis der Regressionsanalyse über die AKS: Abhängigkeit Kaufpreis je Wohnflächen zu Endenergiebedarf je Wohnfläche (WF). Quelle: AKNDS (Wameling), GAG Sulingen (Ruzyzka-Schwob).

Quelle: Tim Wameling, Energieeffizienz und Verkehrswert von Wohngebäuden, Fraunhofer IRB Verlag, Stuttgart 2010, S. 181



# Beispiel München

## Beispiel München – Marktbericht für Kaufwerte:

**Energetische Sanierung wird nur indirekt erfasst durch Preisangaben nach Baualtersklassen. In den älteren Baualtersklassen ist teilweise von bereits durchgreifend (auch energetisch) sanierten und modernisierten Objekten auszugehen.**

**Hauptfaktor in München ist sowohl bei Erstverkäufen von Neubauten als auch bei Wiederverkäufen von Bestandswohnungen die Lage.**

**Zustand und Renovierungsgrad sind nur einige von mehreren weiteren Faktoren.**

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht für 2012



# Beispiel München

**Tab. 15 Preise für freistehende Einfamilienhäuser – Wiederverkauf – Kaufpreise < 1,0 Mio. €**

Durchschnittliche und gute Wohnlagen, alle Ausstattungsstandards

Baujahrsgruppe	Anzahl*	Ø Kaufpreis €	Ø Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Ø WF m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> WF
bis 1940	8	760.000	570	140	5.550
1950–1969	11	695.000	585	160	4.350
1970–1989	14	760.000	525	160	4.750
1990–2004	3	775.000	455	135	5.750

\* Anzahl der ausgewerteten Fälle

# Beispiel München

Tab.26 Wohnungen

Wohnlage	Neubau-Objekte				Wiederverkaufte Objekte				
	Anzahl <sup>2)</sup>	Ø WF m <sup>2</sup>	Mittelwert <sup>3)</sup> €/m <sup>2</sup> WF	Preisspanne <sup>4)</sup> +/- %	Baujahrs- gruppe	Anzahl <sup>2)</sup>	Ø WF m <sup>2</sup>	Mittelwert <sup>3)</sup> €/m <sup>2</sup> WF	Preisspanne <sup>4)</sup> +/- %
Durchschnittliche Lage	385	77	4.800	+/- 15 %	1850-1929	65	82	4.650	+/- 30 %
					1930-1949	15	70	3.650	+/- 20 %
					1950-1959	61	68	3.250	+/- 20 %
					1960-1969	199	71	2.900	+/- 20 %
					1970-1979	140	73	2.850	+/- 15 %
					1980-1989	131	73	3.200	+/- 15 %
					1990-1999	97	68	3.500	+/- 15 %
					2000-2008	82	73	4.050	+/- 15 %
Gute Lage	158	85	5.700	+/- 20 %	1850-1929	74	83	5.650	+/- 20 %
					1930-1949	9	83	5.200	+/- 20 %
					1950-1959	35	69	4.750	+/- 20 %
					1960-1969	42	73	3.700	+/- 20 %
					1970-1979	44	77	3.550	+/- 25 %
					1980-1989	45	74	4.050	+/- 20 %
					1990-1999	66	69	4.000	+/- 15 %
					2000-2008	52	79	4.550	+/- 20 %
Beste Lage <sup>5)</sup>	17	118	8.000	+/- 25 %	1850-1937	8	92	6.200	+/- 35 %
					1950-1959	3	66	5.100	+/- 0 %
					1960-1969	5	96	3.800	+/- 15 %
					1970-1979	15	83	4.000	+/- 15 %
					1980-1989	14	96	5.000	+/- 30 %
					1990-1999	13	70	4.750	+/- 20 %
Luxuswohnungen <sup>5)</sup> Gute u. Beste Lage	19	156	11.000	+/- 5 %	2000-2010	6	136	5.700	+/- 25 %
					1900-2007	6	138	12.450	+/- 10 %

1) Wohnfläche < 45 m<sup>2</sup>

2) Anzahl der ausgewerteten Objekte

3) Arithmetischer Mittelwert

4) Standardabweichung, Definition siehe Seite 7

5) Wohnflächen bis 310 m<sup>2</sup>

# Beispiel München

stadt münchen											
	baujahresklassen (energetische klassen)	durchschnittspreis	min	max	preisspanne von / bis	median	unsaniert	saniert	wfl	anzahl	
12 monate	ohne baujahr	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	bis 1918	6.574 €	1.650 €	18.750 €	3.896 €	10.185 €	6.105 €	---	---	113,94 m <sup>2</sup> 949	
	1919 - 1948	4.642 €	1.146 €	13.725 €	2.994 €	7.600 €	3.956 €	---	---	97,44 m <sup>2</sup> 274	
	<b>1949 - 1957</b>	<b>4.779 €</b>	<b>2.083 €</b>	<b>12.504 €</b>	<b>2.837 €</b>	<b>6.950 €</b>	<b>4.488 €</b>	---	---	<b>75,21 m<sup>2</sup></b> <b>345</b>	
	1958 - 1968	3.857 €	1.053 €	14.667 €	2.633 €	5.258 €	3.564 €	---	---	67,49 m <sup>2</sup> 1858	
	1969 - 1978	3.837 €	1.014 €	13.250 €	2.638 €	5.465 €	3.558 €	---	---	74,49 m <sup>2</sup> 2504	
	1979 - 1983	4.368 €	1.784 €	11.529 €	2.985 €	5.857 €	4.038 €	---	---	89,65 m <sup>2</sup> 725	
	1984 - 1994	4.440 €	1.053 €	12.559 €	3.149 €	6.008 €	4.155 €	---	---	79,75 m <sup>2</sup> 1533	
	1995 - 2001	4.747 €	897 €	12.432 €	3.500 €	6.311 €	4.500 €	---	---	80,78 m <sup>2</sup> 1003	
	2002 - 2007	enev 2002	5.193 €	2.020 €	14.089 €	3.790 €	7.068 €	4.798 €	---	---	90,67 m <sup>2</sup> 642
	2008 - 2009	enev 2007	6.072 €	2.906 €	16.175 €	4.258 €	9.370 €	5.287 €	---	---	94,26 m <sup>2</sup> 191
	2010 - 2011	enev 2009	6.132 €	3.389 €	16.370 €	4.396 €	8.272 €	5.495 €	---	---	115,95 m <sup>2</sup> 213
	neubau aktuell		6.224 €	874 €	16.667 €	4.455 €	8.864 €	5.686 €	---	---	102,97 m <sup>2</sup> 3114
	neubau in planung		6.351 €	1.750 €	16.896 €	4.634 €	8.135 €	6.155 €	---	---	80,11 m <sup>2</sup> 1412
24 monate	baujahresklassen (energetische klassen)	durchschnittspreis	min	max	preisspanne von / bis	median	unsaniert	saniert	wfl	anzahl	
	ohne baujahr	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	bis 1918	6.358 €	1.469 €	18.750 €	3.774 €	9.714 €	5.940 €	---	---	115,61 m <sup>2</sup> 1482	
	1919 - 1948	4.604 €	1.146 €	13.725 €	2.917 €	7.271 €	4.058 €	---	---	97,66 m <sup>2</sup> 417	
	<b>1949 - 1957</b>	<b>4.598 €</b>	<b>649 €</b>	<b>12.504 €</b>	<b>2.815 €</b>	<b>6.724 €</b>	<b>4.327 €</b>	---	---	<b>72,37 m<sup>2</sup></b> <b>553</b>	
	1958 - 1968	3.669 €	1.053 €	14.667 €	2.453 €	5.110 €	3.382 €	---	---	66,07 m <sup>2</sup> 2807	
	1969 - 1978	3.682 €	1.014 €	16.563 €	2.471 €	5.242 €	3.424 €	---	---	73,83 m <sup>2</sup> 3863	
	1979 - 1983	4.232 €	1.494 €	11.529 €	2.891 €	5.825 €	3.914 €	---	---	91,33 m <sup>2</sup> 1083	
	1984 - 1994	4.279 €	1.053 €	12.559 €	3.008 €	5.837 €	3.985 €	---	---	79,87 m <sup>2</sup> 2256	
	1995 - 2001	4.580 €	897 €	12.432 €	3.317 €	6.216 €	4.302 €	---	---	81,41 m <sup>2</sup> 1619	
	2002 - 2007	enev 2002	4.961 €	951 €	14.089 €	3.549 €	6.699 €	4.583 €	---	---	89,42 m <sup>2</sup> 1021
	2008 - 2009	enev 2007	5.869 €	2.465 €	16.175 €	3.885 €	9.370 €	5.130 €	---	---	100,56 m <sup>2</sup> 272
	2010 - 2011	enev 2009	5.688 €	2.202 €	16.370 €	3.950 €	8.042 €	5.223 €	---	---	111,33 m <sup>2</sup> 915
	neubau aktuell		5.992 €	874 €	16.667 €	4.159 €	8.475 €	5.486 €	---	---	101,73 m <sup>2</sup> 4225
neubau in planung		6.314 €	1.750 €	16.896 €	4.454 €	8.024 €	6.155 €	---	---	80,23 m <sup>2</sup> 1456	



# Die Situation des Selbstnutzers

„Neben der fehlenden Wirtschaftlichkeit sind die Haupthemmnisse von Selbstnutzern, ihr Haus energetisch zu sanieren, in fehlenden finanziellen Mitteln, **Informationsmängeln und Unsicherheiten über die Vorteilhaftigkeit, die weitere Entwicklung**, das Angebot an sinnvollen Sanierungsmaßnahmen und seriösen Handwerkern, mögliche Durchführungsmängel und ästhetische Gesichtspunkte sowie in persönlichen Merkmalen der generellen Einstellung zu Fragen von Umwelt, Klima und Energieeffizienz zu sehen.“

Quelle: Rehkugler, H./Erbil, T./Jandl, J.-O./Rombach, T., Energetische Sanierung von Wohngebäuden – Wirtschaftlichkeit vs. Klimaschutz (Kurzfassung), DIA/CRES 2012, S. 9

# Die Situation im Vermieter-Mieter-Fall

„Eine umfassende Befragung von Wohngebäudesanierern, die durch die KfW gefördert wurden, lässt erkennen, dass die **energetische Sanierungskosten nur zu eher kleinen Teilen überwältigt** wurden. Die privaten Vermieter zeigen dabei ein deutlich von den Unternehmen unterschiedliches Verhalten. Während die privaten Vermieter die Mieten nur um durchschnittlich 10% erhöhten, lag die Erhöhung bei den Unternehmen im Durchschnitt bei 27%.“

„Immerhin 46% der privaten Vermieter hielten ihre Miete nach der Sanierung konstant, während dies nur bei 9% der Unternehmen der Fall war.“

„Besondere, über die Frage der Wirtschaftlichkeit hinausgehende Hemmnisse von Vermietern, energetische Sanierungen durchzuführen, sind **vorrangig bei den Klein- und Amateurvermietern zu identifizieren.**“

Quelle: Rehkugler, H./Erbil, T./Jandl, J.-O./Rombach, T., Energetische Sanierung von Wohngebäuden – Wirtschaftlichkeit vs. Klimaschutz (Kurzfassung), DIA/CRES 2012, S. 12 f.



# Fazit

- **Energetische Maßnahmen werden meist erst langfristig durch Kosteneinsparungen amortisiert.**
- **Die aufgewendeten Kosten sind nicht identisch mit dem Wertzuwachs.**
- **Der „Mehrwert“ steckt vor allem in der Zukunftssicherung der Immobilie**
  - Sicherheit vor unvorhersehbaren Steigerungen der Energiekosten
  - Perspektivische Ausrichtung der Immobilie auf steigende Anforderungen der Zukunft (Stichwort: Passivhausstandard bis 2020!)
- **Statistische Auswertungen, die den energetischen Zustand als Einflussgröße auf Immobilienwerte erfassen, sind noch nicht ausreichend vorhanden.**
- **Mietspiegel als Begründungsmittel für Mieterhöhungen erfassen das Merkmal „energetischer Zustand“ zu wenig.**
- **Tendenz: Der energetische Zustand gewinnt jedoch zunehmend an Bedeutung für die Beurteilung von Immobilien und damit den Kaufpreis.**



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

Dr. rer. pol. Daniela Schaper

Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung (DIA)  
für den Tätigkeitsbereich Wohn- und Gewerbeimmobilien (W+G)  
(DIN EN ISO/IEC 17024)

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der LH München

Mitglied im Leitungsteam des Fachbereichs Immobilienbewertung des LVS Bayern  
(Landesverband öffentlich bestellter sowie qualifizierter Sachverständiger)

Tengstr. 27 - 80798 München  
Tel. 089/6016190 - Fax 089/60601738

E-mail: [info@daniela-schaper.de](mailto:info@daniela-schaper.de)  
[www.immobilien-wertgutachten.com](http://www.immobilien-wertgutachten.com)