



LVS Bayern

Fachbereich Immobilienbewertung

Wertentwicklung der Gebäude infolge energetischer Modernisierungen

Dr. rer. pol. Daniela Schaper

Mitglied im Leitungsteam des Fachbereiches
Immobilienbewertung – LVS Bayern

Bauzentrum München

22. September 2011

Landesverband
öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
SACHVERSTÄNDIGER

Arcostraße 5, 80333 München

Telefon: +49 (0) 89 / 554595
Telefax: +49 (0) 89 / 5503938

E-Mail: info@lvs-bayern.de
Internet: www.lvs-bayern.de



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.

Gemäß der 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).



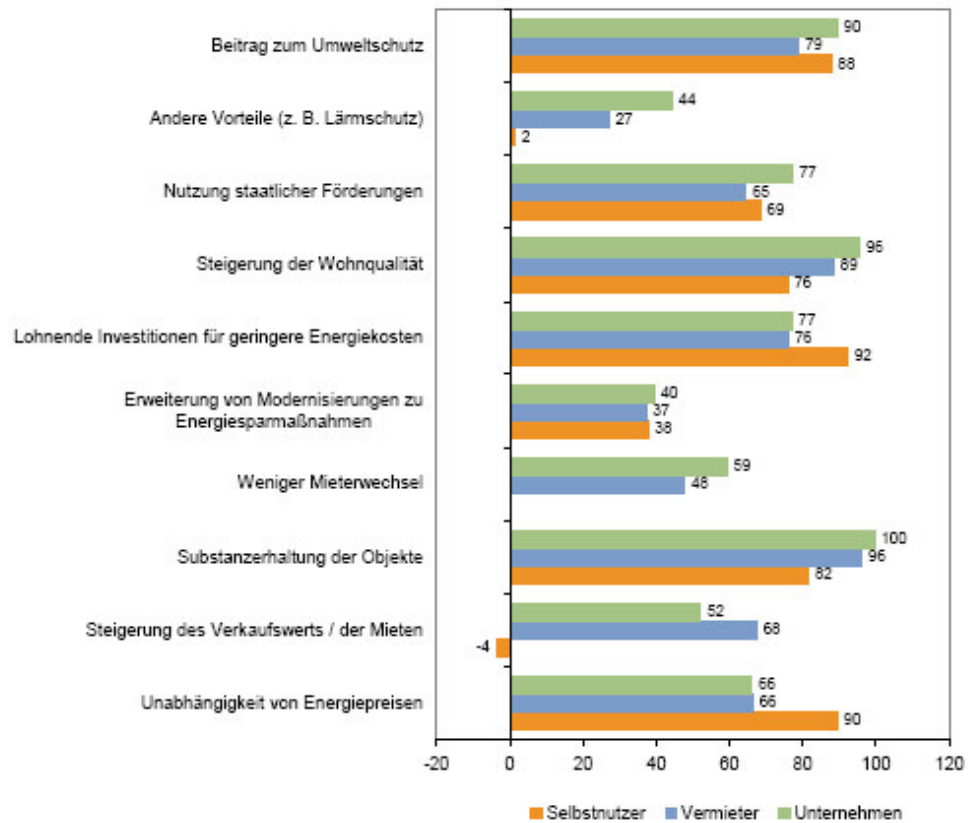
Politisches Kalkül auf der einen Seite und privatwirtschaftliche Ziele auf der anderen Seite stehen sich gegenüber.

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**

Bauzentrum 22.09.2011



Quelle: KfW / IW Köln, Wohngebäudesanierer-Befragung 2010

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

Dr. Daniela Schaper
Öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige

Zusammenhang von Sanierungsbedarf und Baualter

Bestandsbewertung und Aufwand der Sanierung
nach Baualtersklassen

Bauteile		bis 1918	bis 1945	1950er	1960er	1970er
Wände	Bestand ^a	+	+/-	-	-	+/-
	Sanierung ^b	-	+/-	+	+	+
Fenster	Bestand	+/-	+/-	-	-	-
	Sanierung	-	-	+	+	+
Dach	Bestand	-	-	-	+/-	+/-
	Sanierung	-	-	-	+	+
Keller- Decke	Bestand	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
	Sanierung	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-

^a Bestandsbewertung: + vergleichsweise gut; +/- teils/teils; - vergleichsweise schlecht. – ^b Sanierung: + vergleichsweise geringer Aufwand; +/- vergleichsweise mittlerer Aufwand; - vergleichsweise hoher Aufwand.

Quelle: Zusammenstellung des IWH.

Zusammenhang von Sanierungsbedarf und Baualter

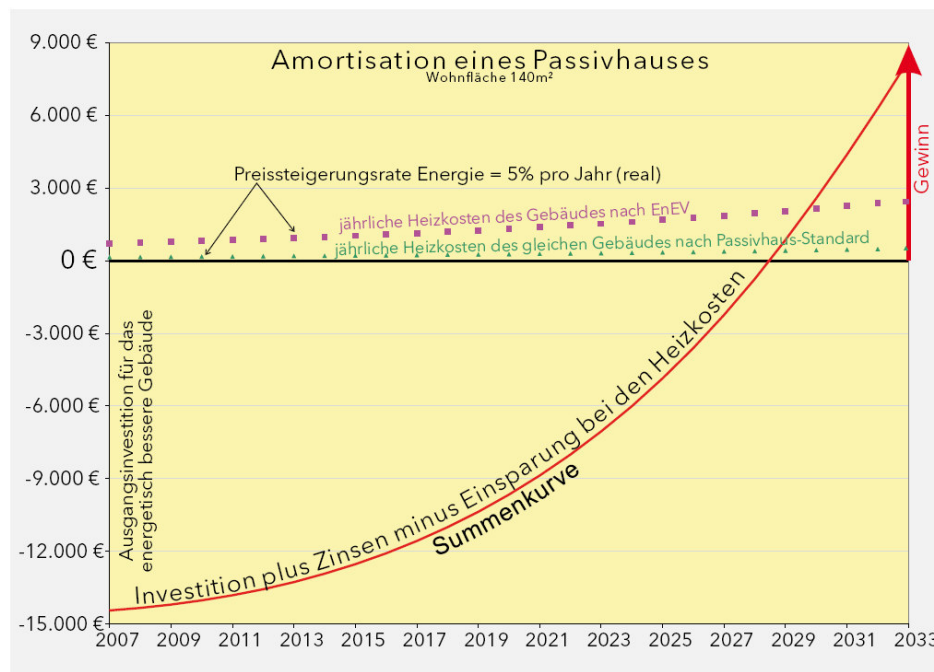
Median Energiekennwerte nach Sanierungsgrad, Gebäudegröße und Baualtersklasse
- kWh je m² Gebäudenutzfläche pro Jahr -

		Altersklasse							
		1900 bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1957	1958 bis 1968	1969 bis 1978	1979 bis 1983	1984 bis 1994	Neubau ab 1995
kleine Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohneinheiten	unsaniert	159	162	160	161	151	143	136	108
	voll saniert	137	136	134	128	131	137	125	
mittlere Mehrfamilienhäuser 7 bis 12 Wohneinheiten	unsaniert	141	152	148	150	146	137	133	103
	voll saniert	126	118	116	110	121.5	117	112	
Mehrfamilienhäuser 13 bis 21 Wohneinheiten	unsaniert	140,5	141,5	134	150	151	136	131	101
	voll saniert	120	109	106	100	105	102.5	91	
große Mehrfamilienhäuser > 21 Wohneinheiten	unsaniert	135	141	126	144	140	134	123	98
	voll saniert	122	104	91	85	89	90	82	

Quelle: Berechnung des IWH auf Grundlage der ista-Energieausweis-Datenbank.

→ Bei älteren Gebäuden z.B. aus der Jugendstilzeit haben energetische Sanierungsmaßnahmen weniger Auswirkungen als bei Gebäude aus der Nachkriegszeit

Investitionen in Energiesparmaßnahmen amortisieren sich häufig erst nach langer Zeit



Quelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2011

Bauzentrum 22.09.2011

Dr. Daniela Schaper
Öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige

Zwischen-Fazit

Der wirtschaftliche Nutzen ist unterschiedlich hoch je nach Bautyp und Baualter.

Energetische Maßnahmen amortisieren sich zumeist erst nach langer Zeit.

In vielen Wirtschaftlichkeitsberechnungen wird die jährliche Verzinsung des eingesetzten Kapitals vernachlässigt und es wird von einer (zu?) hohen Steigerung der Energiepreise ausgegangen.

Technische maximal mögliche Sanierungsmaßnahmen sind nicht immer wirtschaftlich. Das wirtschaftliche Optimum liegt zumeist darunter.



LVS Bayern

Fachbereich Immobilienbewertung

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.“

Landesverband
öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
SACHVERSTÄNDIGER

Bauzentrum 22.09.2011

Dr. Daniela Schaper
Öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige

- **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.**

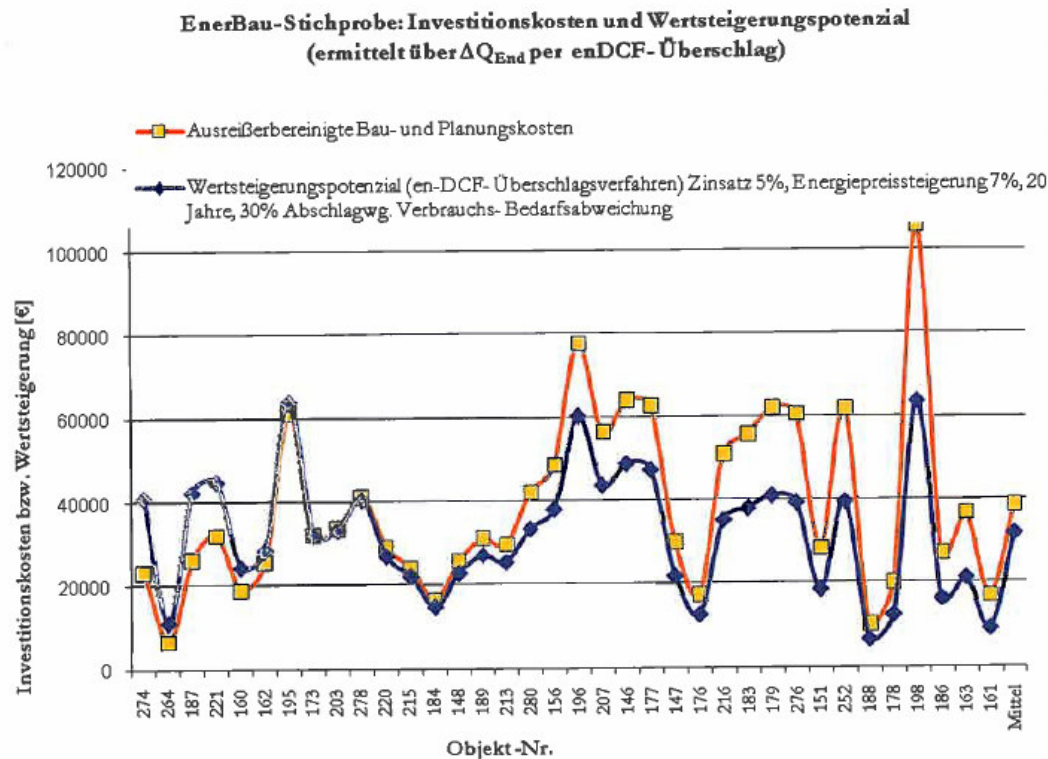


Bild 42: Stichprobe EnerBau - Investitionskosten zu Wertsteigerungspotenzial infolge Energieeffizienz, Klasse: EFH, Kostenwerte ohne pauschale Verbrauchs- / Bedarfskorrektur mit Faktor 0,7, Quelle und Grafik: Wameling

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

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

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

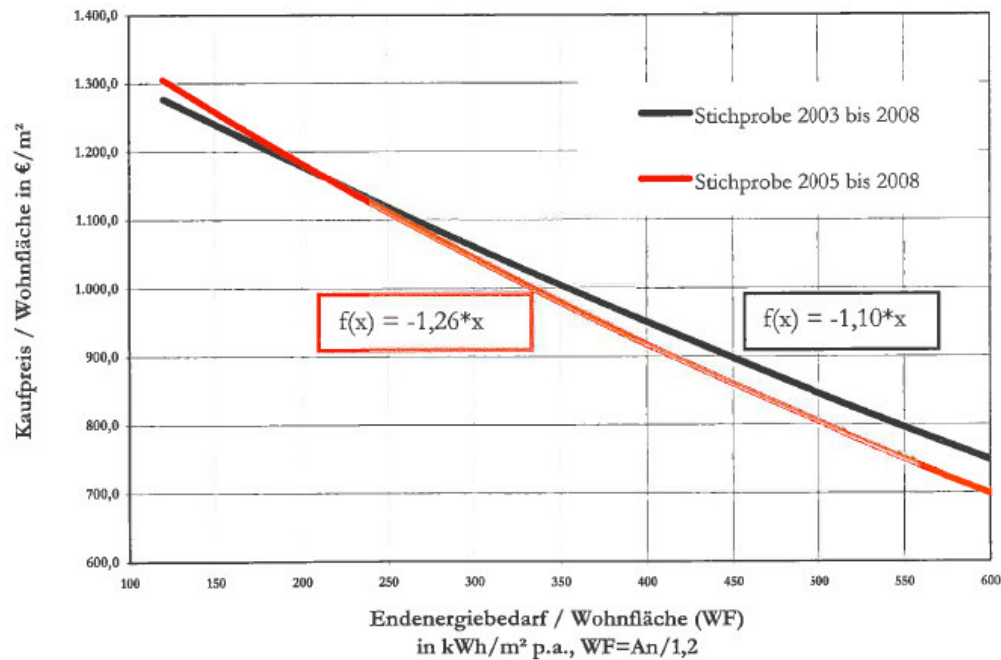


Bild 65: Felduntersuchung Nienburg: Ergebnis der Regressionsanalyse über die AKS: Abhängigkeit Kaufpreis je Wohnflächen zu Endenergiebedarf je Wohnfläche (WF). Quelle: AKNDS (Wameling), GAG Sulingen (Ruzyzka- Schwob),

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

§ 559 BGB

Mieterhöhung bei Modernisierung

- (1) Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er **die jährliche Miete um 11 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen**.
- (2) Sind die baulichen Maßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Es besteht jedoch eine unsichere Situation für den Vermieter:

- Bei Neuvermietung kann der Vermieter den Mietzins verlangen, den der Markt hergibt.
- § 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.

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 energetischen) 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 2010

Wohnungen

▼ Tabelle 26

Wohnlage	Neubau-Objekte			Wiederverkaufte Objekte			
	Anzahl ⁽¹⁾	Mittelwert ⁽²⁾ €/m ² WF	Preisspanne ⁽⁴⁾ +/- %	Baujahrs- gruppe	Anzahl ⁽¹⁾	Mittelwert ⁽²⁾ €/m ² WF	Preisspanne ⁽⁴⁾ +/- %
Durchschnittliche Lage	285	3.800	+/- 20 %	1850 - 1929	140	3.100	+/- 20 %
				1930 - 1949	13	2.750	+/- 20 %
				1950 - 1959	50	2.500	+/- 20 %
				1960 - 1969	262	2.250	+/- 15 %
				1970 - 1979	170	2.200	+/- 15 %
				1980 - 1989	168	2.550	+/- 15 %
				1990 - 1999	133	2.850	+/- 15 %
				2000 - 2007	62	3.150	+/- 15 %
Gute Lage	179	4.350	+/- 20 %	1850 - 1929	69	4.300	+/- 20 %
				1930 - 1949	17	3.000	+/- 25 %
				1950 - 1959	62	3.300	+/- 20 %
				1960 - 1969	53	2.850	+/- 20 %
				1970 - 1979	63	2.650	+/- 15 %
				1980 - 1989	40	2.950	+/- 20 %
				1990 - 1999	119	3.250	+/- 20 %
				2000 - 2007	53	3.700	+/- 15 %
Beste Lage	14	6.500	+/- 20 %	1850 - 1937	6	4.500	+/- 20 %
				1950 - 1959	8	4.000	+/- 25 %
				1960 - 1969	7	3.350	+/- 10 %
				1970 - 1979	30	3.300	+/- 15 %
				1980 - 1989	19	3.400	+/- 20 %
Gute u. beste Lage Luxuswohnungen	16	9.100	+/- 20%	1990 - 1999	12	3.800	+/- 15 %
				2000 - 2005	62	5.300	+/- 10 %

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München,
Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht für 2010, S. 31

Mietspiegel München 2011

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

Abschlag für überwiegend Wasserbereitung mit Strom	-0,41 EUR
Abschlag für nicht zentral beheizte Wohnungen	-0,47 EUR

- **Neu: Erfassung des energetischen Zustands als Merkmal**

6. Indikator für den energetischen Gebäudezustand
Abschlag für Wohnungen in nach 1918 errichteten Gebäuden, die nicht über eine Gebäude-Zentralheizung oder über Fernwärme beheizt werden, in denen ferner keine Thermostatventile an den Heizkörpern vorhanden sind und die keine oder nur eine einfache Warmwasserversorgung bzw. eine überwiegende Warmwasserbereitung durch Strom haben (zur Definition der einfachen Warmwasserversorgung vergleiche Tabelle 3). **bis zu - 0,25**

- **Vergleich: Zuschlag für gute Lage** **+0,80 EUR**

Beispiel Regensburg – Mietspiegel 2010:

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

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.**
- **Reformen im Mietrecht sind notwendig, um auch die energetische Sanierung von Renditeobjekte voran zutreiben.**
- **Tendenz: Der energetische Zustand gewinnt zunehmend an Bedeutung für die Beurteilung von Immobilien und damit den Kaufpreis.**



LVS Bayern

Fachbereich Immobilienbewertung

Landesverband
öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
SACHVERSTÄNDIGER

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)

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

E-mail: info@daniela-schaper.de
www.immobilien-wertgutachten.com

www.lvs-bayern.de