

Wenn zur Lage noch die Energieeffizienz kommt

Der energetische Gebäudezustand und seine Auswirkungen auf die Immobilienbewertung

Die Zeiten ändern sich: Selbst die viel zitierte Lage als entscheidender Parameter für die Wertermittlung gerät ins Wanken. Zukünftig könnte die Energieeffizienz ein weiteres entscheidendes Kriterium für die Beurteilung von Gebäuden sein. Gewinnen energieoptimierte Gebäude also an Wert? Straft der Markt künftig konventionelle und nicht sanierte Gebäude mit Preisabschlägen ab?

Aktuelle Entwicklungen

Erneuerbare Energien und Einsparpotenziale sind „in“. Die Klimaerwärmung, der rasante Anstieg der Energiepreise und der zunehmende Energiebedarf sind Fakten. Fossile Ressourcen werden immer knapper. Eine Fülle von gesetzlichen Vorschriften beeinflusst das Denken und Handeln der Menschen immer stärker. Von 1995 bis 2007 erhöhten sich die Ausgaben für Wohnenergie (Strom, Gas, flüssige und feste Brennstoffe, Fernwärme) um etwa 61 %. Die verbrauchten Mengen an Wohnenergie blieben in diesem Zeitraum dagegen weitgehend konstant.

Das Umdenken hat bereits begonnen und fand auch seinen Weg in Rechtsvorschriften. Ein Indiz dafür sind die immer kürzeren Änderungszeiträume der Energieeinsparverordnung (EnEV). Neubauten und auch Bestandsobjekte sind hier in erheblichem Maße betroffen. Die Anforderungen steigen ra-

sant: Mit der seit 1. Oktober 2009 geltenden novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) verschärfen sich die Anforderungen an die energetische Qualität von Neubauten und an die Modernisierung von Altbauten. Mit der neuen EnEV soll der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser in Wohn- und Nicht-

wohngebäuden um durchschnittlich 30 % (gegenüber der bisherigen EnEV 2007) sinken. Die EnEV 2009 und die geplante EnEV 2012 erhöhen innerhalb von vier Jahren die Anforderungen an den Primärenergiebedarf für Neubauten in zwei Schritten um jeweils 30 %. Die Anforderungen an Außenbauteile

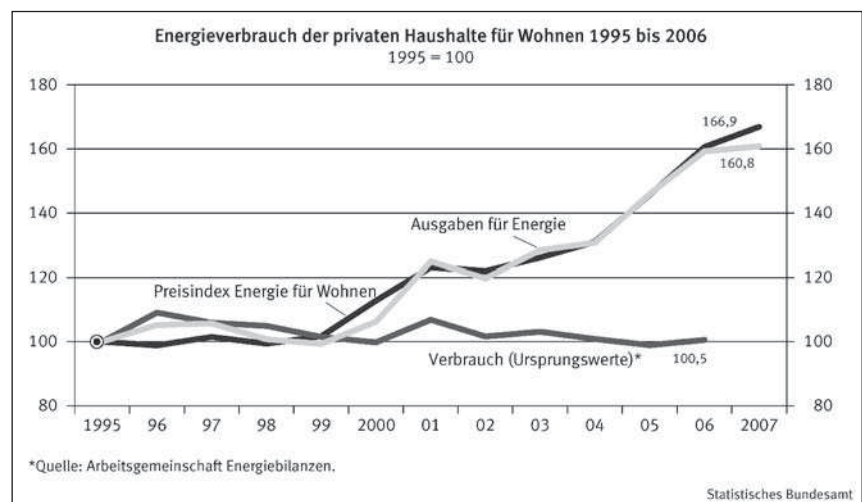


Abbildung 1: Energieverbrauch der privaten Haushalte für Wohnen

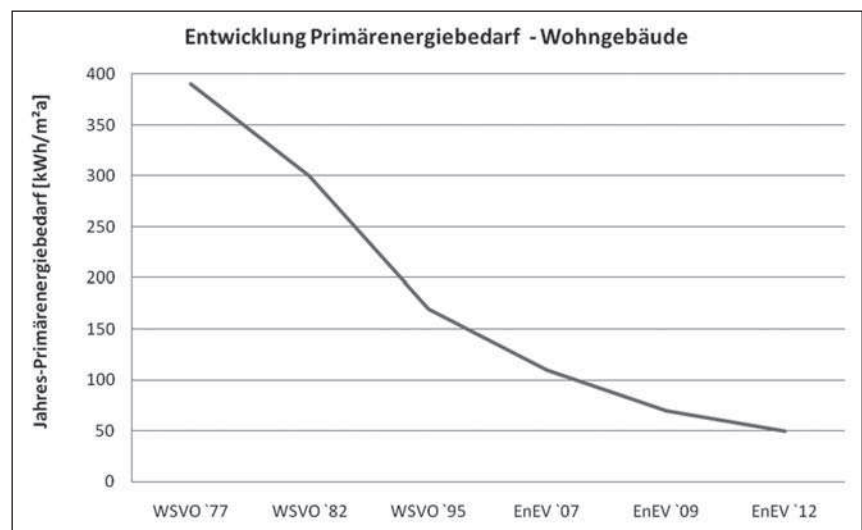


Abbildung 2: Entwicklung Primärenergiebedarf – Wohngebäude

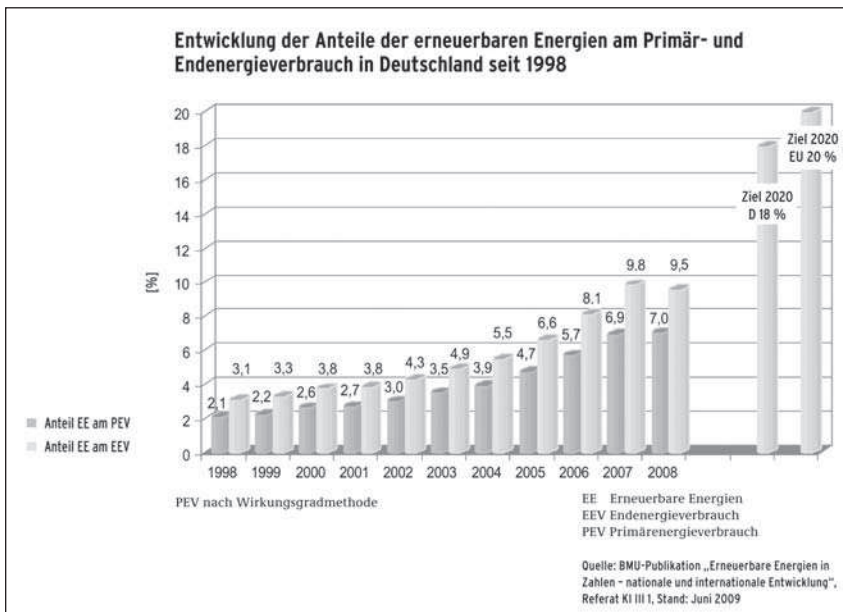


Abbildung 3: Entwicklung der Anteile der erneuerbaren Energien am Primär- und Endenergieverbrauch in Deutschland seit 1998

und Fenster werden für Wohngebäude im Bestand, bei denen ein Ausbau bzw. eine Erweiterung vorgesehen ist, ebenfalls deutlich erhöht und auf Neubauniveau angepasst. Galten bisher „Niedrigenergiehäuser“ noch als Synonym für eine gehobene energetische Bauweise, so wird diese Bauart jetzt Standard.

Bis 2020 soll der Anteil erneuerbarer Energien an der Wärmeversorgung in Deutschland auf 14 % gesteigert werden. Das sieht das am 1. Januar 2009 in Kraft getretene Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vor. Ab 2020 soll die Wärmeversorgung von Neubauten möglichst weitgehend unabhängig von fossilen Energieträgern sein. Das EEWärmeG schreibt die Nutzung erneuerbarer Energien für neue Gebäude vor.

Die energetischen Kriterien eines Objekts werden künftig neben Kriterien wie Lage und Markteinschätzung zu den wichtigen wertbeeinflussenden Kriterien zählen. Aktuelle Umfragen zeigen, dass immer mehr Käufer beim Hauskauf nach einer Versorgung mit regenerativen Energien fragen. Auch öko-

logische Bauweisen werden immer stärker nachgefragt. Die Käufer wollen die Gewissheit, dass ihre Investitionen zukunftssicher sind.

Auswirkungen auf die Immobilienbewertung

Für Gutachter ist es wichtig, Marktveränderungen zu erkennen und im Gutachten zu berücksichtigen. Sobald die Käufer oder Mieter ökologische Aspekte in ihre Kaufentscheidungen einfließen lassen, müssen diese auch in die Bewertung einfließen.

Auswirkungen auf die Wertermittlung von Gebäuden ergeben sich insbesondere bei den Alt- bzw. Bestandsgebäuden, da sich hier sehr große Unterschiede in der Gebäudequalität und Ausstattung finden. Etwa 75 % des Gebäudebestandes in Deutschland wurden vor 1977 errichtet, und damit in einer Zeit ohne Wärmeschutzverordnung, als energiesparende Bauweise noch eine Ausnahme war. Mehr als die Hälfte aller Bestandsgebäude bedarf nach den Mindestanforderungen der EnEV für den Altbau der energetischen Nach-

besserung. Bestehende Gebäude benötigen derzeit durchschnittlich dreimal so viel Energie zur Wärmeversorgung wie vergleichbare Neubauten. Die enorm steigenden Folgekosten eines Gebäudeerwerbs treten immer stärker in den Vordergrund. Zu diesen Folgekosten gehören neben den Erwerbsnebenkosten vor allem die Unterhaltungskosten (Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten). Wurden die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten in der Bewertung bisher schon berücksichtigt, so galt dies für Betriebskosten nur in Ausnahmefällen. Der energetische Zustand eines Gebäudes darf aber künftig in der Bewertung nicht unberücksichtigt bleiben, da ein kostenbewusster Erwerber auch die Folgekosten eines Immobilienerwerbs einkalkuliert.

Die Anforderungen der EnEV wirken sich künftig erheblich aus, wenn es um bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden oder an der Anlagentechnik geht. Bei der Änderung von Außenbauteilen sind die Anforderungen des § 9 der EnEV einzuhalten, wenn die Fläche der geänderten Bauteile mehr als 10 % der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des Gebäudes betrifft. In der Wertermittlung muss dies beim Ansatz möglicher Instandsetzungskosten beachtet werden.

Die unbedingten Nachrüstverpflichtungen

Auch wenn keine Änderungen am Gebäude oder der Anlagentechnik vorgesehen sind, können durchaus Maßnahmen erforderlich werden. Dies sind die sogenannten „unbedingten Nachrüstverpflichtungen“, die bei der Bewertung von Bestandsgebäuden berücksichtigt werden müssen. Zu den unbedingten Nachrüstverpflichtungen ge-

hören der Ersatz veralteter Heizungskessel, die vor Oktober 1978 installiert wurden, sowie die nachträgliche Dämmung von zugänglichen Heizungs- und Warmwasserleitungen und -armaturen. Außerdem muss die oberste Geschossdecke unter unbeheizten Dachräumen gedämmt werden, sofern die Decke zugänglich ist.

Alternativ kann das Dach gedämmt werden. Von der Regelung ausgenommen sind nur selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser, sofern es keinen Eigentümerwechsel nach dem 1. Februar 2002 gegeben hat. Die Nachrüstpflichten sind innerhalb von zwei Jahren nach dem Eigentümerwechsel zu erfüllen. Diese Nachrüstverpflichtungen können vom Sachverständigen beim Ortstermin problemlos überprüft werden. Erfolgte bei dem zu bewertenden Gebäude eine entsprechende Nachrüstung bisher nicht, so sollten im Bewertungsverfahren hierfür entsprechende Kosten berücksichtigt werden. Künftig sollte der Blick also verschärft auf erforderliche energetische Modernisierungsmaßnahmen gerichtet werden. Eine Aussage zur energetischen Bauqualität wird ein Bestandteil von Gutachten sein.

Aussagekräftige Energieausweise

Für einen Großteil der Gebäude in Deutschland liegt bereits ein Energieausweis vor, der ein erster Anhaltspunkt für eine energetische Beurteilung ist. Der Energieausweis muss allerdings in jedem Fall kritisch überprüft werden, da manche Ausweise falsche Energiekennzahlen enthalten. Viele Eigentümer bevorzugen den verbrauchsorientierten Energieausweis, da er eine schnelle, kostengünstige und einfache Möglichkeit ist, um die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen. Die Daten für die Erstellung eines verbrauchsorientierten Ausweises be-

ruhen aber auf den Angaben des Eigentümers. Sie müssen weder nachgewiesen noch kontrolliert werden. Für die Erstellung eines Energieausweises muss nicht einmal das Objekt in Augenschein genommen werden. Insofern sind verbrauchsorientierte Energieausweise kritisch zu sehen. Häufig ist bereits die Angabe der exakten Wohnfläche durch den Eigentümer fehlerhaft. Zudem verfälscht das sehr unterschiedliche Nutzungsverhalten der Bewohner einen verbrauchsorientierten Energieausweis. Jeder Sachverständige sollte daher die Daten auf Plausibilität prüfen.

Die jeweilige Wertminderung bzw. -erhöhung des Gebäudes, die vom derzeitigen Energiestandard abweicht, lässt sich – wie viele andere Aspekte in der Wertermittlung – nicht exakt quantifizieren. Doch lässt sich feststellen, dass für einige Altbauten bauliche Maßnahmen erforderlich sind, die im Einzelfall gesondert berücksichtigt werden müssen.

Die höhere Qualität durch energieeffiziente Bauweise oder Sanierungsmaßnahmen fließt u. a. bei den Herstellungskosten in die Bewertung ein. Eine Differen-

zierung der Herstellungskosten für Niedrigenergie- bzw. Passivhäuser erfolgte in den NHK 2005 und bei den BKI Baukosten. Erhöhte Planungs- und Baukosten belaufen sich allerdings im Durchschnitt nur auf 0-3 % der Gesamtsumme.

Gebäude, die bereits mit einem optimierten Nutzwert erbaut oder saniert wurden, haben in der Regel einen längeren Nutzungszeitraum und veralten langsamer. Es ist zu erwarten, dass konventionelle Gebäude mit schlechter Energieeffizienz einen höheren prozentualen Wertminderungs- und Alterungsgrad aufweisen werden. Diese Aspekte können sich sowohl in der Gesamtnutzungsdauer als auch in der Restnutzungsdauer widerspiegeln.

Nebenkosten sparen dank Energieeffizienz

Die Energiekosten (insbesondere für fossile Brennstoffe) haben sich stark erhöht und werden aller Wahrscheinlichkeit nach weiter steigen. Dieser Trend beeinflusst bei einer Immobilie unter Umständen die nachhaltige Vermietbarkeit und die Mieterträge. Im Wohnungsbereich sind vor allem die Hei-

Normalherstellungskosten 2005	
Baujahre: 2005	300+400 Bauwerk
Ein- und Zweifamilienhäuser, Niedrigenergiebauweise	920 €/m ² BGF
Ein- und Zweifamilienhäuser, Passivhausbauweise	1.045 €/m ² BGF
Ein- und Zweifamilienhäuser, 2-gesch., n. unterk., Flachd., mittlerer-hoher Standard	905 -1.080 €/m ² BGF
Ein- und Zweifamilienhäuser, 1-gesch., n. unterk., DG ausgebaut, mittlerer-hoher Standard	910 -1.115 €/m ² BGF
BKI Baukosten 2009	
Ein- und Zweifamilienhäuser, nicht unterkellert, mittlerer Standard	980 €/m ² BGF von 890 bis 1.080
Ein- und Zweifamilienhäuser, Passivhausstandard	1.100 €/m ² BGF von 930 bis 1.260

Abbildung 4: Normalherstellungskosten 2005, BKI Baukosten 2009



zungs- und Warmwasserkosten eine zunehmende Belastung für die Mieter. Die Nebenkosten haben sich inzwischen zu einer zweiten Miete entwickelt. Ein Gebäude mit schlechter Energieeffizienz kann schon heute deutlich höhere Betriebskosten verursachen. Spart der Mieter aber Nebenkosten, weil er in einem energieeffizienten Gebäude wohnt, so erhöht sich die Kaltmiete.

In Darmstadt zeigen sich bereits die Konsequenzen der wärmetechnischen Beschaffenheit eines Gebäudes für die Miethöhe. Der Mietspiegel bewertet hier die wärmetechnische Beschaffenheit über den Primärenergiekennwert. Für Gebäude mit einer mittleren wärmetechnischen Beschaffenheit (Primärenergiekennwert unter 250 bis 175 kWh/(m²a)) kann ein Vermieter eine um 0,37 €/m² höhere Miete erzielen als bei Gebäuden mit einer schlechten Energiebilanz. Bei Gebäuden mit verbesserter wärmetechnischer Beschaffenheit (Primärenergiekennwert unter 175 kWh/(m²a)) liegt die Miete um 0,49 €/m² höher. Inzwischen berücksichtigen auch weitere Städte die Energieeffizienz in ihren Mietspiegeln.

Auch im gewerblichen Bereich muss noch untersucht werden, in welchem Maße sich der energetische Zustand eines Gebäudes auf die aktuelle Mieter- bzw. Nutzeranfrage auswirkt bzw. Leerstandsdaten und Mieterfluktuation beeinflusst. Es ist durchaus möglich, dass Mieter ihre Entscheidung bei größeren gewerblichen Objekten von nachhaltigen bzw. energetischen Aspekten abhängig machen. Viele Unternehmen haben das Thema Nachhaltigkeit bereits für sich entdeckt und achten auch bei Anmietungen auf entsprechende Aspekte beim Mietobjekt. Entspricht ein Objekt nicht den CSR (Corporate Social Responsibility)-Kriterien eines Unternehmens, kann es als Mietobjekt abge-

lehnt werden oder es folgen Mietpreisabschläge. Auch Fonds investieren nach „Social Responsible Investment“-Prinzipien (SRI). Im gewerblichen Bereich werden Themen wie Nachhaltigkeit, Green Buildings und Zertifizierungen immer bedeutsamer. In den letzten Jahren wurden weltweit verschiedene Bewertungssysteme für die Zertifizierung von Green Buildings entwickelt. Untersuchungen in den USA zeigen, dass dort sowohl Mieter als auch Investoren die Vorteile von Green Buildings bzw. zertifizierten Gebäuden bereits entsprechend einpreisen.

In den USA bereits Standard

Die jüngste Studie der RICS¹ zeigt auf, dass zertifizierte Bürogebäude in den USA deutlich höhere Mieten generieren, geringe Leerstände und geringere laufende Kosten aufweisen und signifikant höhere Kaufpreise erreichen. Im Ergebnis erzielen Green Buildings um 6 % höhere Mieten als vergleichbare konventionelle Gebäude. Eine weitere Studie² aus den USA belegt für LEED-zertifizierte Gebäude um 11,8 % höhere Mieten. In einer dritten Studie der CoStar Group³ wurden über 8 % höhere Mieten für Energy Star-zertifizierte Gebäude und um über 30 % höhere Mieten für Leed-zertifizierte Gebäude ermittelt. Die bisherigen Studien zeigen signifikant höhere Mieten für zertifizierte Gebäude und belegen ebenfalls geringere Leerstände.

Höhere Mieten und geringere Leerstände implizieren bereits höhere Verkaufspreise. Die Kaufpreise in der RICS-Studie liegen durchschnittlich um 16 % über den Preisen konventioneller Vergleichsobjekte. Bei den anderen Studien liegen die Zuschläge bis zu 31 % höher; in der CoStar-Studie erreichen Leed-zertifizierte Gebäude sogar bei über 60 % Zuwächse.

In Deutschland noch eine Vermutung

Die Ergebnisse aus den USA lassen sich allerdings nicht auf Deutschland übertragen. In Deutschland konnten im gewerblichen Bereich noch keine Zusammenhänge zwischen Miethöhe und nachhaltigem Gebäude festgestellt werden. Außerdem gelten hierzulande andere Baustandards und auch die gesamten Rahmenbedingungen sind andere als in den USA. In Deutschland erfordert der Bau eines „grünen Gebäudes“ durch die nationalen Baustandards geringere Mehrkosten für Planung und Bau, als dies in den USA der Fall ist. So darf vermutet werden, dass auch die Effekte aus Vermietung und Verkauf geringer ausfallen werden. Nichtsdestotrotz werden sie künftig auch in Deutschland spürbar sein. Erste Studien für Deutschland werden vom DGNB begleitet. Für die Schweiz wurde von der Zürcher Kantonalbank (ZKB) eine ähnliche Studie für den privaten Wohnbereich herausgegeben, die bei den Kaufpreisen für energieeffiziente Einfamilienhäuser einen Zuschlag von 7 % und für Eigentumswohnungen von 3,5 % ermittelt hat.

Es muss geprüft werden, ob Defizite im Bereich der Energieeffizienz eines Bestandsobjektes durch Nachrüstungen beseitigt werden können oder ob dies aufgrund der Gebäudestruktur oder sogar aus rechtlichen Gegebenheiten schwierig ist. Dies gilt insbesondere für denkmal-

- 1 RICS Research Report: Doing well by doing good? An analysis of the financial performance of green buildings in the USA; P. Eichholtz, N. Kok, J. Quigley; 2009
- 2 vgl. F. Fuerst, P. McAllister: Does It Pay To Be Green? Connecting Economic and Environmental Performance in Commercial Real Estate Markets
- 3 Studie der amerikanischen CoStar Group, 2008, „Commercial Real Estate and Environment“

geschützte Immobilien. Hier stellt sich die Frage, inwieweit sich energieeffizienzsteigernde Maßnahmen wirtschaftlich vertretbar realisieren lassen.

Jeder an einer Immobilie interessierte Marktteilnehmer hat einen anderen Blickwinkel und entsprechend eine andere Wahrnehmung bezüglich der einzelnen, insbesondere der energetischen, Aspekte. Gebäude, die bereits durch ihre Bauweise einen nachhaltigen und energetischen Nutzwert haben und sich durch einen geringen Verbrauch an natürlichen Ressourcen auszeichnen, erweisen sich langfristig eher als wertbeständig und werden häufiger nachgefragt. Eine gute wirtschaftliche Performance steigert die Attraktivität des Gebäudes für den Mieter und verbessert die Vermarktung und Vermietung des Objekts. Eine solche Risikominimierung wird sich dann im Liegenschaftszinssatz und/oder der Restnutzungsdauer widerspiegeln.

Fazit

Die Auswirkungen von Nachhaltigkeitsaspekten und energetischen Rahmenbedingungen von Gebäuden auf die Immobilienvermietung

und die Kaufpreisbildung sind bisher erst in Ansätzen untersucht wurden und in Deutschland aktuell noch nicht signifikant spürbar. Der fortschreitende Klimawandel und die Ressourcenverknappung führen allerdings zu einem deutlich wahrnehmbaren gesellschaftlichen Wandel. Die energetische Bilanz eines Gebäudes wird künftig seinen Marktwert beeinflussen. Quantifizierbare Effekte sind zumindest für die USA bereits belegt. Die Übertragung der Ergebnisse auf Deutschland ist schwierig, allerdings könnte die generelle Aussage, dass der Mehrertrag die Mehrkosten für Planung und Bau übersteigt, auch hier gelten. Weiterhin bedeutet „Grün“ eine Risikominimierung und einen Imagegewinn für Eigentümer und Nutzer. Speziell im gewerblichen Bereich werden künftig neue Zielgruppen generiert, wenn immer mehr Nutzer mit CSR-Verpflichtung hinzukommen. Die Anzahl internationaler Unternehmen, die sich verpflichtet haben, nur noch „grün“ zu mieten, steigt deutlich an.

Für Gutachten bedeutet das: Es muss auf offensichtliche energetische Schwachstellen des Gebäudes hingewiesen werden. Es reicht nicht aus, lediglich die Kostenvoroder nachteile zu berücksichtigen

und den Wert entsprechend anzupassen. Außerdem muss untersucht werden, ob der jeweilige Markt schon bereit ist, einen Aufpreis für diese Vorteile zu zahlen oder Nachteile mit einem Abschlag zu versehen. Die energetisch bedingte Wertveränderung ist ebenso von den Marktbedingungen abhängig wie andere Aspekte im Immobilienbereich (z. B. Miete) und wird genauso von Angebot und Nachfrage bestimmt. Signifikante Auswirkungen werden besonders in umsatzschwachen Zeiten spürbar sein, wenn das Angebot an Immobilien deren Nachfrage übersteigt.

Um alle wesentlichen und wertbeeinflussenden Faktoren im Gutachten zu berücksichtigen, sollte künftig besonders auf die ökologischen bzw. energetischen Aspekte einer Immobilie eingegangen werden. Selbst wenn diese nicht vollständig quantifiziert werden können. ■

Dipl.-Ing. Ivonne Brylczak
areal:wert
Braunschweig