

- Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten & unbebauten Grundstücken, Mieten & Pachten
- Dipl. Bauschadensbewerter (DIA)
- Dipl. Immobilienwirt (DIA)
- Immobilienfachwirt IHK / DIA
- Betriebswirt d. Handwerks

Büroanschrift:

Lenzenweg 4
84549 Engelsberg
Tel.: 0 86 34 – 89 74
Fax: 0 86 21 – 63 16 3
Mobil: 0 17 0 – 35 03 06 7
E-Mail: kontakt@hofer-immowert.de
Internet: www.hofer-immowert.de

Energetische Sanierungen versus Immobilienwert

Energetische Sanierungen im Altbau in Verbindung mit der EnEV 2009 und der dadurch entstehenden Werterhöhung der Immobilie ist ein spannendes und umfangreiches Thema für die gesamte Wohnungswirtschaft.

Gerade bei der energetischen Modernisierung und Sanierung älterer Gebäude sind eine Fülle von Gesetzen und Verordnungen zu beachten. Gesetzliche Vorlagen wie zum Beispiel national technische Vorschriften, allgemein bauaufsichtliche Zulassungen, die einzelnen Verarbeitungsrichtlinien, die jeweiligen Landesbauordnungen, verschiedene DIN Normen und Fachregeln, die Energieeinsparverordnung und viele mehr.

Was bei der Planung, Ausschreibung und Vergabe einer Modernisierung bzw. Sanierung meist nicht berücksichtigt wird, da hierzu ja auch keine Verpflichtung bzw. Veranlassung besteht, sind die Vorschriften der Wertermittlung wie z.B. die WertR und die ImmoWertV mit den geregelten Verfahren zur Wertermittlung: Ertragswert-, Sachwert-, Vergleichswert-, und Liquidationswert.

Interessant für Immobilieneigentümer ist die Wertsteigerung der Immobilie durch die Sanierung bzw. Modernisierung. Diese Wertänderung kann z. B. im Differenzwert durch das Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren nach § 15 – 23 ImmoWertV bestimmt werden. Durch Sanierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten ändert sich in der Regel die Nutzungsdauer und der Ausstattungsstandart und somit auch der Verkehrswert.

Gebäude werden in der Regel bilanziell jährlich linear mit rund 2 - 2,5 % abgeschrieben, woraus sich ein Abschreibungszeitraum und somit eine wirtschaftliche Nutzungsdauer von 40 - 50 Jahren errechnet. Die WertR 2006 Anlage 4 schlägt je nach Objekt eine Gesamtnutzungsdauer für Wohnimmobilien von 60 – 100 Jahre vor. Diese Vorgaben sind jedoch durch steigende Ansprüche der Nutzer bereits überholt und sind daher sehr kritisch zu hinterfragen bzw. zu prüfen.

Ist ein Gebäude nicht umfassend modernisiert oder wird das Gebäude nur im üblichen Rahmen instand gehalten, so errechnet sich die Restnutzungsdauer nach der einfachen Formel:

$$\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Baualter} = \text{Restnutzungsdauer}$$

Dieses Modell versagt jedoch, wenn besondere Umstände auf das Gebäude einwirken. Besondere Umstände können ein Instandhaltungsstau sowie technische Überalterung, wirtschaftlicher Verbrauch aber auch Modernisierungen und Umbauten sein. Die Restnutzungsdauer wird zum Beispiel verkürzt, wenn nicht im üblichen Rahmen instand gehalten wurde oder aber auch verlängert, wenn wesentliche Modernisierungen bzw. Erweiterungen und Umbauten vorgenommen wurden.

Um die modifizierte Restnutzungsdauer zu ermitteln, gibt es unterschiedliche Methoden. Oftmals werden die verschiedenen Baujahre bzw. die Modernisierung ins Verhältnis gesetzt, es gibt auch Studien wo die unterschiedlichen Erträge ins Verhältnis gesetzt werden. Um die exakte Nutzungsdauer mit der dazugehörigen Abschreibung zu ermitteln, muss von Fall zu Fall entschieden werden.

Der Umstand, dass zum Beispiel eine Wärmedämmung angebracht wird, gilt als Modernisierung, die sich auf die Restnutzungsdauer verlängernd auswirkt. Da eine Dämmung kein für sich alleine stehendes Bauteil ist, das sich direkt auf die Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer auswirkt, ist es sinnvoll die Restnutzungsdauer mit dem Punkterastersystem des Gutachterausschusses Nordrheinwestfalen zu ermitteln. Hier werden für die Energetische Sanierung (Dämmung und Fenster) 5 Punkten vergeben, wodurch sich die Restnutzungsdauer im Schnitt um ca. 10 – 15 % verlängert bzw. das Baualter verjüngt.

Die Verlängerung der Restnutzungsdauer wirkt sich grundsätzlich werterhöhend auf den Marktwert aus. Im Sachwert verringert sich die prozentuale Abschreibung, die seit der neuen ImmoWertV linear vorzunehmen ist und im Ertragswert erhöht sich der Vervielfältiger mit dem der Reinertrag multipliziert wird.

Durch das Anbringen einer Wärmedämmung ändern sich auch die Außenmaße des Gebäudes und somit die Bruttogeschossfläche, die rein über die Außenmaße der Gebäudehülle berechnet wird. Bei einer Wärmedämmung von rund 20 cm ändert sich die Bruttogeschossfläche um rund 3 %.

Dadurch, dass bei der Sachwertermittlung die Bruttogeschossfläche mit den Neubauerstellungskosten multipliziert wird, hat die Flächenerweiterung eine direkte Auswirkung auf die Sachwertberechnung. Der Ertragswert erhöht sich, dadurch dass er rein

über den Ertrag ermittelt wird, durch die Erhöhung der Bruttogeschosfläche, nicht. Dieser Wert erhöht sich durch Mieterhöhung, nach § 558 bzw. § 559 BGB. Der Werteinfluss ist jedoch in der Regel nie identisch mit den Kosten.

Führt man eine Substanzwertdifferenzierung mittels Verkehrswertermittlung laut ImmoWertV durch, so zeigt sich deutlich, dass die Kosten einer Modernisierung bzw. Instandhaltung nicht gleich mit der Werterhöhung stehen. Diese Marktkenntnis muss bei der Ermittlung des Werteinflusses berücksichtigt werden.

Ist z. B. ein Verkauf der Immobilie geplant und sind die Investitionskosten kaufzeitpunktnah, weil sie gesetzlich vorgeschrieben sind oder weil das Objekt absolut unzeitgemäß bzw. unwirtschaftlich ist oder aber weil die derzeitige Nutzung als nicht nachhaltig einzustufen ist, so akzeptieren Kaufinteressenten in der Regel nur einen vollen Kostenabzug. Eine Marktanpassung stößt meist auf Unverständnis und führt zu marktconformen Ergebnissen. Richtig wäre es jedoch, den Werteinfluss über ein Modell nach der ImmoWertV zu quantifizieren und somit dem üblichen Marktverhalten anzupassen. Bei üblicherweise fremdgenutzten Objekten sollte auch der steuerliche Faktor berücksichtigt werden.

Zu unterscheiden ist auch, ob die Investition als dringliche Schadensbeseitigung ohne Substanzwertverbesserung oder nur als reine Reparatur mit Substanzwertverbesserung einzustufen ist. Im Falle einer dringlichen Schadensbeseitigung sind die Kosten meist in voller Höhe in Abzug zu bringen. Obwohl sämtliche Schäden, Mängel und Instandhaltungen zur Gänze beseitigt wurden, sollte eine Wertminderung aufgrund eines merkantilen Minderwertes geprüft werden.

Die Kosten über einen Erweiterungsbau sind ebenfalls in der Regel nicht gleich der Wertänderung zu setzen. Hier liegt es nahe, die Kosten für die Anschaffung der Erweiterung mit dem regionalen, objektartspezifischen Marktanpassungsfaktor anzupassen. Zu begründen ist das, weil z.B. eine Dachaufstockung mit ca. 150.000 Euro in München bei einem Bodenwert von 800 Euro eine wesentlich höhere Steigerung des Objektwertes bewirkt, als z.B. im Bayerischen Wald bei einem Bodenwert von 50 Euro.

Der Wert einer Immobilie differiert je nach Zweck und Anlass der Bewertung. Hier ist zu unterscheiden zwischen dem Buchwert, dem Beleihungswert, dem gemeinen Wert, dem Versicherungswert usw. Interessant für Immobilieneigentümer ist jedoch meist der Marktwert und hier gilt allgemein, dass die

„Werterhöhungen geringer sind als die Investitionskosten“.

