

Gerhard Hofer - Sachverständigenbüro

Lenzenweg 4
84549 Engelsberg
Tel. 0 86 34 – 89 74
Fax 0 86 21 – 6 31 63
Mobil: 01 70 – 3 50 30 67
kontakt@hofer-immowert.de

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

Energieausweis im Einfluss auf den Immobilienwert

Seit dem 24. Juli 2007 liegt die Neufassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) vor, mit der der Energieausweis für Wohngebäude stufenweise eingeführt wurde. Mit seiner verbindlichen Einführung seit Juli 2008 soll mehr Markttransparenz hinsichtlich des Energieverbrauchs von Immobilien geschaffen werden. Es wird allgemein von einer nachhaltigen Verbesserung des Marktwertes gesprochen. Seit dem 1. Januar 2009 müssen alle Hausbesitzer bei Vermietung, Verkauf oder Verpachtung ihrer Gebäudes den so genannten Energieausweis vorlegen.

Bei den Energieausweisen wird zwischen dem Bedarfsausweis und dem Verbrauchsausweis differenziert. Die Unterschiede sind gravierend. Während beim Verbrauchsausweis nur der tatsächliche Energieverbrauch des aktuellen Mieters gemessen und lediglich um witterungsbedingte Einflüsse bereinigt wird, basiert der Bedarfsausweis ausschließlich auf energetischen Kriterien des Gebäudes und nutzt standardisierte Werte. Beim Verbrauchsausweis kann ein hoher Energieverbrauch einzelner Mieter einen negativen Energiebedarf des Gebäudes vortäuschen und umgekehrt. Somit kann beim Verbrauchsausweis ein Einfluss auf den Marktwert ausgeschlossen werden.

Beim Bedarfsausweis hat das Nutzerverhalten der jeweiligen Mieter keinerlei Einfluss auf den Energiewert. Der Bedarfsausweis dokumentiert den Ist-Zustand einer Immobilie bezüglich energetischer Qualitäten. Zudem werden mindestens zwei Empfehlungen zur Verbesserung der Energieeffizienz ausgesprochen. Die Modernisierung der Gebäude bringt eine direkte Marktwertbeeinflussung mit sich und wirkt sich positiv auf den Immobilienwert aus. Da jedoch schon vor Einführung des Energieausweises Gebäude im Laufe der Zeit mit energieeinsparenden Bauteilen nachgerüstet wurden, bleibt abzuwarten ob sich der Energiepass tatsächlich langfristig auf die Höhe der Investitionen auswirken wird.

Zentraler Ansatzpunkt des Energieausweises ist die Vergleichbarkeit der Gebäude hinsichtlich ihrer Energieeffizienz. Der Verkehrswert bzw. Marktwert wird nach BauGB § 194 ermittelt. Hier sind die zentralen Ansatzpunkte die tatsächlichen Eigenschaften, die Beschaffenheit, die Lage sowie die rechtlichen Gegebenheiten der Immobilie. Mieter und Käufer können sich zwar über den Energieausweis ein umfassendes Bild des Energieverbrauchs der Immobilie machen, die standardisierte Ermittlung des Verkehrswertes wird aber über den Energieausweis nicht beeinflusst.

Der Energieausweis muss aus unterschiedlichen Perspektiven hinsichtlich Miete und Erwerb betrachtet werden. Für Mietinteressenten, welche die Wohnungen überwiegend über die Bruttomiete vergleichen, sind die Mietnebenkosten mittlerweile zu einer signifikanten Größe geworden. Hier ist zu erwarten, dass bei Neuvermietungen energieeffizientere Wohnungen gegenüber hinsichtlich Lage und Ausstattung vergleichbarer Wohnungen einen bestimmten Wettbewerbsvorteil erlangen. Da jedoch der Anteil an energetisch sanierten Gebäuden noch unter 10 % liegt, erlangt die Aussage des Energieausweis vorläufig wieder eine sekundäre Wirkung.

Beim Immobilienkauf werden bislang meist unsanierte Häuser gehandelt, die dann in der Regel vom neuen Eigentümer saniert werden. Häuser in unsanierten Zustand mit einer schlechten Energieeffizienz werden mit Abschlägen gehandelt, die bei der Bewertung der Instandhaltung Berücksichtigung finden. Ein Einfluss des Energieausweises auf den Verkehrswert von selbst genutzten Wohneigentum kann noch nicht festgestellt werden. Der Immobilienwert von Renditeobjekten misst sich stark am Reinertrag, weshalb hier langfristig mit einem gewissen Einfluss des Energieausweises zu rechnen ist.

Die wesentlichen Parameter der Immobilienwertermittlung sind die Restnutzungsdauer, der Liegenschaftszins, die nachhaltige und die tatsächliche Miete sowie Kosten, die sich aus Nachrüstungspflichten und nicht durchgeführte Instandhaltungen ergeben. Von einer pauschalen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach erfolgter energetischer Sanierung kann nicht ausgegangen werden. Hier muss jedoch jede Immobilie gesondert betrachtet werden. Der Liegenschaftszins, der das Risiko der Immobilie widerspiegelt, kann eventuell zu Ungunsten des Immobilienwertes ausfallen, da bei energetisch schlechten Immobilien unter Umständen mit längeren Leerständen zu rechnen ist. Die Nachhaltigkeit der tatsächlich gezahlten Miete ist sehr kritisch zu hinterfragen. Besonders zu hinterfragen ist ob bei einer Neuvermietung bei energetisch schlechten Immobilien die Miete an die Marktmiete zum Bewertungsstichtag angepasst werden kann. Nachrüstungspflichten ergeben sich aus der EnEV und werden bereits bzgl. des Instandhaltungstaus berücksichtigt.

Erst wenn Käufern oder Mietern alternative Angebote zur Verfügung stehen und die Möglichkeit besteht bei vergleichbarer Ausstattung und Lage zu wählen wird der Energiepass Einfluss auf den Marktwert nehmen. Bereits vor Einführung des Ausweises haben sich Immobilieninteressierte über die Wirtschaftlichkeit von Immobilien einen Überblick verschafft. Wie weit der Energiepass und die Steigerung der Energiekosten die Sensibilität der Energieeffizienz verstärken wird bleibt abzuwarten.

Gerhard Hofer
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Dipl. Immobilienwirt (DIA)
Immobilienfachwirt (IHK/DIA)
Betriebswirt d. Handwerks

