

Aufwertung durch Nachhaltigkeit

von Dr. Michael Münchehofe

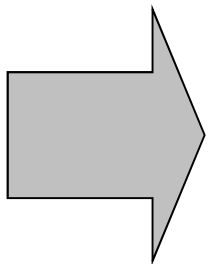


Hintergrund : Planzeichnung „Neue Konzernzentrale Siemens“, Fertigstellung ca. 2016, „Niedrigenergiehaus“

Konzept Nachhaltigkeit

Definition ökologische Nachhaltigkeit

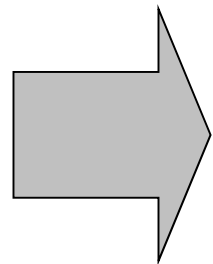
- ❖ Orientierung an den Ansprüchen künftiger Generationen
- ❖ Aufrechterhaltung Selbstgenerationskraft der Natur
- ❖ bisherige Umgang mit Energieressourcen : „Raubbau“
- ❖ Grenzen des Wachstums anerkennen (?),
Betriebstemperatur Mensch 37 Grad, Planet Erde ?



Die ökologische Nachhaltigkeit zielt auf den Umgang mit Energieressourcen. Ist-Zustand: „nicht nachhaltig“, vgl. Erderwärmung

Aufwertung durch nachhaltige Gebäude

- ❖ bisherige Analysen : in Abhängigkeit der Annahmen, z. B. Entwicklung Energiekosten, liegen unterschiedliche Ergebnisse vor
- ❖ Bisher sind technische Maßgrößen (z. B. Energieverbrauchskennziffern, „CO₂-Wert“) und weniger Kennzahlen der Bewertung, z. B. Entwicklung Verkehrswert, in der Diskussion

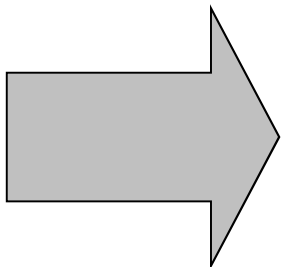


Nachhaltigkeit neuer und positiv besetzter Leitbegriff in Politik, Wissenschaft und Immobilienwirtschaft



Ziele oder „Lippenbekenntnisse“ ?

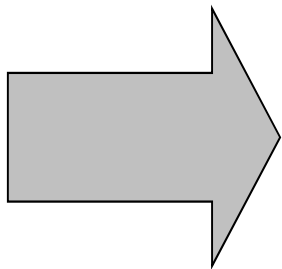
- ❖ Reduzierung Treibhausgasemissionen bis 2020 um 40 % im Vergleich zum Jahr 1990
- ❖ Anteil Erneuerbare Energien Energieverbrauch :
2011 : 12 %, 2020 : 18 %,
Koalitionsvertrag vom 27.11.2013 : bis 2025 40 bis 45 %, „Aus“ für Atomenergie, das letzte AKW wird im Jahr 2022 vom Netz genommen



Ehrgeizige Klimaschutzziele führen zu einem Anpassungsbedarf bei Konsum und Investition

Schwerpunkt Gebäudebestand

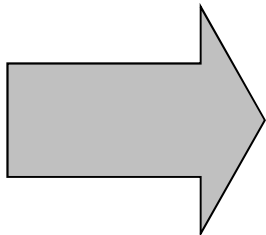
- ❖ Gebäudebestand : Bestandsbauten = Sanierung, Neubauten = energieeffizientes Bauen
- ❖ Sanierung Gebäudebestand :
Ist : 40 % des Energieverbrauches +
33 % der CO₂-Emissionen durch Gebäude



Immobilienwirtschaft Schlüssel zur
Umsetzung klimapolitischer Ziele

Instrumente der Politik

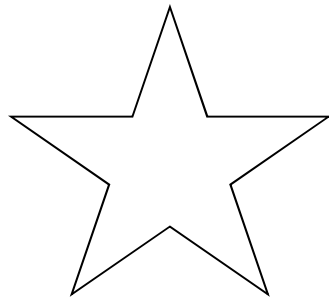
- ❖ Energieeinsparverordnung (= EnEV) „2014“
- ❖ Erneuerbare-Energien-Gesetz 2012, Koalitionsvertrag vom 27.11.2013 : zügige Überarbeitung des Gesetzes
- ❖ Stand 12/2013 : keine wesentlichen Verschärfungen für Bestandsgebäude sowie keine steuerlichen Anreize für Sanierung im Bestand



zur Erreichung der Klimaziele sind jedoch Maßnahmen im Bestand notwendig

Marktabgrenzung

1. Renditeimmobilien zum Wohnen, d. h. Mehrfamilienhäuser
2. Durch den Eigentümer selbst genutzte Gebäude, d. h. Ein- und Zweifamilienhäuser
3. Gewerbliche Renditeimmobilien



eigene Abgrenzung zum Zweck des Vortrages, wird in der Literatur bisher nicht vergleichbar dargestellt

Renditeimmobilien zum Wohnen

Daten vor Sanierung

Wertermittlungstichtag	01.01.2013			
	Größe		Monat	p. a.
Bruttowarmmiete p. a.	70,00 m ²	8,50 €/m ²	595,00 €	7.140,00 €
warme Nebenkosten	70,00 m ²	3,70 €/m ²	259,00 €	-3.108,00 €
Nettokaltmiete	70,00 m ²	4,80 €/m ²	336,00 €	4.032,00 €
40 Wohnungen				x 40
Rohertrag bzw. Jahresnettokaltmiete				161.280 €
Bewirtschaftungskosten, 30 % vom Rohertrag				-48.384 €
Reinertrag				112.896 €
20 Jahre Restnutzungsdauer, LZ 5,5 % = Barwertfaktor				x 11,95
kapitalisierter Reinertrag Gebäude				1.349.107 €
Bodenwert in 2013 400 Tsd, in 20 Jahren bei LZ 5,5 %				+ 137.080 €
Ertragswert				1.500.000 €
Multiplikator Jahresnettokaltmiete				9,3

LZ=Liegenschaftszinssatz

Renditeimmobilien zum Wohnen

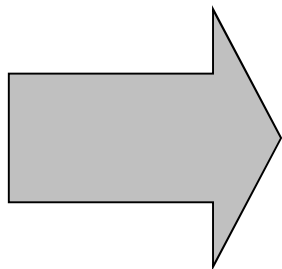
Daten nach Sanierung

Wertermittlungsstichtag				31.12.2013
	Größe		Monat	p. a.
Bruttowarmmiete p. a.	70,00 m ²	8,50 €/m ²	595,00 €	7.140,00 €
warme Nebenkosten	70,00 m ²	2,60 €/m ²	182,00 €	-2.184,00 €
Nettokaltmiete	70,00 m ²	4,80 €/m ²	336,00 €	4.032,00 €
Modernisierungsumlage	70,00 m ²	1,10 €/m ²	77,00 €	924,00 €
				4.956,00 €
40 Wohnungen				x 40
Rohertrag bzw. Jahresnettokaltmiete				198.240 €
Bewirtschaftungskosten, 30 % vom Rohertrag				-59.472 €
Reinertrag				138.768 €
40 Jahre Restnutzungsdauer, LZ 4,0 % = Barwertfaktor				x 19,79
kapitalisierter Reinertrag Gebäude				2.746.219 €
Bodenwert in 2013 400 Tsd, in 40 Jahren bei LZ 4,0 %				+ 83.320 €
Ertragswert, rund				2.800.000 €
Multiplikator Jahresnettokaltmiete				14,1

LZ=Liegenschaftszinssatz

Berücksichtigung von energetischen Eigenschaften

- ❖ Betriebskosten, Nettokaltmiete, Modernisierungsumlage
- ❖ Instandhaltungskosten
- ❖ wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- ❖ Anpassung Liegenschaftszinssatz



Stellgrößen bedingen einander, Doppelungen vermeiden durch Überprüfung des Ergebnisses mit Vergleichskennzahlen

Ergebnis energetische Sanierung

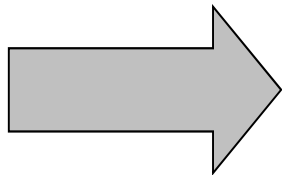
Feststellungen Renditeimmobilien zum Wohnen

- ❖ Der Wert des Mehrfamilienhauses steigt um 1,3 Mio. €, jedoch liegen die Kosten der Sanierung mit 1,7 Mio. € (im Beispielfall : 600 €/m² Wohnfläche) regelmäßig höher
- ❖ Umsetzung Klimaschutzziele : Steuerliche Anreize, Fördergelder, vergünstigte Darlehen oder Änderung Mietrecht (z. B. Erhöhung Modernisierungsumlage) notwendig
- ❖ Alternativ : Änderung der Klimaschutzziele oder Anpassung Energiemix (Erneuerbarer versus konventioneller Energien)

Ein- und Zweifamilienhäuser

Nachweis Wertsteigerung zweideutig

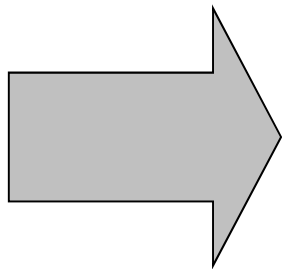
- ❖ Wenige Verkaufs- bzw. Vergleichsfälle, da nachhaltig EFH neu sind, die wenig gehandelt werden
- ❖ Bei Erstellung/Erstverkauf ist unklar, welche Merkmale entscheidend für die Wertbildung sind, Optik ist zu beachten
- ❖ Gebrauchte Häuser werden nach dem Erwerb regelmäßig umgebaut und modernisiert. Sind dabei energetischen Eigenschaften entscheidend?



Vermutung der Wertsteigerung ist nachzuweisen

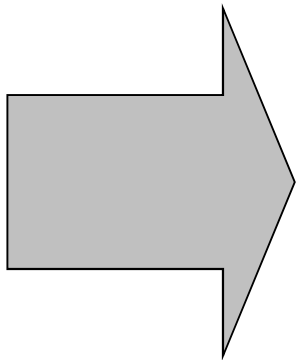
Hochwertige Büroimmobilien

- ❖ Gute energetische Eigenschaften notwendig. Die Mieter von 1 A Büroimmobilien fürchten um ihren Ruf, wenn Headquarter/Konzernzentrale nicht ökologisch korrekt sind.
- ❖ Top-Runner-Unternehmen, z. B. DAX- und M-DAX-Werte, haben keine Zeit für Umweltaktivisten.
- ❖ Zertifizierung notwendig

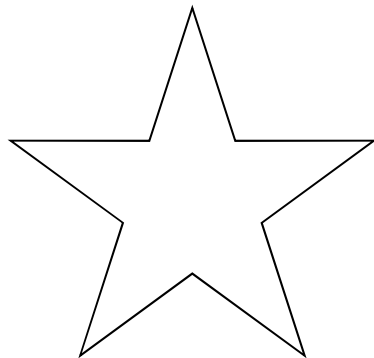


alte Büroimmobilien mit Lagenachteilen werden „Billigstandorte“, hohe Mieten sind für nachhaltige Gebäude in passender Lage durchsetzbar

Bedeutungszunahme + eigene Kennzahl



Relative Wichtigkeit der energetischen Merkmale unter den wertbestimmenden Merkmalen nach §§ 5 und 6 ImmoWertV wird zunehmen



Möglicherweise entsteht ein neuer Wertbegriff, der die energetische oder ökologische Qualität gesondert ausweist, und den Verkehrswert ergänzt und beeinflusst.