

Die Auswirkungen der EnEV auf die Immobilienpreise



**Fachkonferenz „Wege aus dem energetischen
Sanierungsstau“**

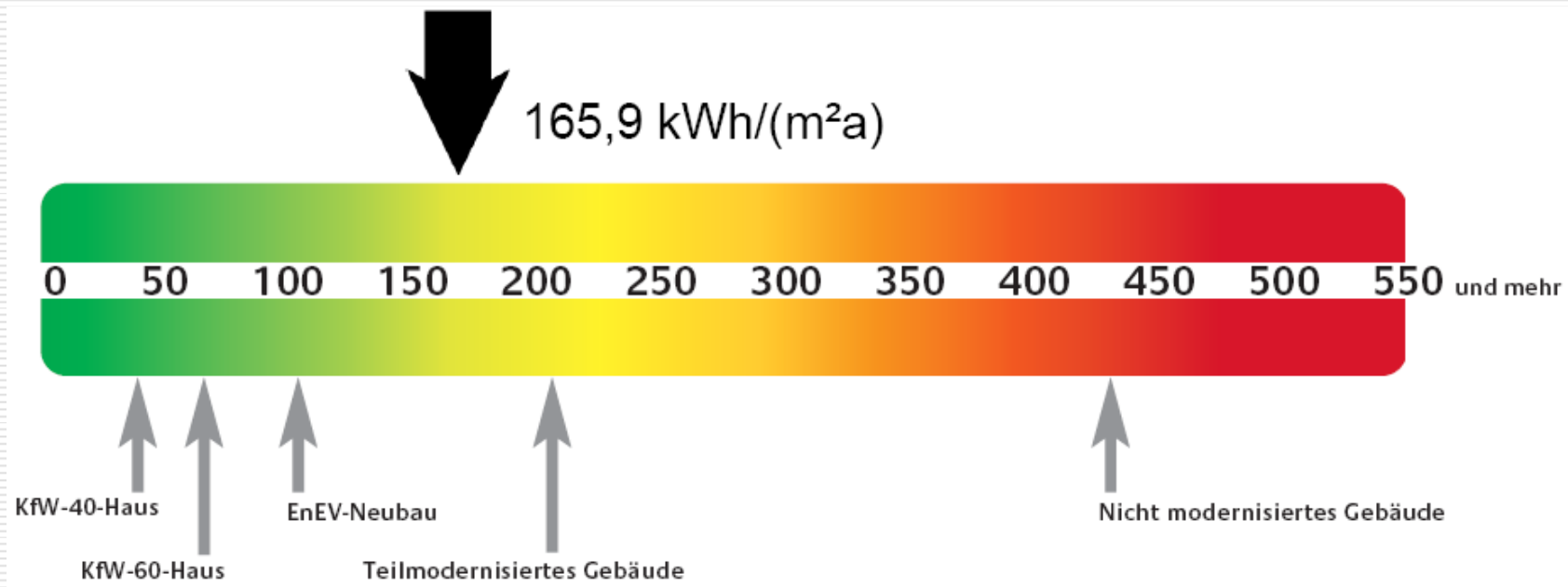
Kalkscheune Berlin, 08. November 2010

Andreas Habath

Vorstand IVD Berlin-Brandenburg

vorsitzendes Mitglied des Wertermittlungsausschusses (WEA)

Die Auswirkungen der EnEV auf die Immobilienpreise



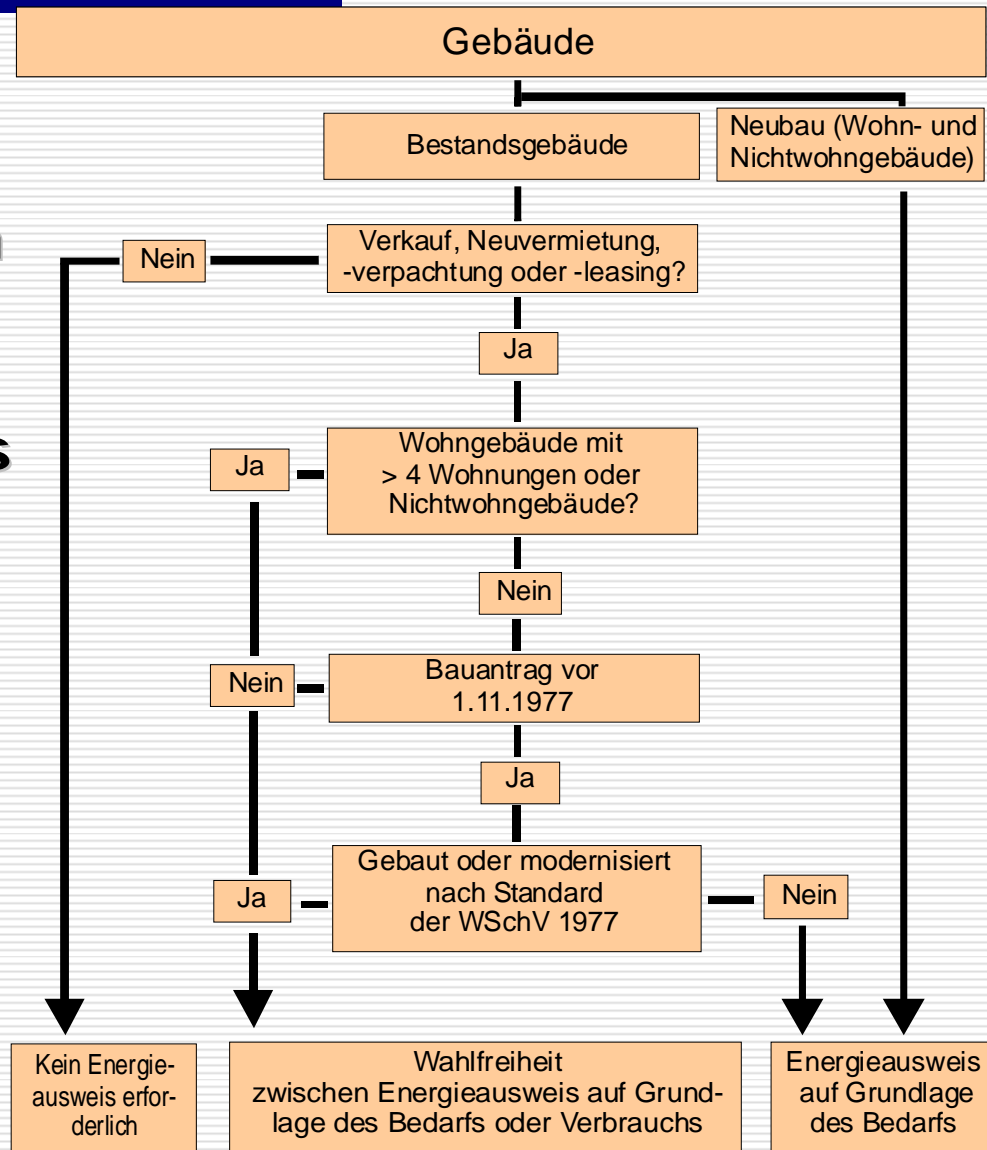
Darstellung der Energieeffizienz / Bandtacho

Die Auswirkungen der EnEV auf die Immobilienpreise

- Beeinflusst die energetische Beschaffenheit die Kaufpreise bzw. Immobilienwerte?**
- Sind Gebäude mit niedrigem Energiekennwert besser zu vermarkten?**
- Lohnt sich immer die „grüne“ Sanierung?**

Die Auswirkungen der EnEV auf die Immobilienpreise

- **Wahl der Berechnungsgrundlage für die Erstellung eines Energieausweises**



Die Auswirkungen der EnEV auf die Immobilienpreise

- **Auswirkung des Energieausweises auf das Marktgeschehen**
 - Kennen die Käufer/ Mieter die Vor- und Nachteile von verbrauchs- bzw. bedarfsorientierten Ausweisen und somit deren Aussagekraft?
 - Unzureichende bzw. überdurchschnittlich gute Energieeffizienz bereits im Ertrags- und Sachwertverfahren berücksichtigt.

Die Auswirkungen der EnEV auf die Immobilienpreise

- **Energetische Sanierung: Möglich aber auch wirtschaftlich sinnvoll?**
 - Die durchschnittliche selbst genutzte Wohnimmobilie hat einen Wert von 242.000 Euro
 - Die Restschulden betragen im Schnitt 101.000 Euro
 - Die energetische Sanierung eines Einfamilienhauses kostet im Schnitt über 70.000 Euro
 - Die Investitionen für energetische Sanierungen rechnen sich nicht sofort, sondern zumeist erst nach mehreren Jahrzehnten!

Quelle: Haus & Grund Deutschland

Die Auswirkungen der EnEV auf die Immobilienpreise

□ Mietrecht und Energieeinsparung

- Mietminderungen bei energetischen Sanierungen
- Reduzierung der Modernisierungsumlage
- Begrenzung der Mieten
- Kaltmiete versus Warmmiete

Die Auswirkungen der EnEV auf die Immobilienpreise

Berücksichtigung in der Wertermittlung

- Abwägung: Welche Maßnahmen würden tatsächlich von einem wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer umgesetzt?
 - „Sowieso-Kosten“
 - Zustand des Objekts
 - Gebäudeart (EFH oder MFH)
 - Angebot und Nachfrage

- Kosten als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) in Abzug bringen

Die Auswirkungen der EnEV auf die Immobilienpreise

□ Direkte und perspektivische Kosten

□ Direkte Kosten

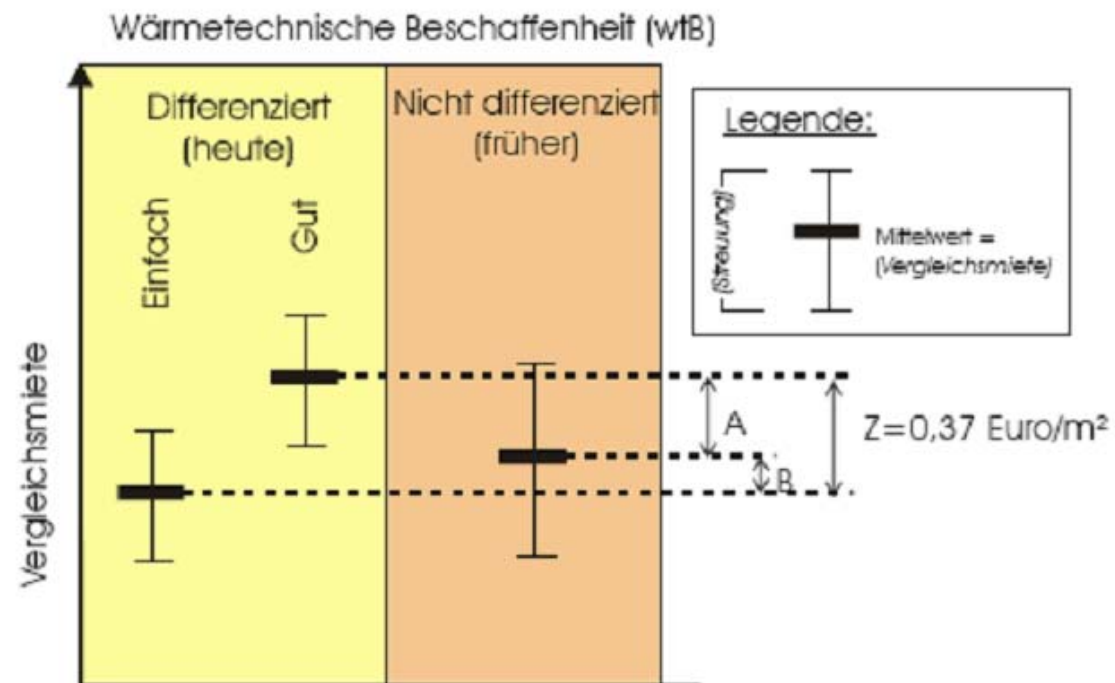
- Energieausweis (Kosten trägt der Verkäufer/Vermieter)
- Maßnahmen nach den § 10 EnEV 2009, die direkt durchgeführt werden müssen.

□ Perspektivische Kosten

- Maßnahmen nach § 10 EnEV 2009 (Austausch der Heizungsanlage etc.), die erst im Falle eines Eigentümerwechsels innerhalb einer 2-Jahresfrist durchgeführt werden müssen.
- Ggf. Maßnahmen nach § 10a EnEV 2009 (Austausch elektr. Speicherheizsysteme), die in absehbarer Zeit durchgeführt werden müssen.

Die Auswirkungen der EnEV auf die Immobilienpreise

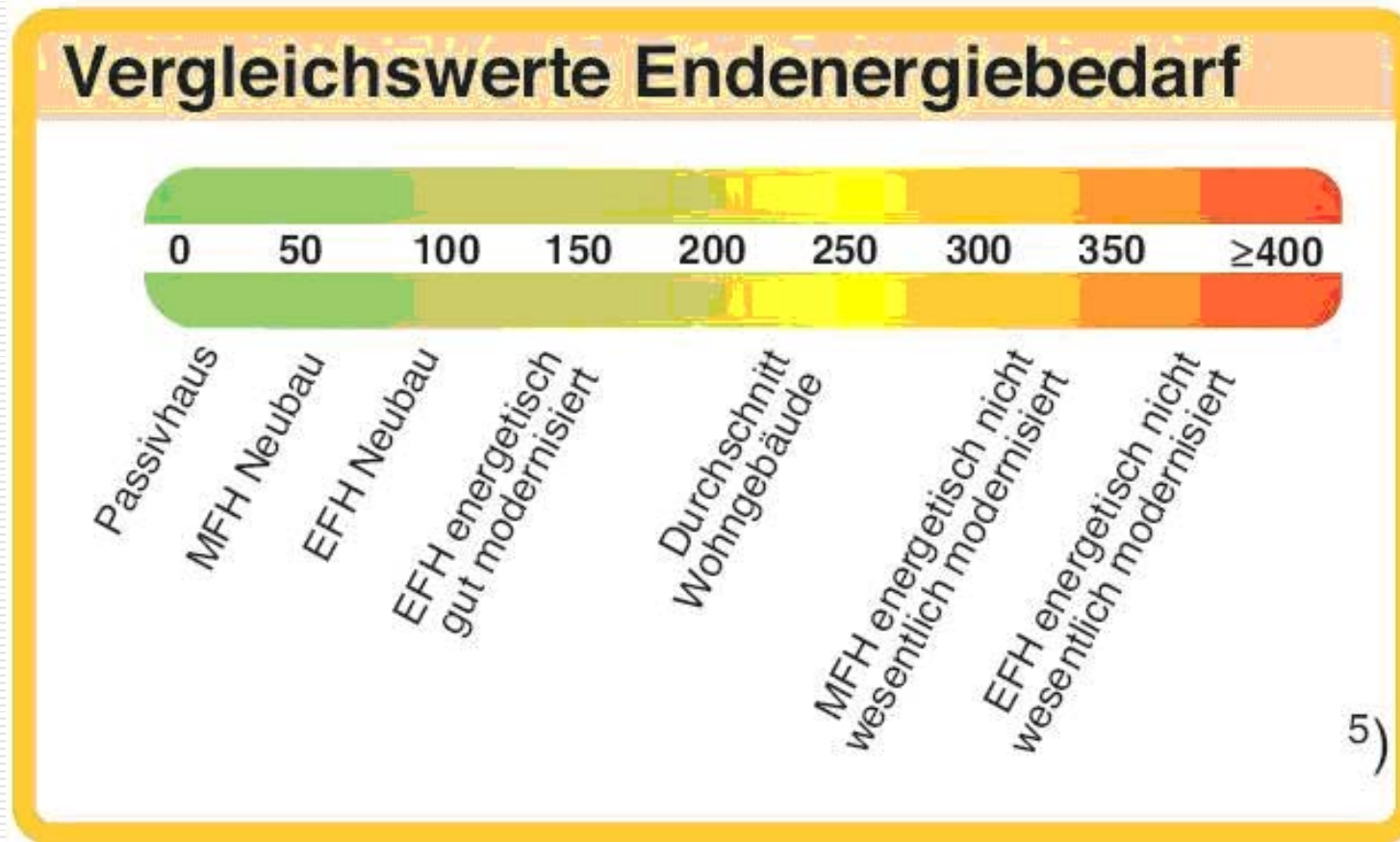
□ Auszug aus dem „Ökologischen Mietspiegel Darmstadt“



- Beispiel: zwei identische Wohnungen;
- erste Wohnung in Gebäuden mit einfacher wtB,
- zweite Wohnung in Gebäude mit guter wtB

Die Auswirkungen der EnEV auf die Immobilienpreise

- regionale Unterschiede → Angebot und Nachfrage



Die Auswirkungen der EnEV auf die Immobilienpreise

□ Beispiel modernisierter Altbau



Überdurchschnittlich
< 100 kWh/(m² · a)



Durchschnitt
200 kWh/(m² · a)



Unterdurchschnittlich
> 350 kWh/(m² · a)

- A** Zuschlag für eine überdurchschnittliche Energieeffizienz
- B** kein Zu- bzw. Abschlag, da der Durchschnitt neutral ist
- C** Abschlag in max. Höhe der Modernisierungsmaßnahmen (Heizung, Dämmung etc.)

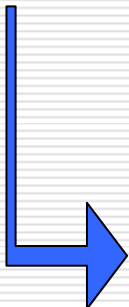
Der Wertabschlag des merkantilen Minderwertes kann nicht höher sein als der Aufwand zur Beseitigung des „ineffizienten Zustands“!

Die Auswirkungen der EnEV auf die Immobilienpreise

□ Berliner Bezirksreports (Beispiel)

Mietwohnungen (€/m² Wohnfläche/monatlich nettokalt)

Baujahresklasse	einfache bis mittlere Lage
1900 – 1949	4,50 – 7,00
1950 - 1978	4,25 – 6,00
1979 - 1994	4,50 – 7,00
ab 1995	5,50 – 7,50



Berücksichtigung der energetischen Qualität eines Gebäudes!

1. WärmeschutzVO von 1977
3. WärmeschutzVO von 1995

2010/2011



Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e. V.
zum Stichtag 1. Oktober 2010

**Ausgewählte Preisspannen und Ertragsfaktoren
für Wohn- und Gewerbeimmobilien in der
Metropolregion Berlin-Brandenburg**



Marktkennntnis. Erfahrung. Sicherheit. Netzwerk.

Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen Region Berlin-Brandenburg e. V.

Die Auswirkungen der EnEV auf die Immobilienpreise

IVD-CHECKLISTE ZUR EnEV

■ Nachrüstpflicht gem. § 10 und 10aEnEV*

■ Bedingte Anforderungen gem. § 9 EnEV*

Nr.	Gebäudeteil	Termin**	Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahme	Kostenansätze als Richtgrößen in € (überschlägig)
1.	Fassade (§ 9 Abs. 4)	bei Instandsetzung	Wärmedämmverbundsystem je nach Wandaufbau und verwendeten Materialien (ca. 15 cm Dämmstärke)	Kunstharzputz: ca. 90 €/m ² Mineralischer Putz: ca. 100 €/m ²
2.	Dach (§ 10 Abs. 3+4) (§ 10 Abs. 4)	31.12.2006	Dämmung oberste Geschossdecke <ul style="list-style-type: none"> ■ oberste Geschossdecke ist zugänglich, aber nicht begehbar: Dämmung ■ oberste Geschossdecke ist zugänglich, aber nicht begehbar und die Dachflächen sind gedämmt: keine Dämmung ■ oberste Geschossdecke besitzt Ausbaupotenzial, zu einem Abstell-, Trocken- oder Aufenthaltsraum: keine Dämmung 	ca. 25 €/m ² zwischen Sparren: ca. 20 €/m ² auf Sparren: ca. 50 €/m ² unter Sparren: ca. 15 €/m ²
		31.12.2011	<ul style="list-style-type: none"> ■ oberste Geschossdecke begehbar, Dachflächen nicht gedämmt: Dämmung 	
2.1	Schornstein	zusammen mit Pkt. 3	Einbringung eines Verbindungsrohrs	PVC: ca. 55 €/m ² Edelstahl: ca. 95 €/m ² Keramik: ca. 100 €/m ²
3	Heizung (§ 10 Abs. 1)	31.12.2006 31.12.2008 31.12.2006	Beschaffenheit der Heizungsanlage <ul style="list-style-type: none"> ■ Heizkessel vor 1.10.1978 eingebaut: Austausch ■ Heizkessel vor 1.10.1978 eingebaut und Brenner nach 1.11.1996 erneuert: Austausch ■ Heizkessel vor 1.10.1978 eingebaut und Immissionsgrenzwerte eingehalten: Austausch ■ Heizkessel nach 1.10.1978 eingebaut: kein Austausch ■ Niedertemperatur-/Brennwertanlagen: kein Austausch ■ Nennwärmeleistung < 4 KW: kein Austausch ■ Nennwärmeleistung > 400 KW: kein Austausch 	Ölkessel: ca. 6.250 € Gaskessel: ca. 5.000 € Brennwertkessel: ca. 5.750 € Niedertemp.: ca. 6.500 € Brenner: ca. 1.200 € Gastherme: ca. 2.500 €

Die Auswirkungen der EnEV auf die Immobilienpreise

3.1	Heizung (§ 14 Abs. 2) (§ 10a)	31.12.2006	Nachrüstpflicht von Raumthermostaten Außerbetriebnahme elektr. Nachtspeicherheizsysteme	ca. 70 €/St.
4.	Installation (§ 10 Abs. 2)	31.12.2006	Dämmung der Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen <ul style="list-style-type: none"> ■ zugängliche Leitungen führen durch nicht beheizte Räume: Dämmung ■ zugängliche Leitungen führen durch beheizte Räume: keine Dämmung 	ca. 10 €/m
5.	Fenster (§ 9 Abs. 4)	bei Instandsetzung	Austausch der Fenster (Isolierglas) (U-Wert = 1,4; 0,5 m ² – 1,0 m ²) [gem EnEV für neue Fenster 1,3 bei Wohngeb.] heutiger Standard ca. 1,1 W/m ² K	Kunststoff: ca. 450 €/m ² Holz: ca. 600 €/m ² Aluminium: ca. 600 €/m ² Dachflächenfenster: ca. 1.000 €/St.
6.	Keller (Anhang 3 Pkt. 5)	bei Instandsetzung	Sperrung der Außenkellerwände	Schweißbahn: ca. 30 €/m ²
7.	Außentür (§ 9 Abs. 4)	bei Instandsetzung	Erneuerung der Außentüren (U-Wert = 1,4) EnEV 2009 max. 1,3 W/m ² K	Eingangstür (ca. 2,2 m ²) Edelholz: ca. 1.500 €/St. Kunststoff: ca. 1.250 €/St. Kellertür: (ca. 2,0 m ²) Stahl: ca. 225 €/St. Kunststoff: ca. 800 €/St.

© IVD Berlin-Brandenburg e.V. – Stand: Oktober 2010

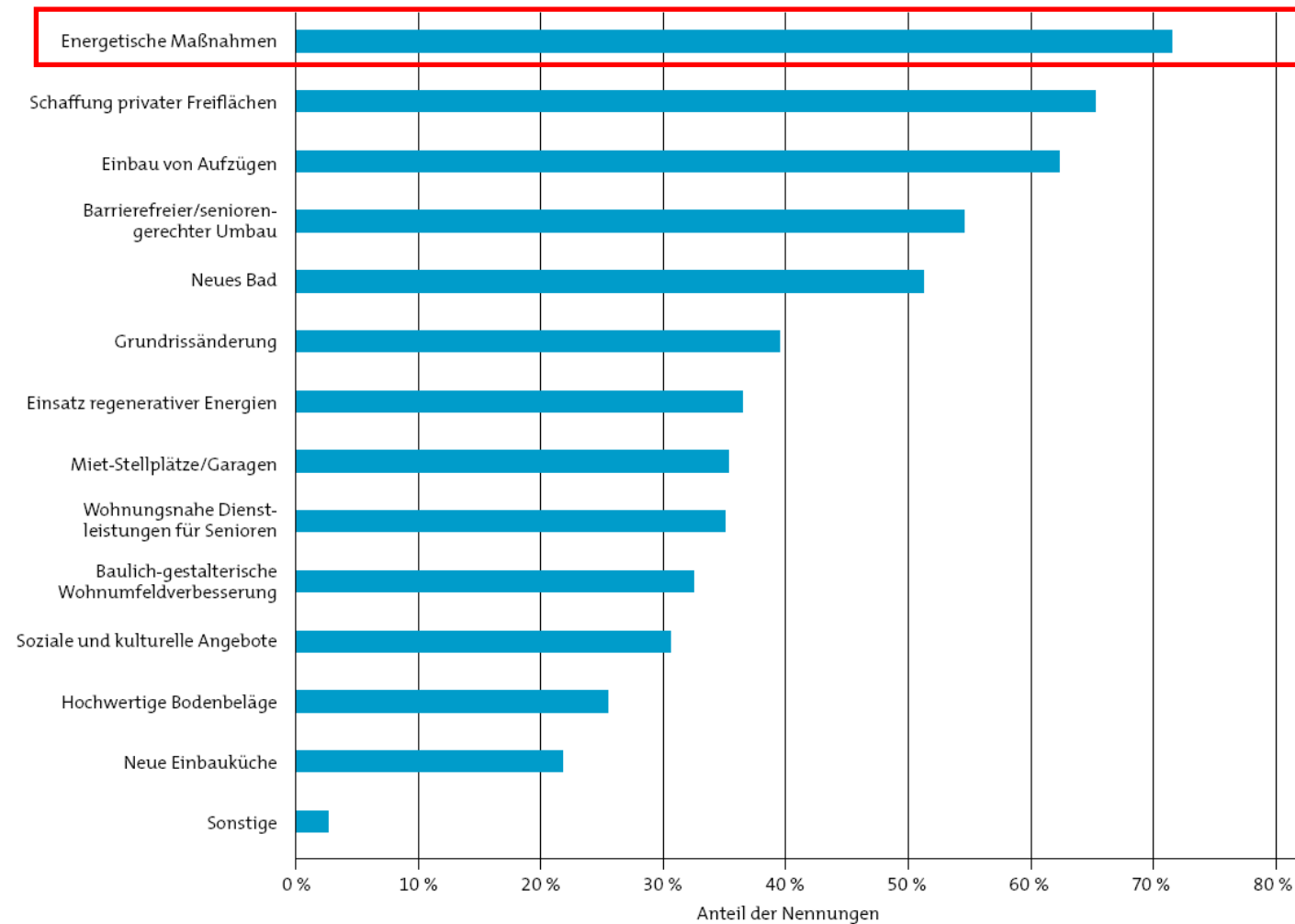
Die Auswirkungen der EnEV auf die Immobilienpreise

□ Fazit

- **Aktuell:** Die energetische Beschaffenheit spielt eine eher untergeordnete Rolle (Energieausweis, Nachrüstpflichten etc.) auf dem Immobilienmarkt
- **Perspektivisch:** Die energetische Beschaffenheit wird zukünftig wesentlichen Einfluss auf die Miet- und Kaufpreisgestaltung ausüben
- **Politik:** Wesentlicher Aspekt ist die Reformierung des Mietrechts sowie steuerliche Anreize für energetische Modernisierungsmaßnahmen zu schaffen (Amortisierungszeit)

Die Auswirkungen der EnEV auf die Immobilienpreise

Maßnahmen zur Verbesserung der Marktgängigkeit



Quelle: IBB Wohnungsmarktbarometer 2010