

Energetische Bewertung von Immobilien – welche Wertsteigerung lässt sich ermitteln?

Berlin, 06. Juni 2013

Falk Rüdiger

Geschäftsführer der RB IMMO-EXPERTISE GmbH

Zertifizierter Sachverständiger (DIN EN ISO/IEC 17024)

1. Gesetzliche Grundlagen

2. Grundlagen und Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV

2.1 Vergleichswertverfahren; 2.2 Sachwertverfahren; 2.3 Ertragswertverfahren

3. Fallbeispiel

4. Fazit

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)
- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)



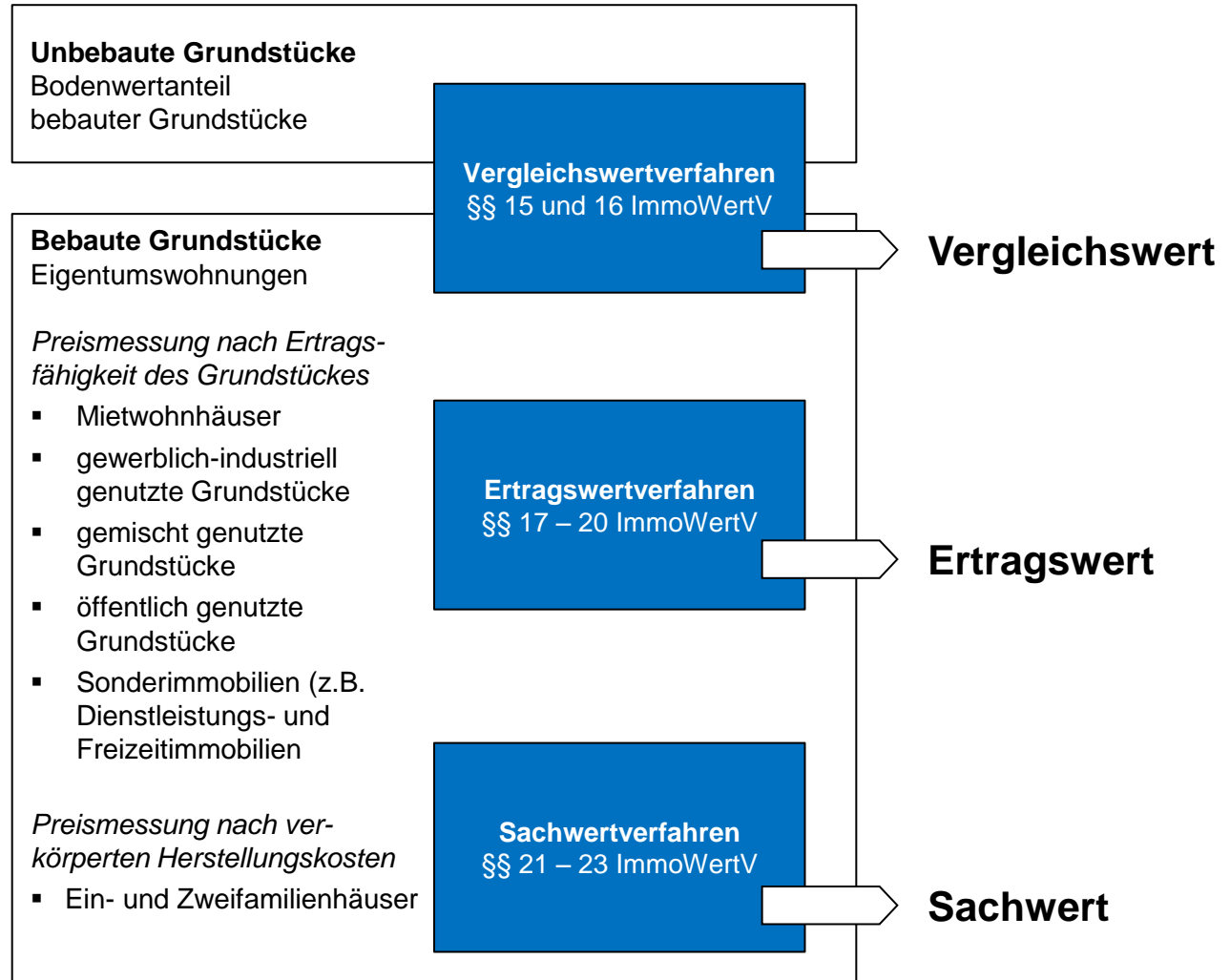
1. Gesetzliche Grundlagen

2. Grundlagen und Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV

2.1 Vergleichswertverfahren; 2.2 Sachwertverfahren; 2.3 Ertragswertverfahren

3. Fallbeispiel

4. Fazit



Quelle: W. Kleiber, WertR 06 Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010, 10. Auflage 2010, S. 16

Berücksichtigung energetischer Modernisierung in der ImmoWertV § 6 Abs. 5 ImmoWertV – weitere Grundstücksmerkmale

„Weitere Merkmale sind insbesondere die tatsächliche Nutzung, die Erträge, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und die Bodenbeschaffenheit wie beispielsweise Bodengüte, Eignung als Baugrund oder schädliche Bodenveränderungen. Bei bebauten Grundstücken sind dies zusätzlich insbesondere

- die Gebäudeart, die Bauweise und Baugestaltung,
- die Größe, Ausstattung und Qualität,
- der bauliche Zustand,
- die energetischen Eigenschaften,
- das Baujahr und die Restnutzungsdauer.“

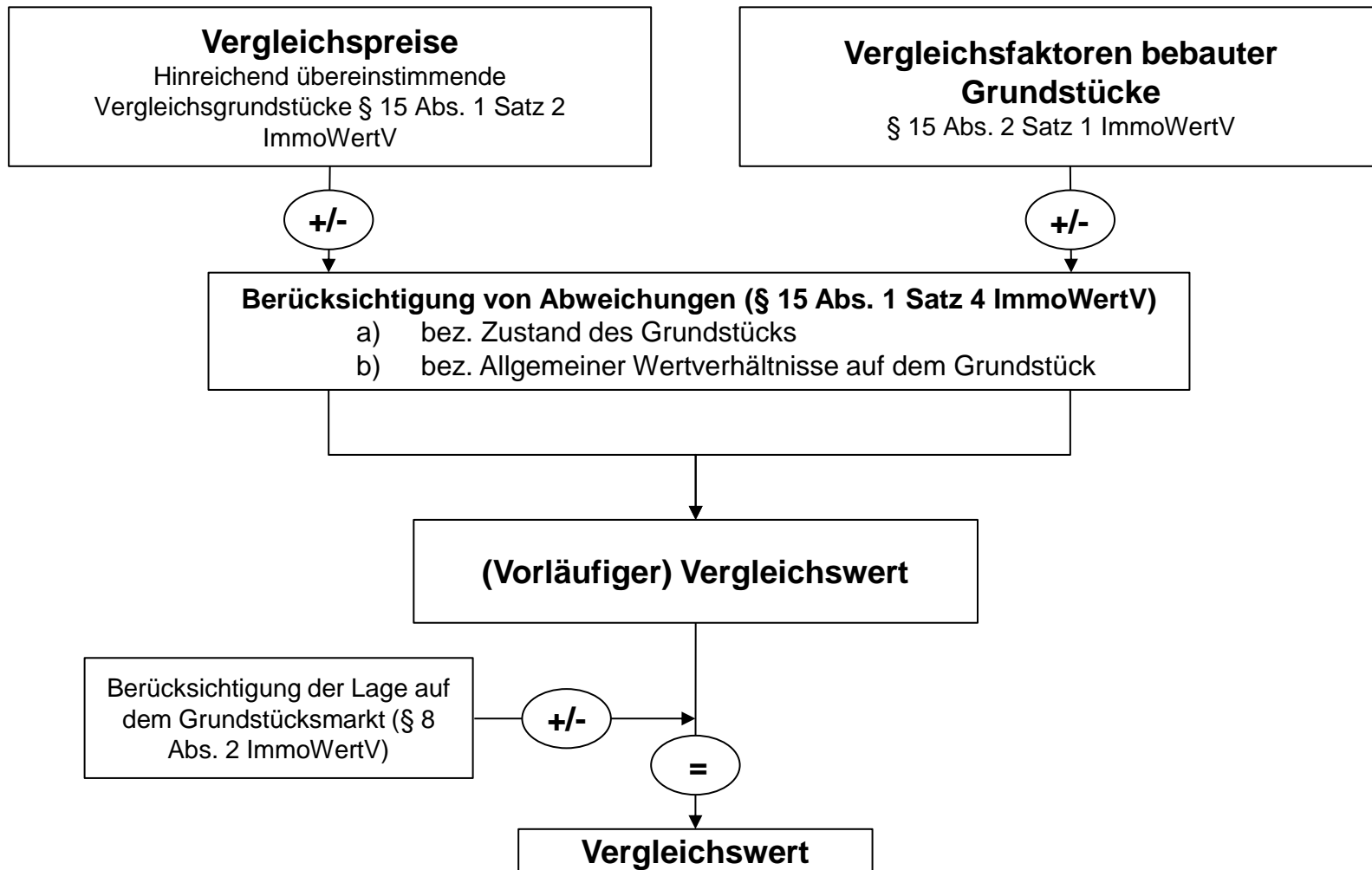
Berücksichtigung energetischer Modernisierung in der ImmoWertV § 6 Abs. 5 ImmoWertV – weitere Grundstücksmerkmale

„Weitere Merkmale sind insbesondere die tatsächliche Nutzung, die Erträge, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und die Bodenbeschaffenheit wie beispielsweise Bodengüte, Eignung als Baugrund oder schädliche Bodenveränderungen. Bei bebauten Grundstücken sind dies zusätzlich insbesondere

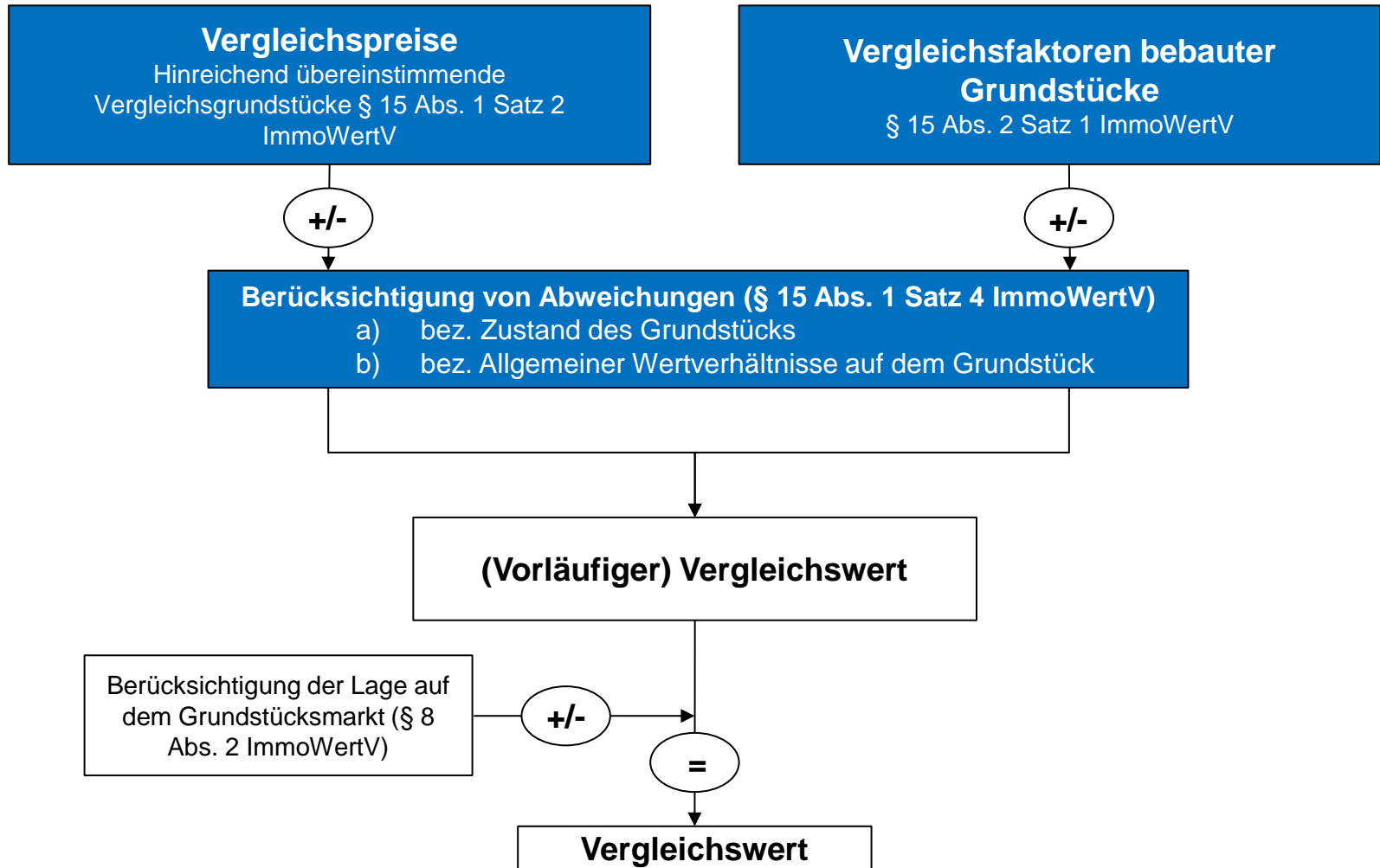
- die Gebäudeart, die Bauweise und Baugestaltung,
- die Größe, Ausstattung und Qualität,
- der bauliche Zustand,
- **die energetischen Eigenschaften,**
- das Baujahr und die Restnutzungsdauer.“

- Beim Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer hinreichenden Anzahl **geeigneter Vergleichspreise** bzw. geeigneter Vergleichsfaktoren unter Berücksichtigung von Abweichungen der **qualitativen Eigenschaften** der Vergleichsgrundstücke zum Bewertungsgrundstück ermittelt.
- Anforderungen an Vergleichspreise:
hinreichende Übereinstimmung des **Grundstückszustands**
- Anforderungen an Vergleichsfaktoren:
Abweichungen der wertbeeinflussenden Merkmale sind durch **Zu- und Abschläge** anzupassen





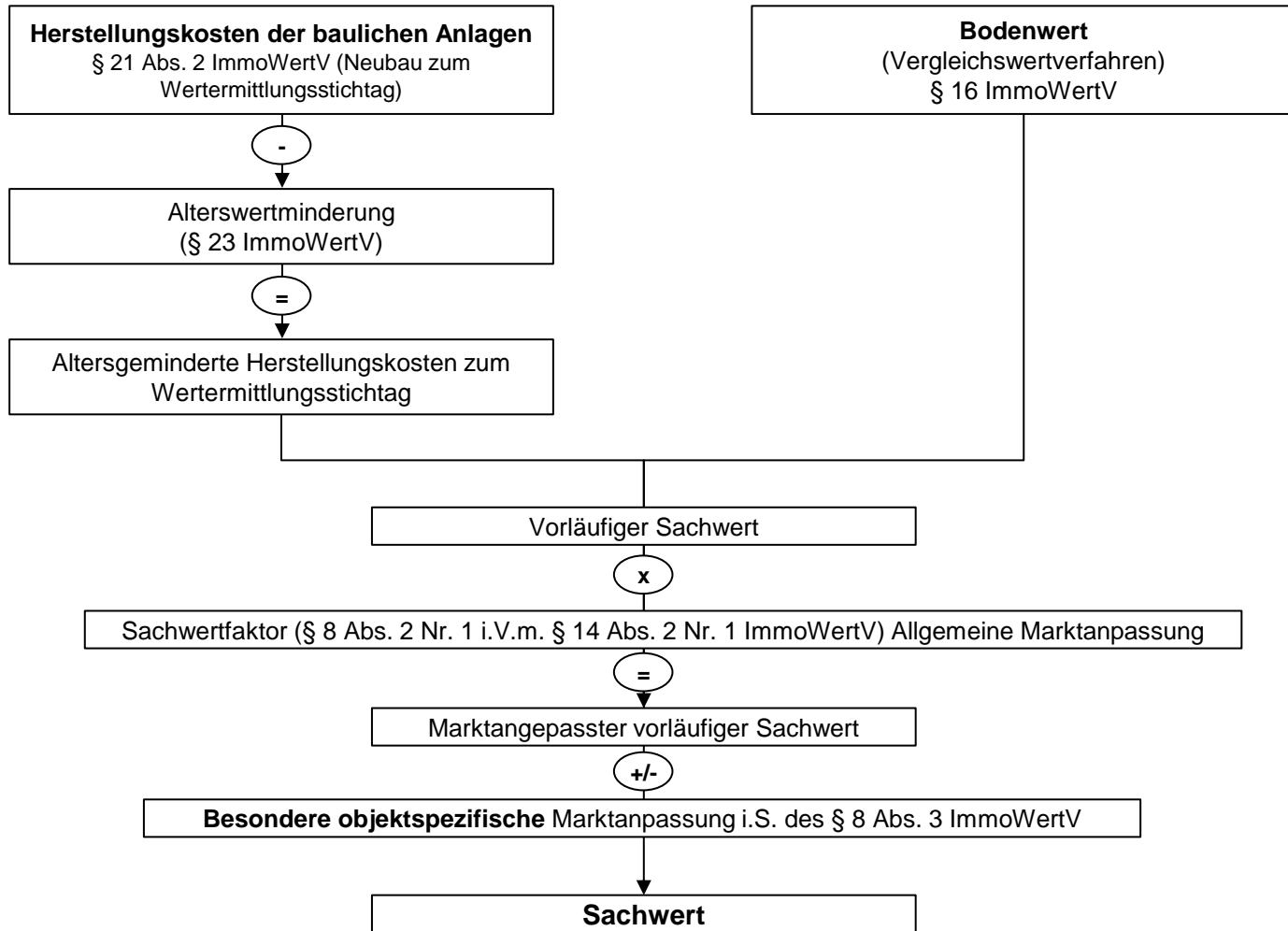
Quelle: W. Kleiber, WertR 06 Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010, 10. Auflage 2010, S. 18; – vereinfachte Darstellung



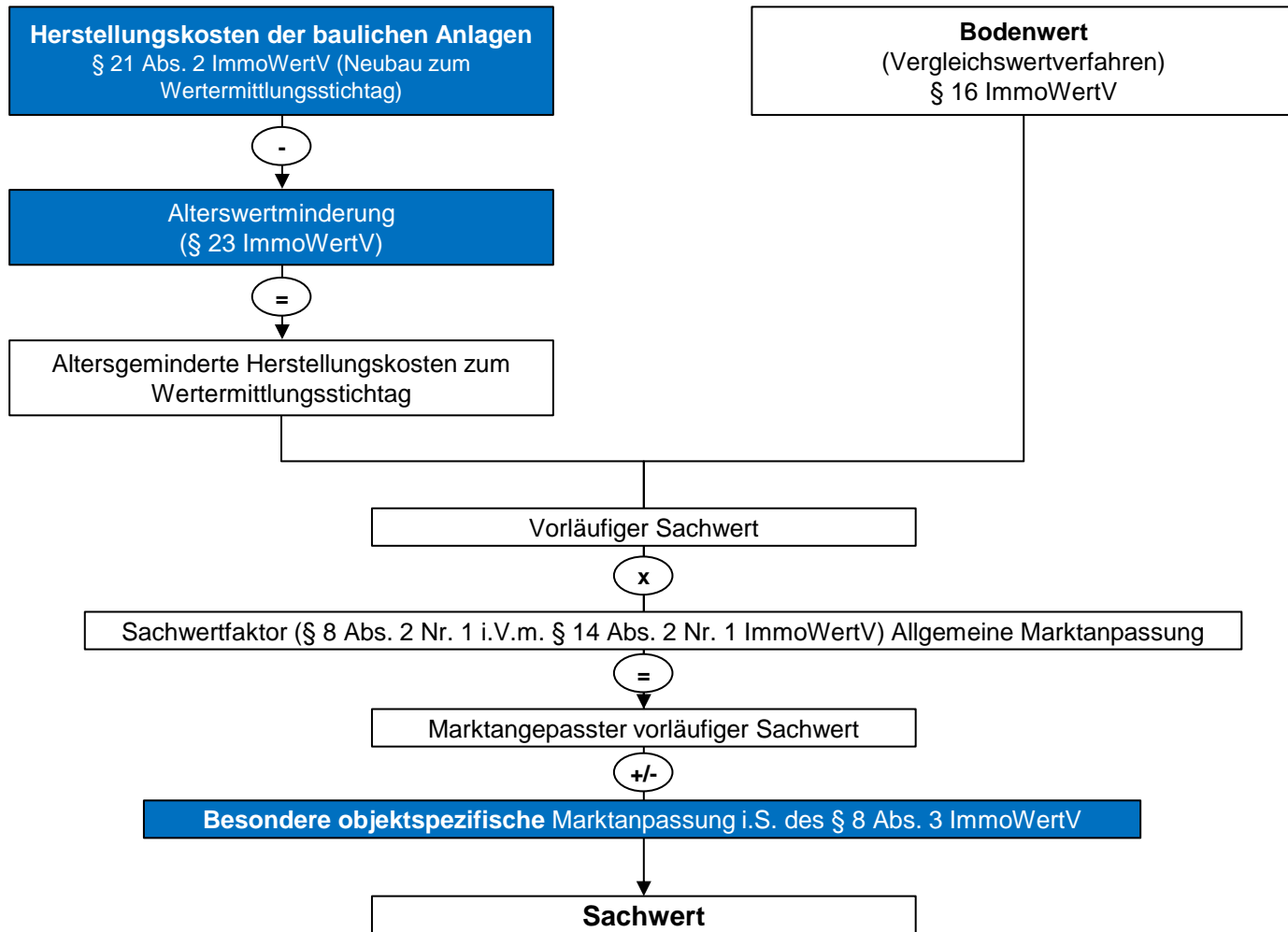
Quelle: W. Kleiber, WertR 06 Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010, 10. Auflage 2010, S. 18; – vereinfachte Darstellung

- Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die **Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend** sind. Bei der Verkehrswertermittlung mit Hilfe des Sachwertverfahrens sind die bei der Herstellung anfallenden **Baukosten Ausgangspunkt der Berechnung**.
- Als geeignete Bezugseinheit werden hierbei regelmäßig die **Normalherstellungskosten** (aktuell: NHK 2010) der WertR hinzugezogen.
- Die NHK 2010 enthalten für verschiedenste Gebäudeklassen zur qualitativen Einstufung **verschiedene Kostengruppen** sowie dazugehörige Ausstattungsstandards.





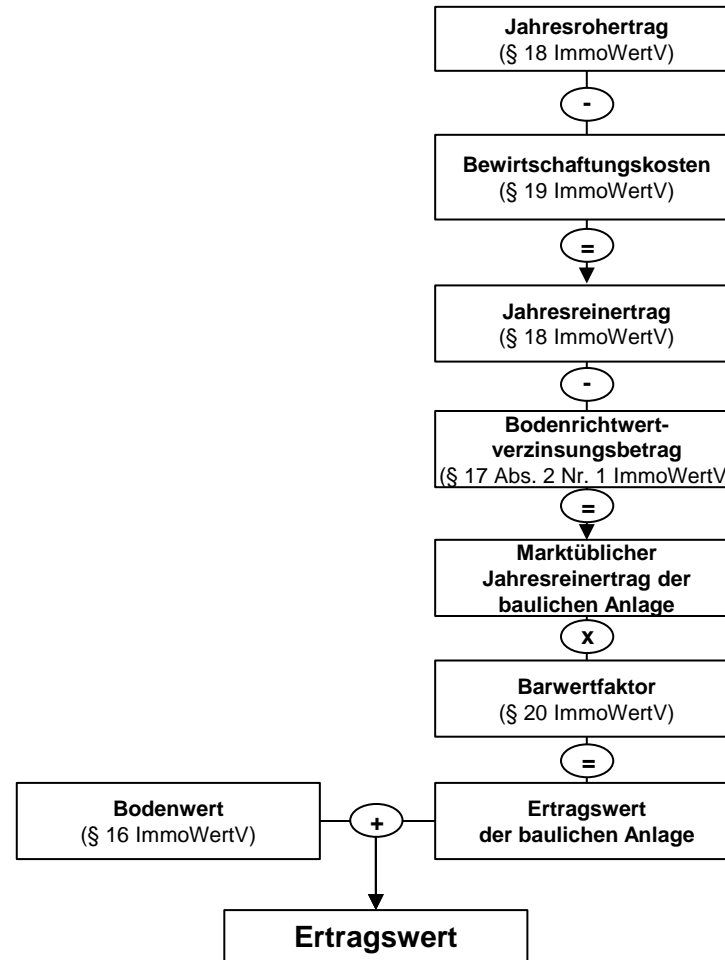
Quelle: W. Kleiber, WertR 06 Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010, 10. Auflage 2010, S. 43; – vereinfachte Darstellung



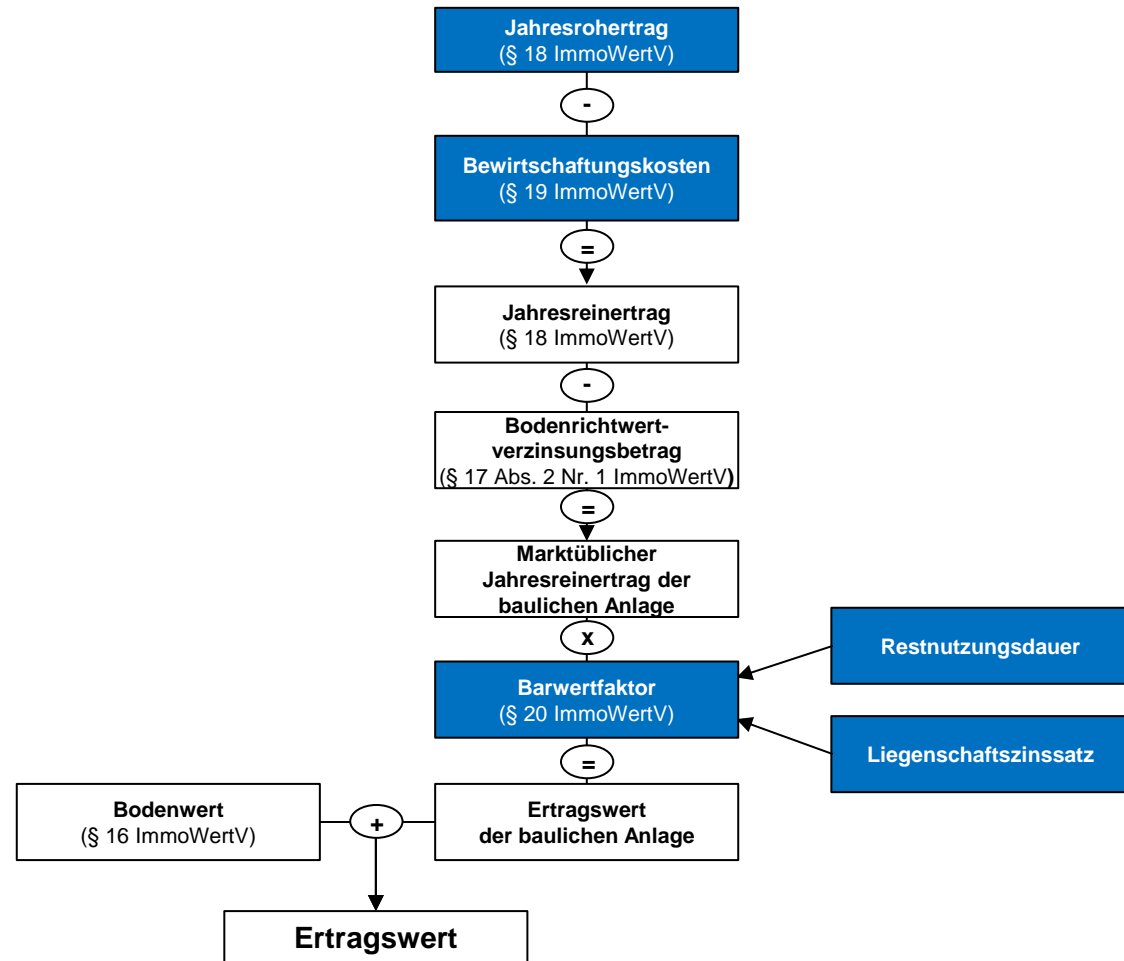
Quelle: W. Kleiber, WertR 06 Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010, 10. Auflage 2010, S. 43; – vereinfachte Darstellung

- Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der **marktüblich erzielbare Ertrag** für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht.
- Im Bereich der Nutzung oder der Ertragsentwicklung müssen **absehbare Änderungen berücksichtigt** werden.





Quelle: W. Kleiber, WertR 06 Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010, 10. Auflage 2010, S. 24; – vereinfachte Darstellung



Quelle: W. Kleiber, WertR 06 Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010, 10. Auflage 2010, S. 24; – vereinfachte Darstellung

1. Gesetzliche Grundlagen

2. Grundlagen und Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV

2.1 Vergleichswertverfahren; 2.2 Sachwertverfahren; 2.3 Ertragswertverfahren

3. Fallbeispiel

4. Fazit

Grundstücks- und Gebäudedaten

■ Wohneinheiten	10 Einheiten
■ Wohnfläche	460 m ²
■ BGF rd.	700 m ²
■ Grundstücksfläche	800 m ²
■ Bodenrichtwert	100,00 €/m ²
■ Bodenwert	80.000,00 €
■ Miete pro m ²	7,00 €
■ Baujahr	1956
■ Energetischer Zustand (Ausgangslage)	nicht modernisiert
■ Energetischer Zustand (nach Modernisierung)	Effizienzhaus 100



Objektbeispiel vor energetischer Modernisierung



Objektbeispiel nach energetischer Modernisierung (Effizienzhaus 100)

Energiebedarf vor und nach Modernisierung der Immobilie

Kennzahlen	Vor Modernisierung	Effizienzhaus 100	Einsparung in %
Jahresendenergiebedarf	94.723 kWh	28.886 kWh	



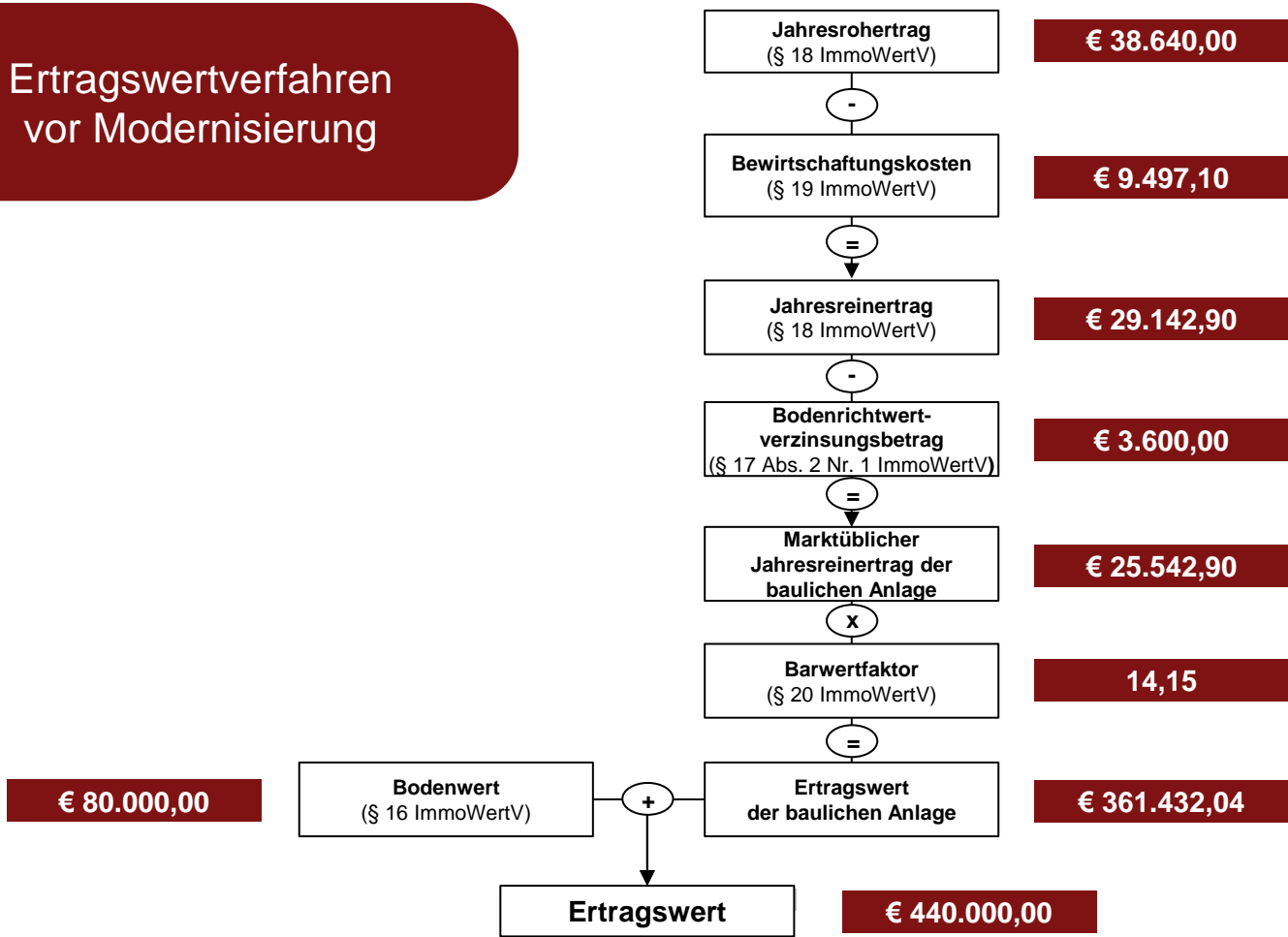
Bezogen auf die Wohnfläche pro m ²	226,00 kWh	52,14 kWh	76,9 %
---	------------	-----------	--------

Kennzahlen	Vor Modernisierung	Effizienzhaus 100	Einsparung in %
Jahresendenergieverbrauch	74.831 kWh	33.507 kWh	

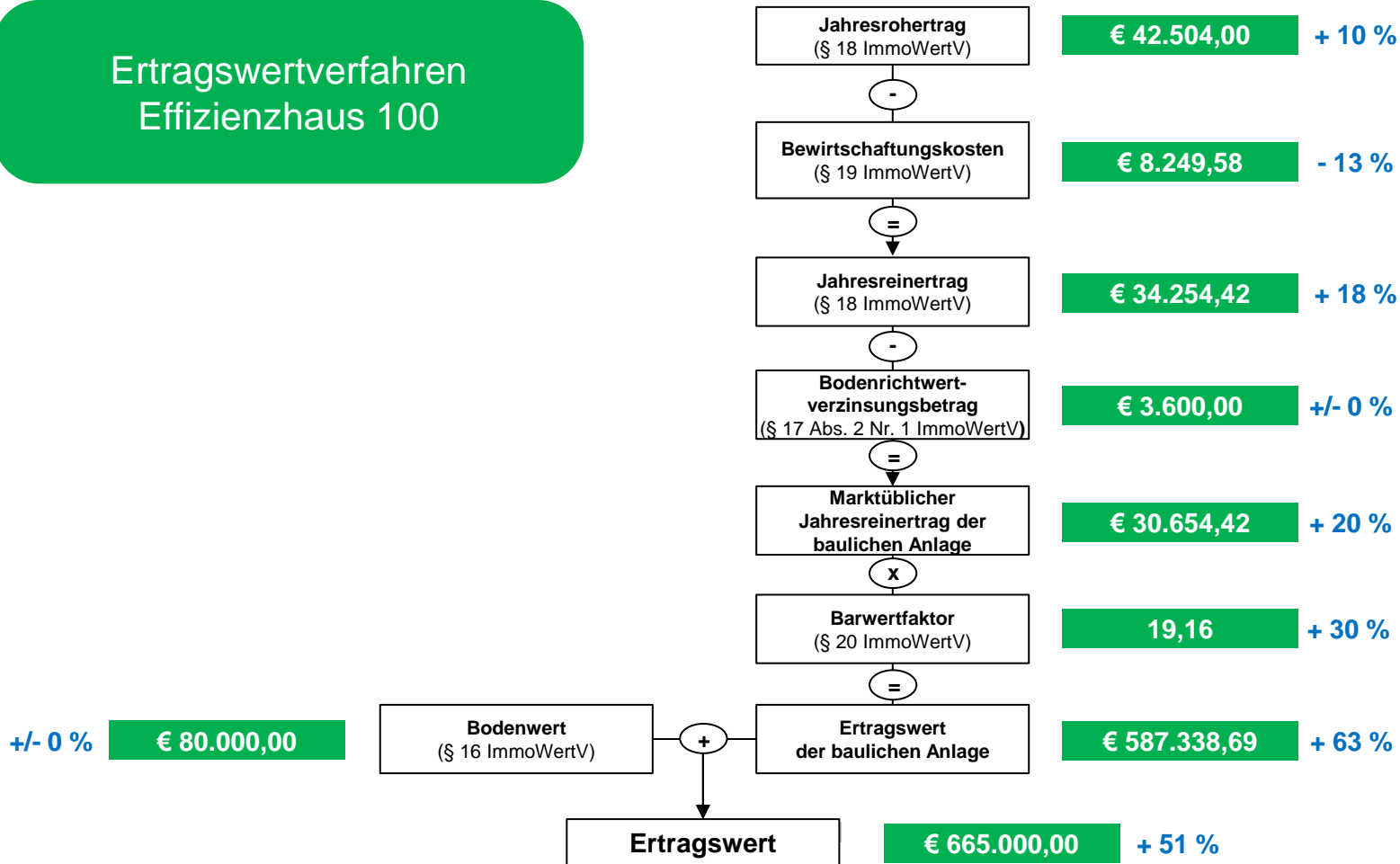


Bezogen auf die Wohnfläche pro m ²	178,00 kWh	60,48 kWh	66,0 %
---	------------	-----------	--------

Ertragswertverfahren
vor Modernisierung



**Ertragswertverfahren
Effizienzhaus 100**



Gegenüberstellung der Verkehrswerte

	Verkehrswert
vor Modernisierung	€ 440.000,00
Effizienzhaus 100	€ 665.000,00
Ergebnis	€ +225.000,00

Die Modernisierungskosten für das Fallbeispiel betragen rd. € 180.000,00.

Wertsteigerung	€ 45.000,00
-----------------------	--------------------

1. Gesetzliche Grundlagen

2. Grundlagen und Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV

2.1 Vergleichswertverfahren; 2.2 Sachwertverfahren; 2.3 Ertragswertverfahren

3. Fallbeispiel

4. Fazit



RB IMMO-EXPERTISE GmbH

Wirtsch.-Dipl.-Bw. (WA)
Falk Rüdiger
Geschäftsführer
Zertifizierter Bausachverständiger (DIN EN ISO/IEC 17024)

RB IMMO-EXPERTISE GmbH	T	+49 30 208 88 – 1286
Rankestraße 21	M	+49 151 20 33 31 13
10789 Berlin	F	+49 30 208 88 - 1176
	@	F.Ruediger@RBImmo.de
		www.RBImmo.de

RB IMMO-EXPERTISE GmbH

Kristin Schatte
Geprüfte Immobilienbewerterin
GIB Sprengnetter Akademie
Assistentin der Geschäftsleitung

RB IMMO-EXPERTISE GmbH	T	+49 30 208 88 – 1286
Rankestraße 21	M	+49 151 20 33 31 37
10789 Berlin	F	+49 30 208 88 - 1176
	@	K.Schatte@RBImmo.de
		www.RBImmo.de