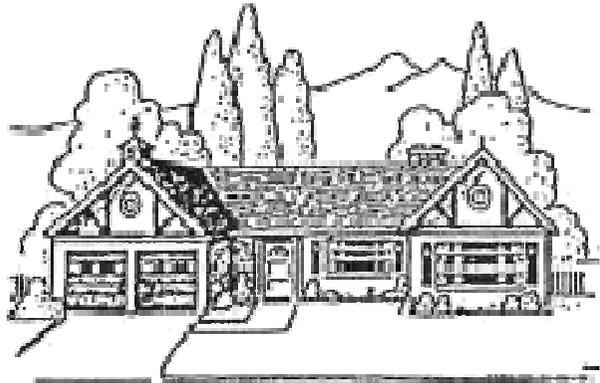


Nachhaltigkeit vs. Wertigkeit

Dieter Nitsche
Kerstin Sirtl
Hartmut Hohmann

Wert?





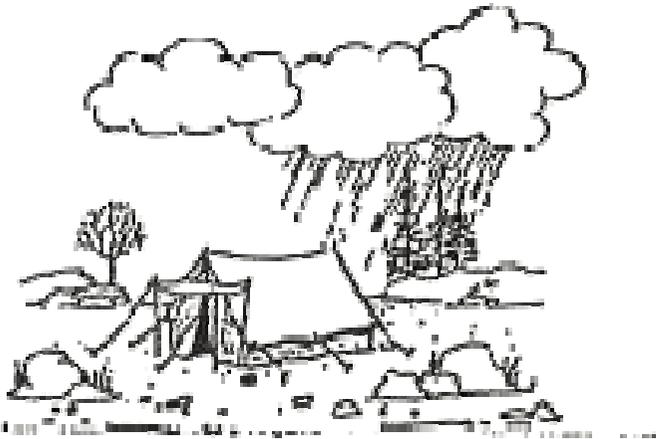
So sehen Sie ihr Haus



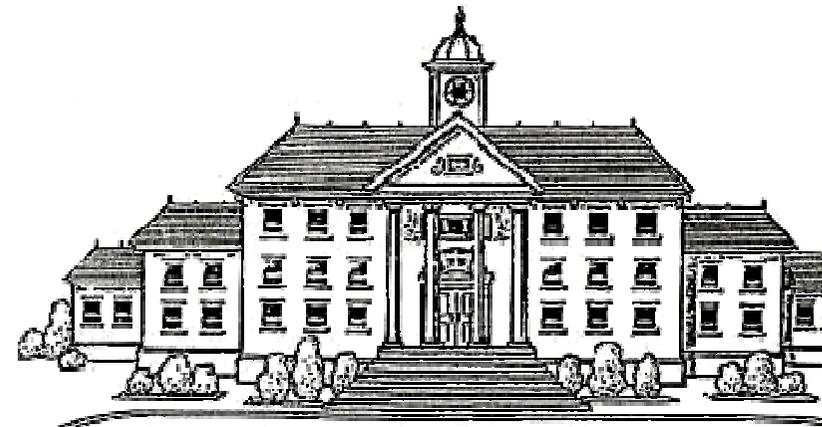
So sieht es der Käufer



Ihr Haus im Wertgutachten



So sieht die Bank ihr Haus



Ihr Haus im Blickwinkel des Finanzamtes

Eine Immobilie hat viele Werte!

**Zustands-
wert**

Einheitswert

**Liquidations-
wert**

Sachwert

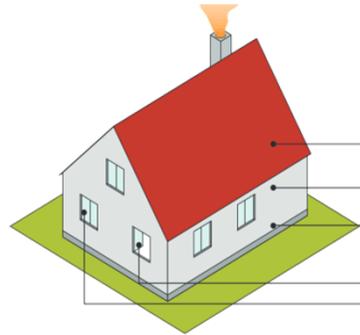
Versicherungswert

Marktwert

Beleihungswert

Bilanzwert

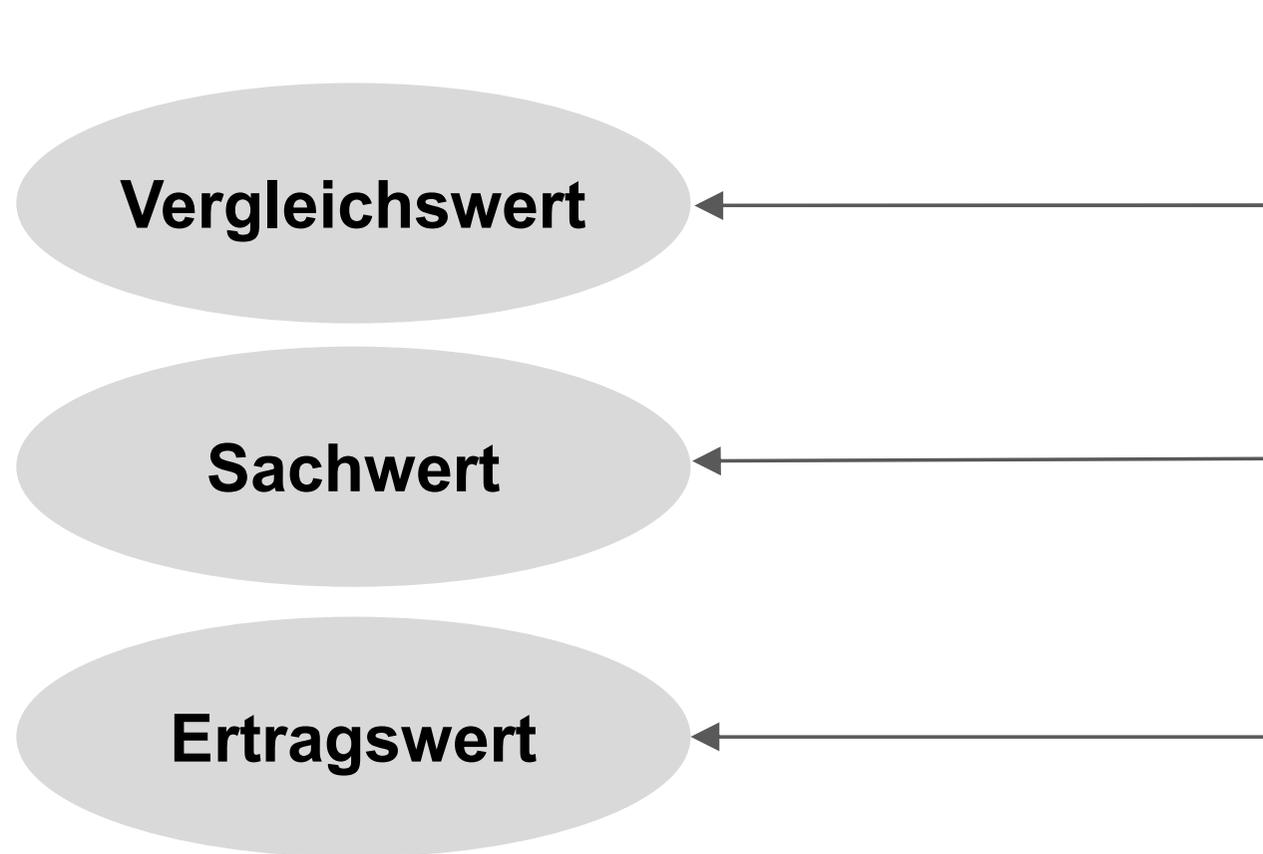
**Investoren-
wert**



Baugesetzbuch § 194: Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung **ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu** erzielen wäre.

Gesetzlich normierte Wertermittlungsverfahren:



Vergleichswert



SCHWACKE [Startseite](#) [Über uns](#) [Ges](#)

Google™ Custom Search

Fahrzeuge Bewerten

- PKW bewerten
- Motorräder bewerten
- Geländewagen bewerten
- Transporter bewerten
- Zukunftsbewertung
- Stichtagsbewertung

Schwacke Car Index

[Suche starten](#)

SchwackeListe

[Jetzt für Gewerbetreibende bestellen](#)

Service

[Vertragsanwalt](#)

News

[Schwacke News](#)

Weitere Informationen

[Geschäftskundenbereich](#)

Das bekommen Sie für Ihr Geld:

Klicken Sie hier um eine Musterbewertung zu sehen.



Fahrzeuge bewerten wie die Profis!

Fahrzeugbewertungen im Internet gibt es viele – die original SCHWACKE-Bewertung ist

NUR € 7,90

- neutral und unabhängig
- die einzige Bewertung am Markt, welche alle **Sonderausstattungen** berücksichtigt
- die anerkannte Referenz im KFZ-Markt seit 1957

PKW bewerten

[Ohne Fahrzeugschein](#) [Mit Fahrzeugschein](#)

Monat: / Jahr:

Monat: Jahr:

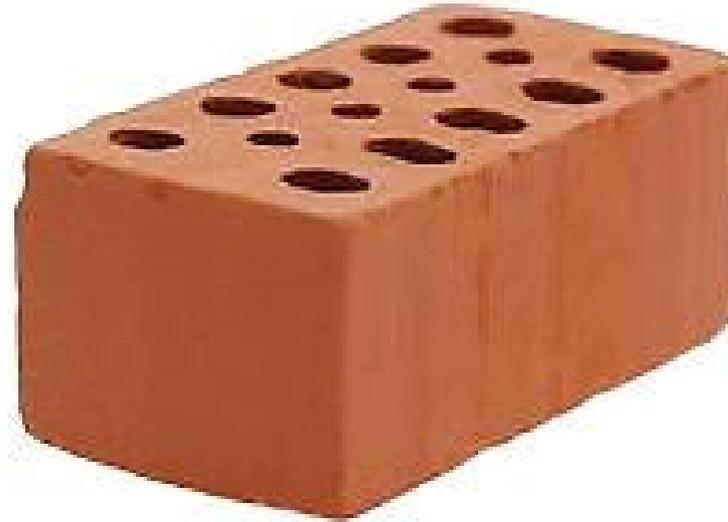
Marke

Modell

[Mehr Suchoptionen](#) [Nächster Schritt](#)

Vier einfache Schritte führen Sie zum Ergebnis

Sachwert



Ertragswert

Mietvertrag für Gewerberäume

Vertrags-Nr. _____
Ausfertigung für Vermieter / Mieter



● Fettgedruckte Punkte am Rande weisen darauf hin, dass eine Eintragung oder eine Streichung vorzunehmen ist. Zutreffendes ist anzukreuzen. Falls erforderlich, zusätzliche Anlageblätter beifügen und ebenfalls unterschreiben.

Zwischen den nachfolgend bezeichneten Vertragspartnern wird folgender Mietvertrag geschlossen:

Vertragspartner (Firma, Name, Anschrift, vertreten durch)

● Vermieter:

Steuernummer:

Mieter:



§ 1 – Mietsache, Mietzweck

- 1. Zum Betriebe einer / eines _____

(Art des Geschäftes oder der gewerblichen Tätigkeit)

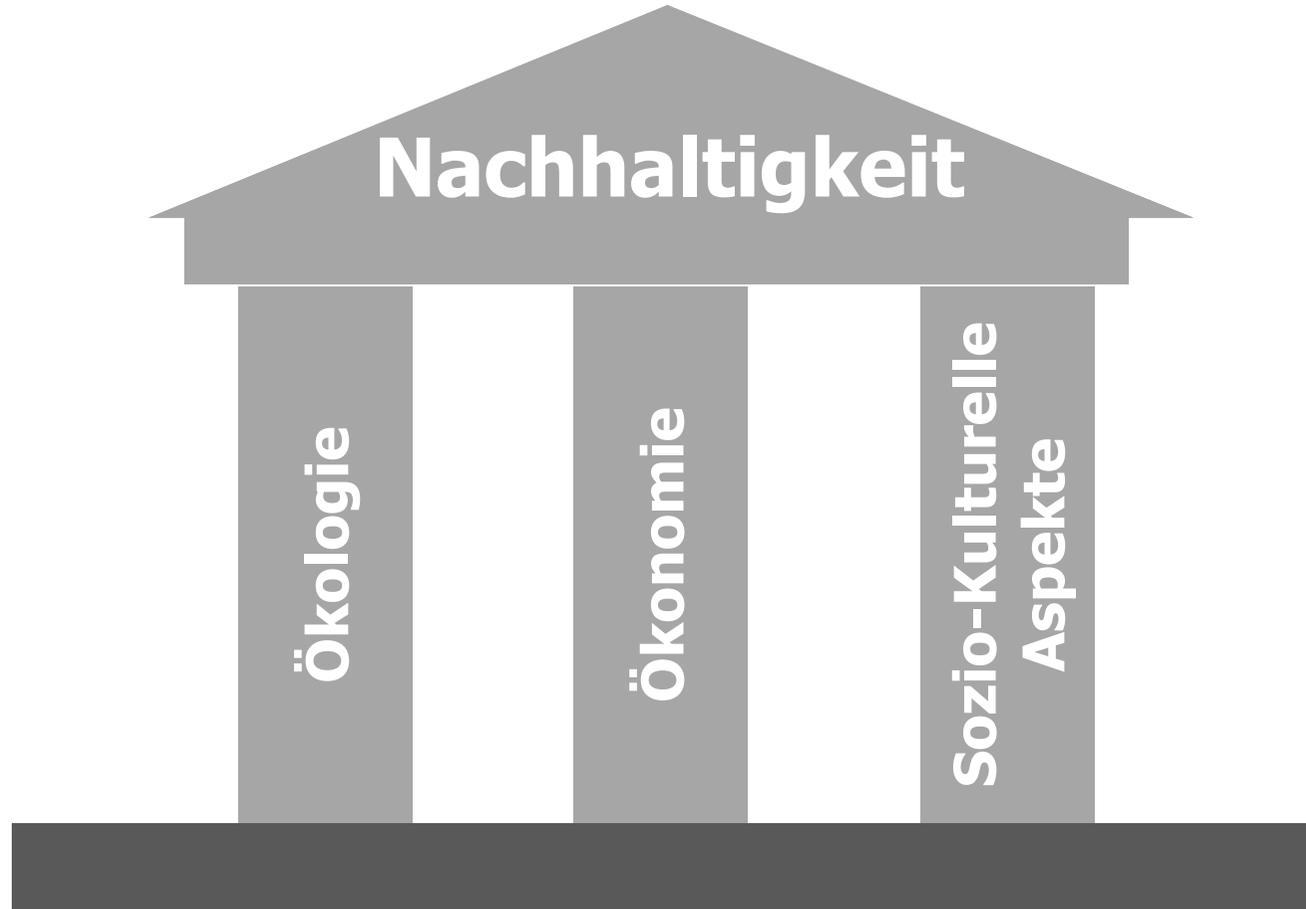
werden vermietet die im Hause / auf dem Grundstück _____
gelegenen Räume, und/oder Flächen *) _____

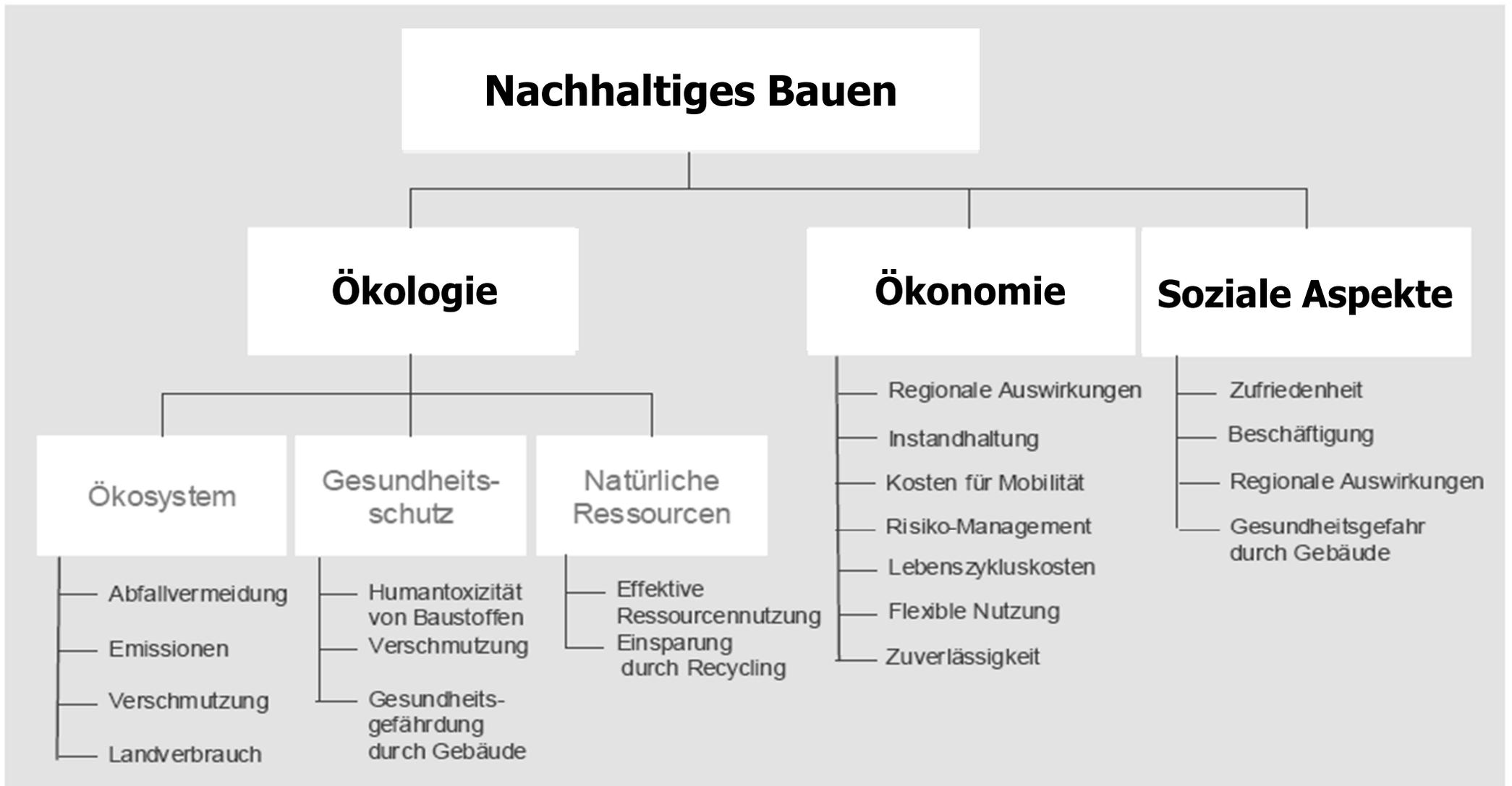
- Zusätzlich vermietet werden (Freiflächen, Garagen usw.): _____

- Vermietete Fläche: _____ m². Beheizte Fläche: _____

Was sind Nachhaltige Immobilien?

Die drei Säulen der Nachhaltigkeit:





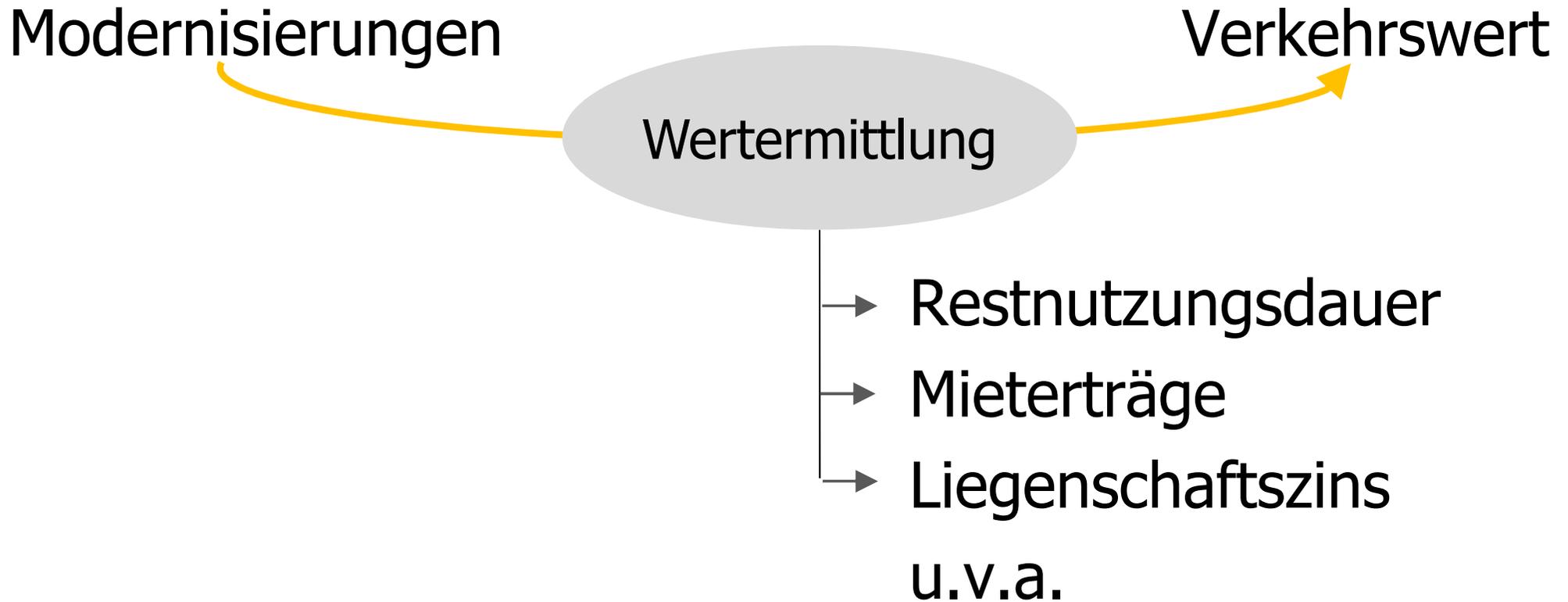
Quelle: F. Meckmann, Nachhaltiges Bauen – Eine qualitative Übersicht und quantitative Analyse, BBW an der TU Graz, 2009

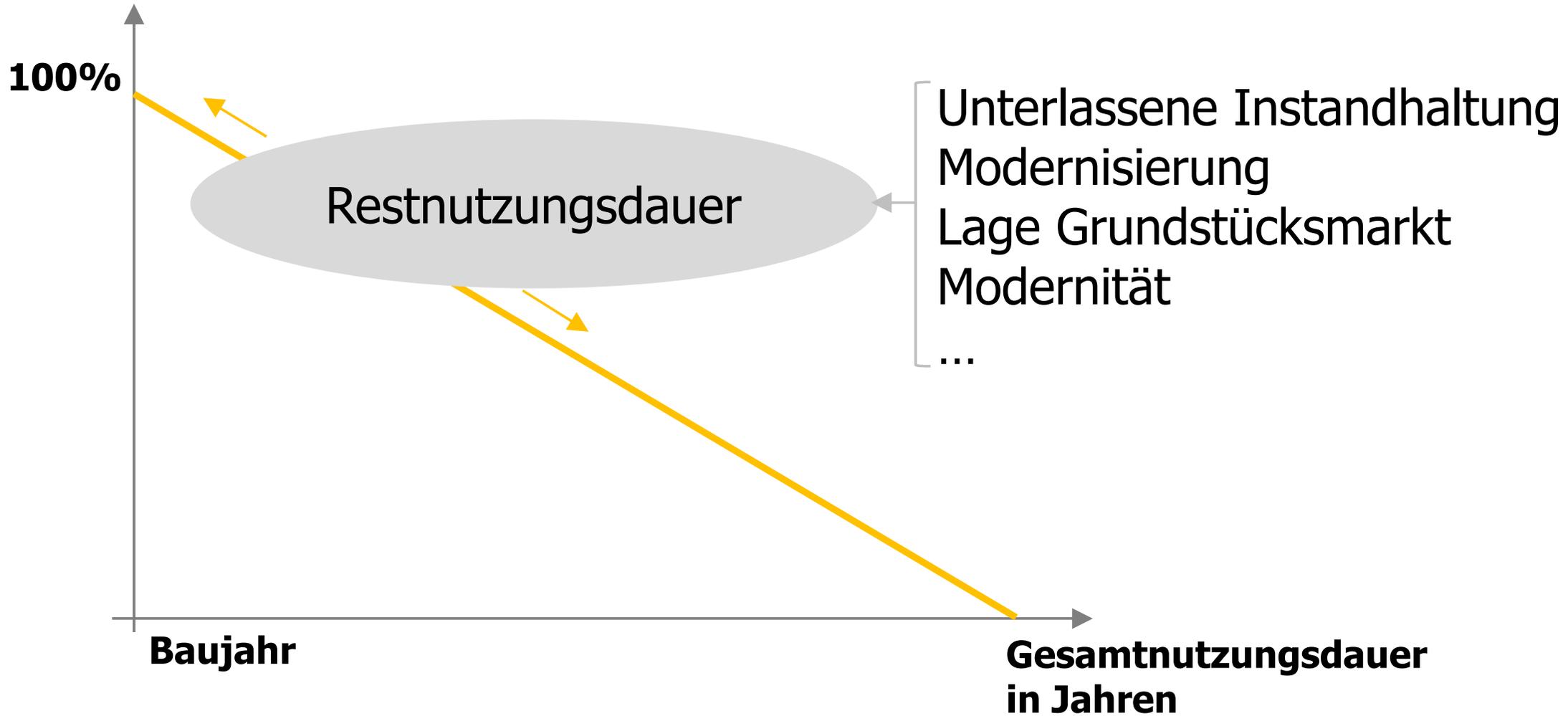
Nachhaltigkeitszertifikate



Welche Stellschrauben beeinflussen
den Wert?

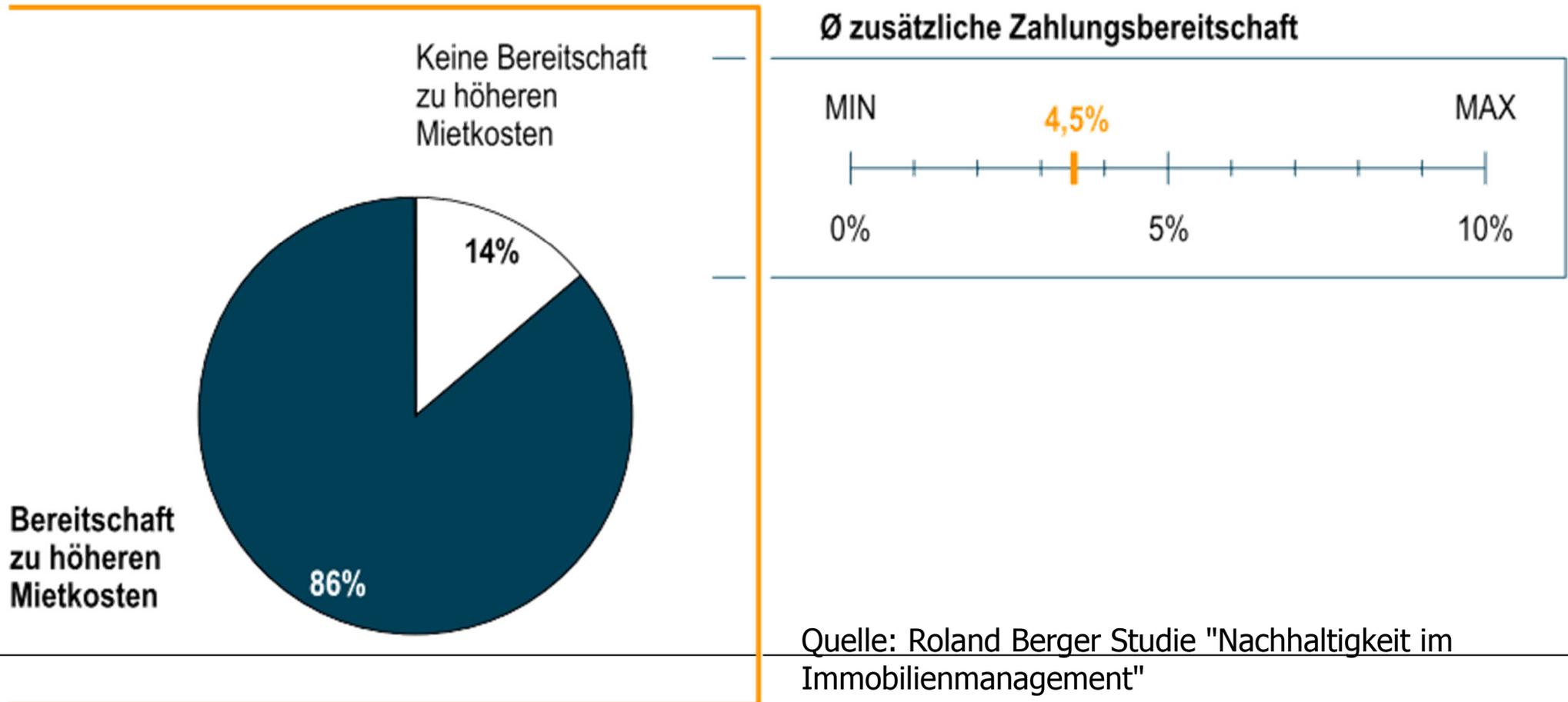
Welche Parameter beeinflussen den Wert?:





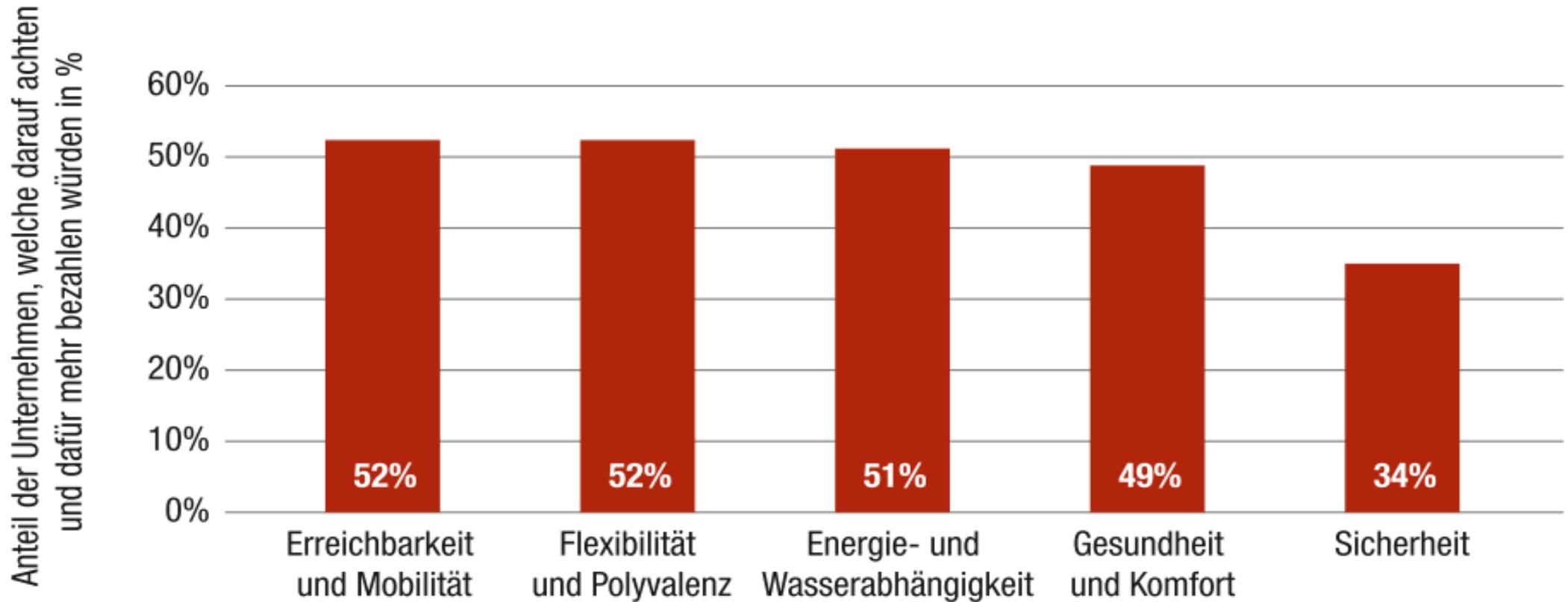
Mietertrag

Mieter sind bereit durchschnittlich 4,5% höhere Mietkosten für nachhaltige Immobilien zu bezahlen.



Quelle: Roland Berger Studie "Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement"

Zahlungsbereitschaft für einzelne Nachhaltigkeitsmerkmale (Kauf und Miete)



Frage: Angenommen, Sie stehen vor dem Entscheid, eine Liegenschaft zu mieten, zu kaufen oder zu sanieren: Welchen Stellenwert haben für Sie die folgenden Nachhaltigkeitsmerkmale?

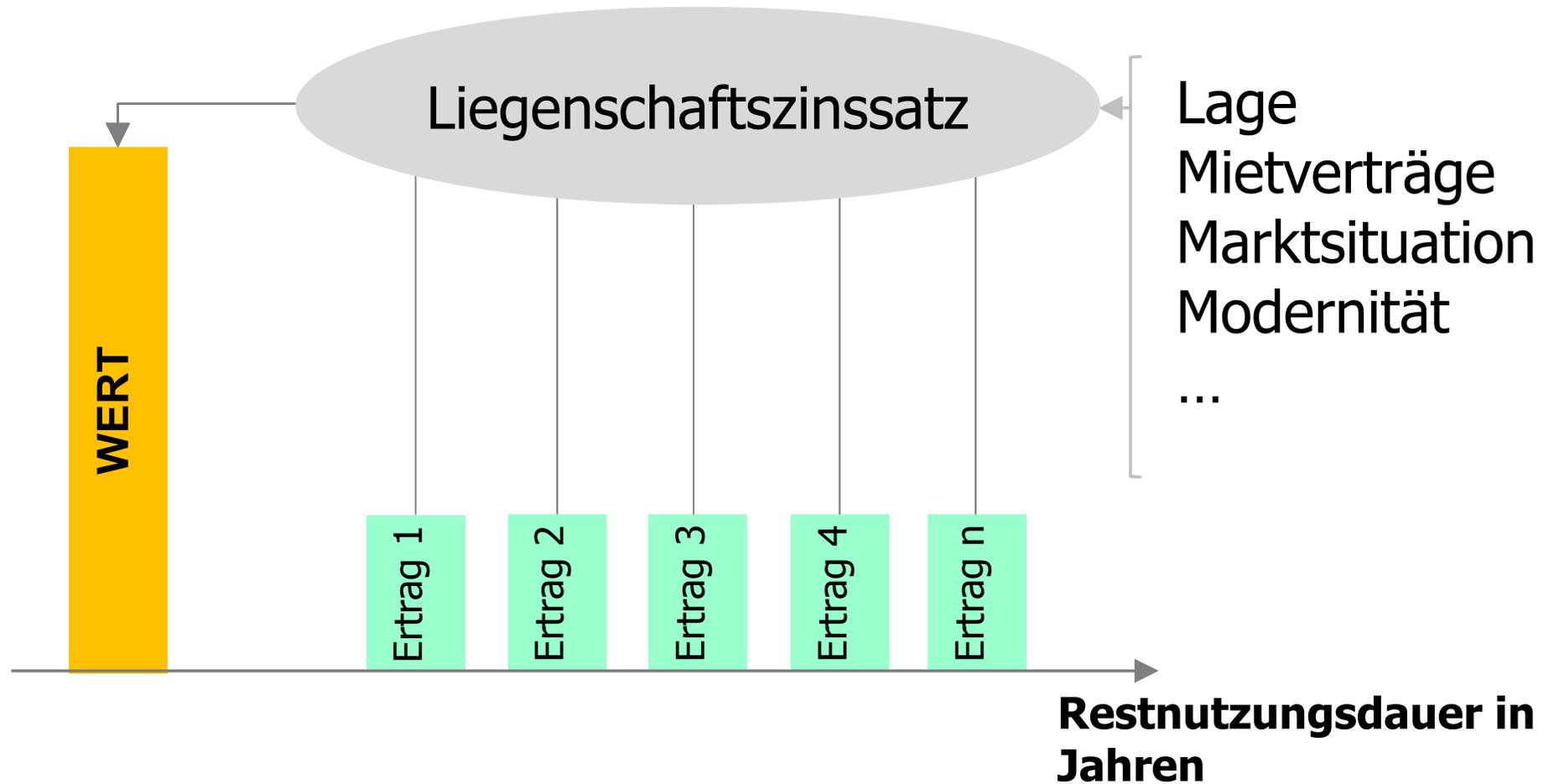
Quelle: CRESS, 2010

Mietertrag

Energetische Mietpreisspiegel der Stadt Darmstadt:

Energetische Ausstattung und Beschaffenheit	Zuschläge	
	%	
<p>Energetisch besonders hochwertiger Neubau (Baujahr ab 1995):</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Passivhausstandard ODER ■ 3-Scheiben-Verglasung ODER ■ Nutzung regenerativer Energien (Wärmepumpe, thermische Solaranlage) ODER ■ Besonders gute Außenwanddämmung (mindestens 13 cm Dämmstoffstärke oder U-Wert höchstens 0,26) ODER ■ Energieausweis mit Bedarfskennwert (höchstens 80 kWh/m²a Endenergie mit Warmwasser bzw. 53 kWh/m²a Endenergie ohne Warmwasser) 	4%	
<p>Verbesserte energetische Gebäudebeschaffenheit (Baujahr bis 1977):</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ mindestens 6 Maßnahmenpunkte aus Tabelle 4 ODER ■ Energieausweis mit Bedarfskennwert (höchstens 200 kWh/m²a Endenergie mit Warmwasser bzw. 173 kWh/m²a Endenergie ohne Warmwasser) 	3%	
<p>Umfangreich verbesserte energetische Gebäudebeschaffenheit (Baujahr bis 1977):</p> <p>Zuschlag nicht kombinierbar mit der verbesserten energetischen Gebäudebeschaffenheit</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Passivhausstandard ODER ■ mindestens 12 Maßnahmenpunkte aus Tabelle 4 ODER ■ Energieausweis mit Bedarfskennwert (höchstens 80 kWh/m²a Endenergie mit Warmwasser bzw. 53 kWh/m²a Endenergie ohne Warmwasser) 	7%	

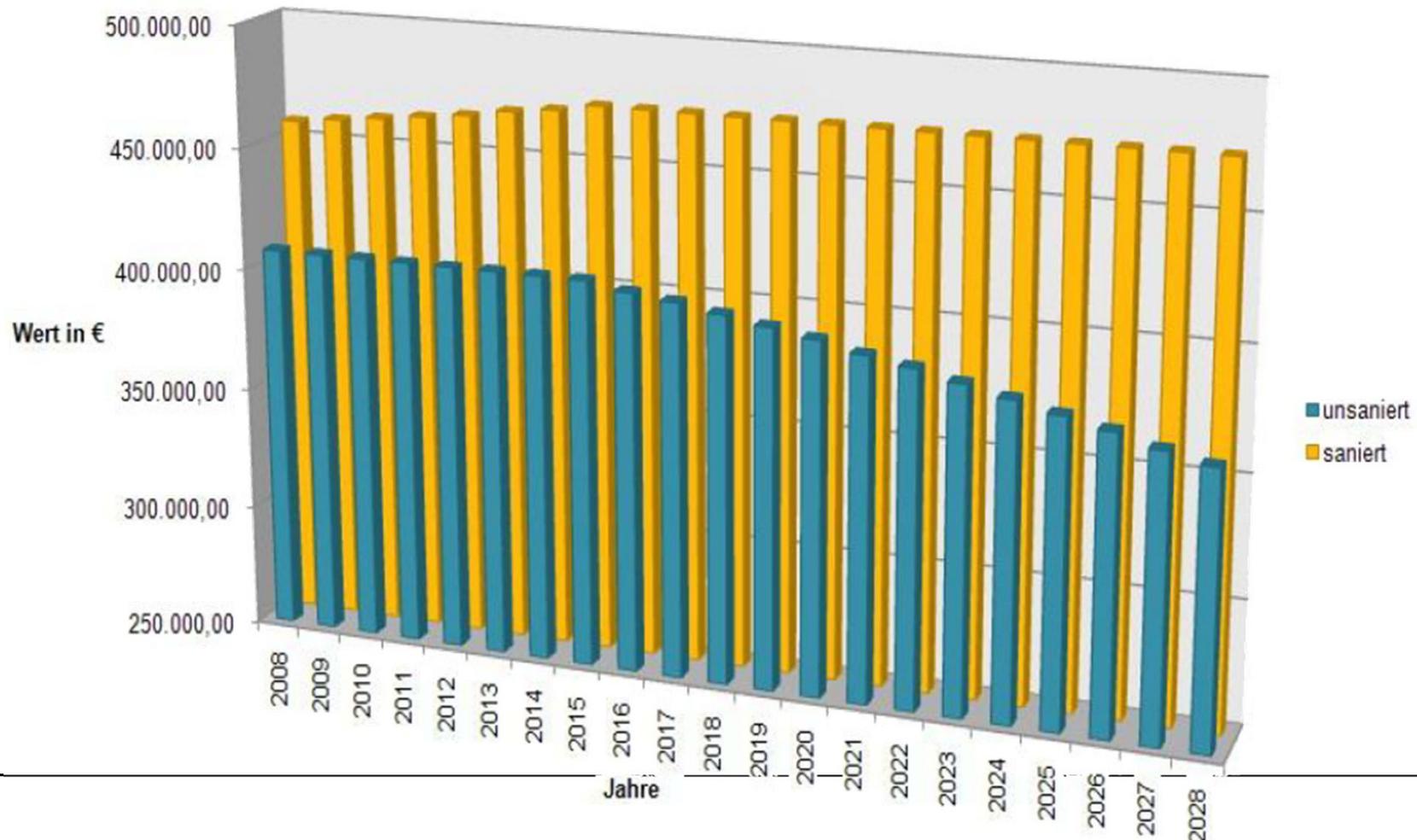
Liegenschaftszinssatz: Zukunftserwartung des Marktes



Wie wirken sich Investitionen auf den Immobilienwert aus?

Fakt: Die Werte energetisch sanierter und unsanierter Gebäude entwickeln sich auseinander!

Unsanierete Gebäude laufen aus dem Markt!

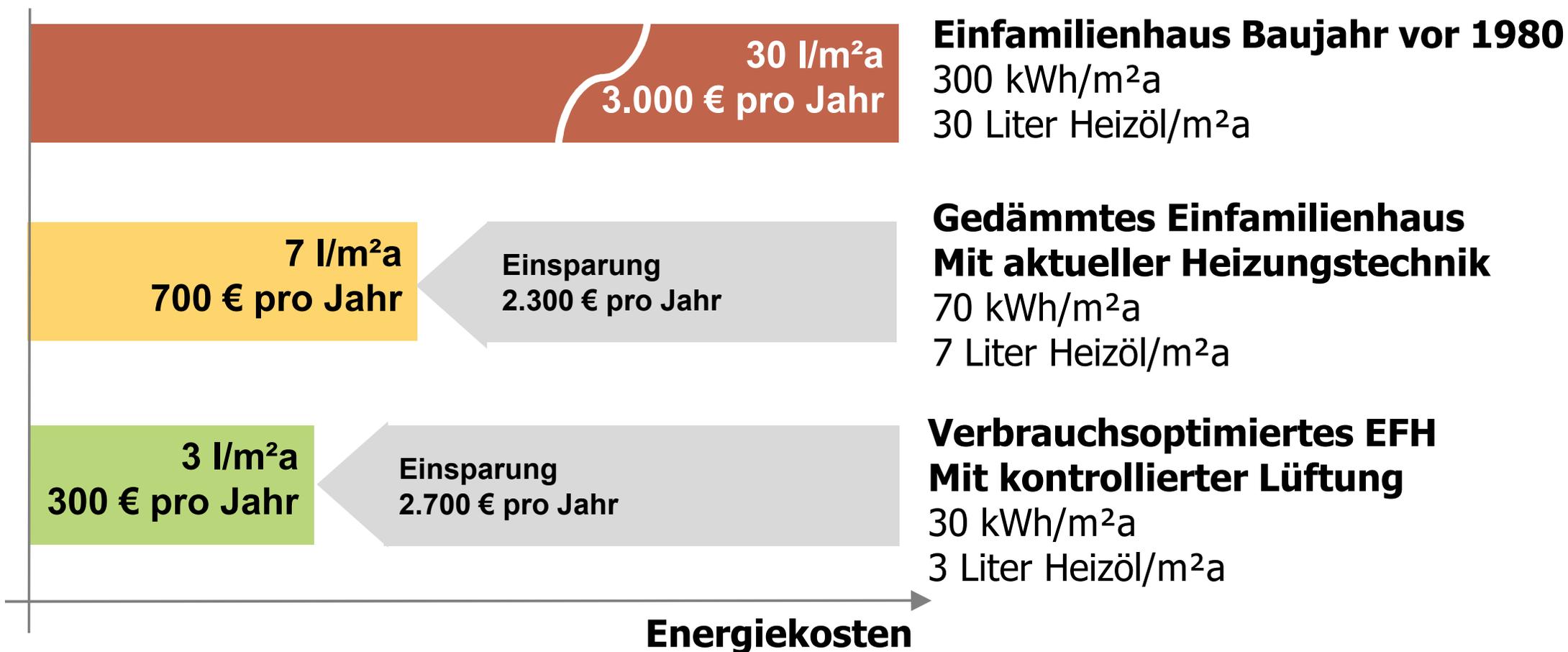


Mehrwert?

Zahlreiche Studien belegen: Nachhaltige Immobilien erzielen höhere Transaktionspreise und Mieten!

Autor	Jahr	Land	Typ		Wert
Brounen und Kok	2010	Niederlande	Einfamilienhäuser	Verkaufspreise	+2,8 %
Feige et. Al. Forthcoming		Schweiz	Wohnungen	Mietpreise	+ 1,6% Energie&Wasser +1,3% Gesundheit
Salvi et. Al.	2008	Schweiz	Einfamilienhäuser mit Minergie-Label	Verkaufspreise	+7%
Warmeling	2010	Deutschland	Einfamilienhäuser Energiebedarf	Verkaufspreise	+1,40 €/m ² je reduzierte kWh/m ²

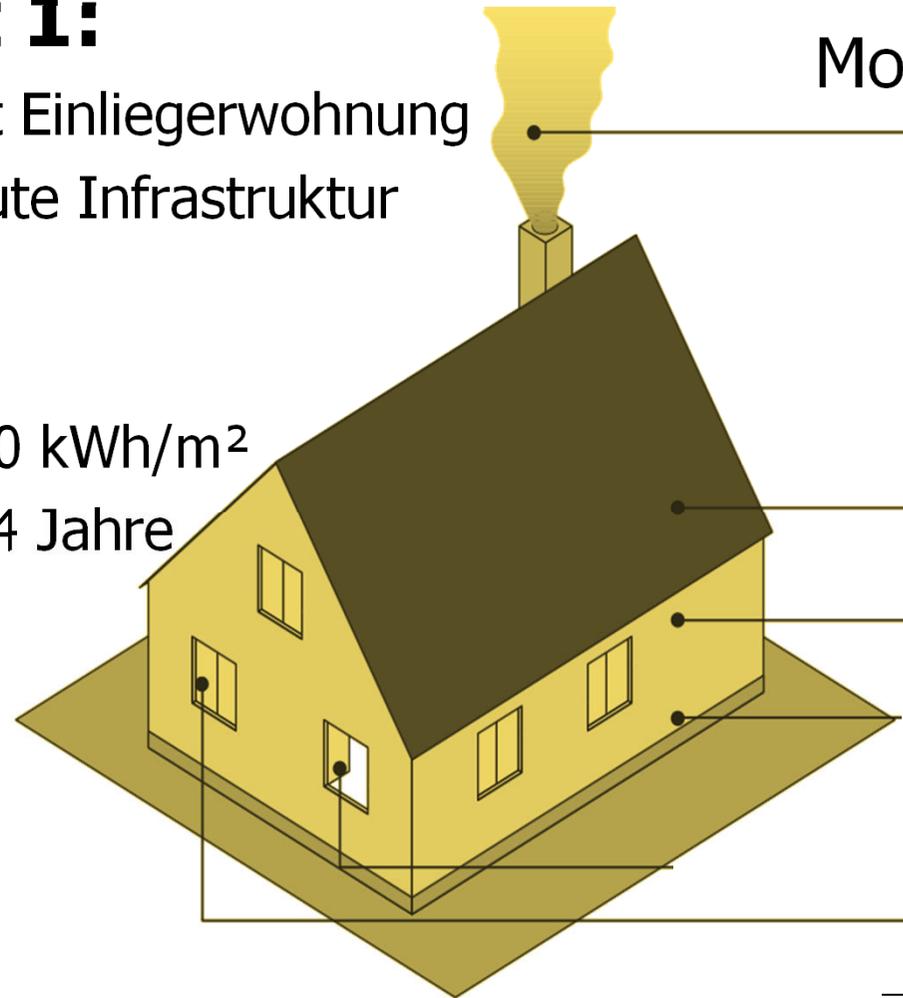
Energetischer Mehrwert:



Beispielprojekt 1:

- Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Ländliches Gebiet, gute Infrastruktur
- 270 m² Wohnfläche
- Sanierungsbedürftig
- Energieverbrauch 230 kWh/m²
- Baujahr 1970; RND 24 Jahre
- Mietzins: 5,00 €/m²

Verkehrswert
unsaniert
250.000 €



Modernisierungskosten
Heizung: 16.000 €

Dach: 36.000 €

Außenwand: 40.000 €

Kellerdecke: 2.200 €

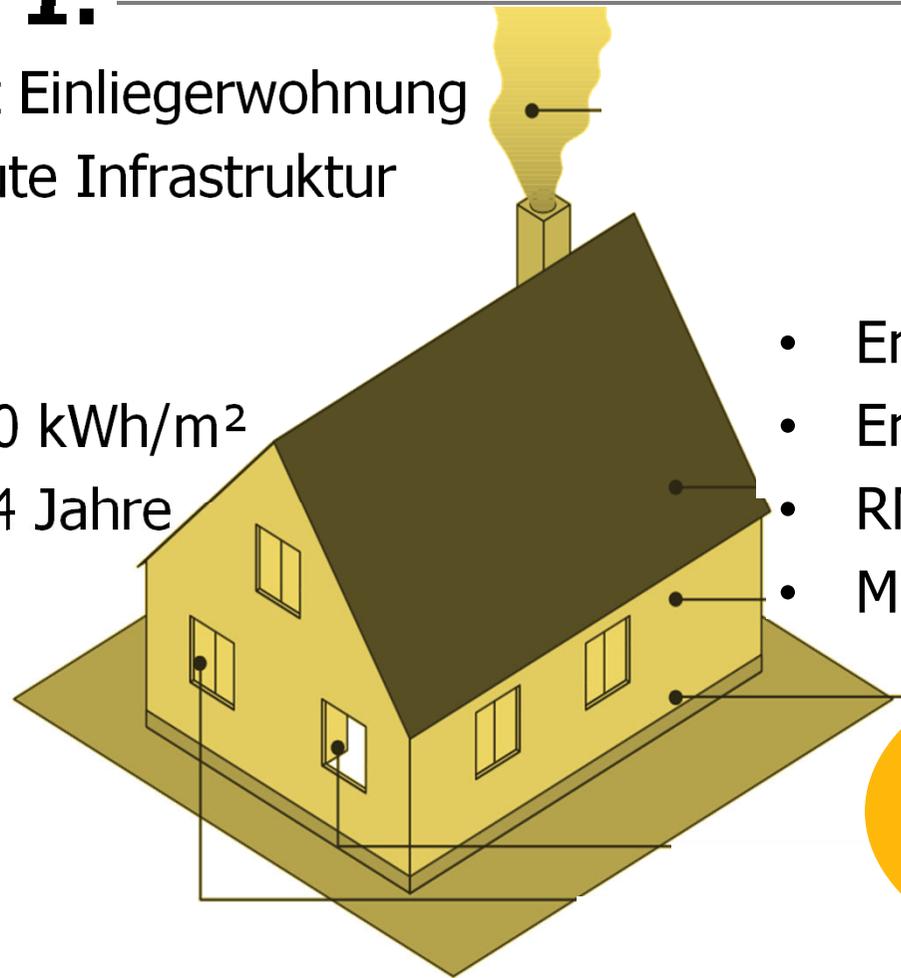
Fenster 22.000 €

Gesamt ca. 120.000 €

Beispielprojekt 1:

- Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Ländliches Gebiet, gute Infrastruktur
- 270 m² Wohnfläche
- Sanierungsbedürftig
- Energieverbrauch 230 kWh/m²
- Baujahr 1970; RND 24 Jahre
- Mietzins: 5,00 €/m²

Verkehrswert
unsaniert
250.000 €



- Energetisch modernisiert
- Energieverbr. 71 kWh/m²
- RND 44 Jahre
- Mietzins: 5,50 €/m²

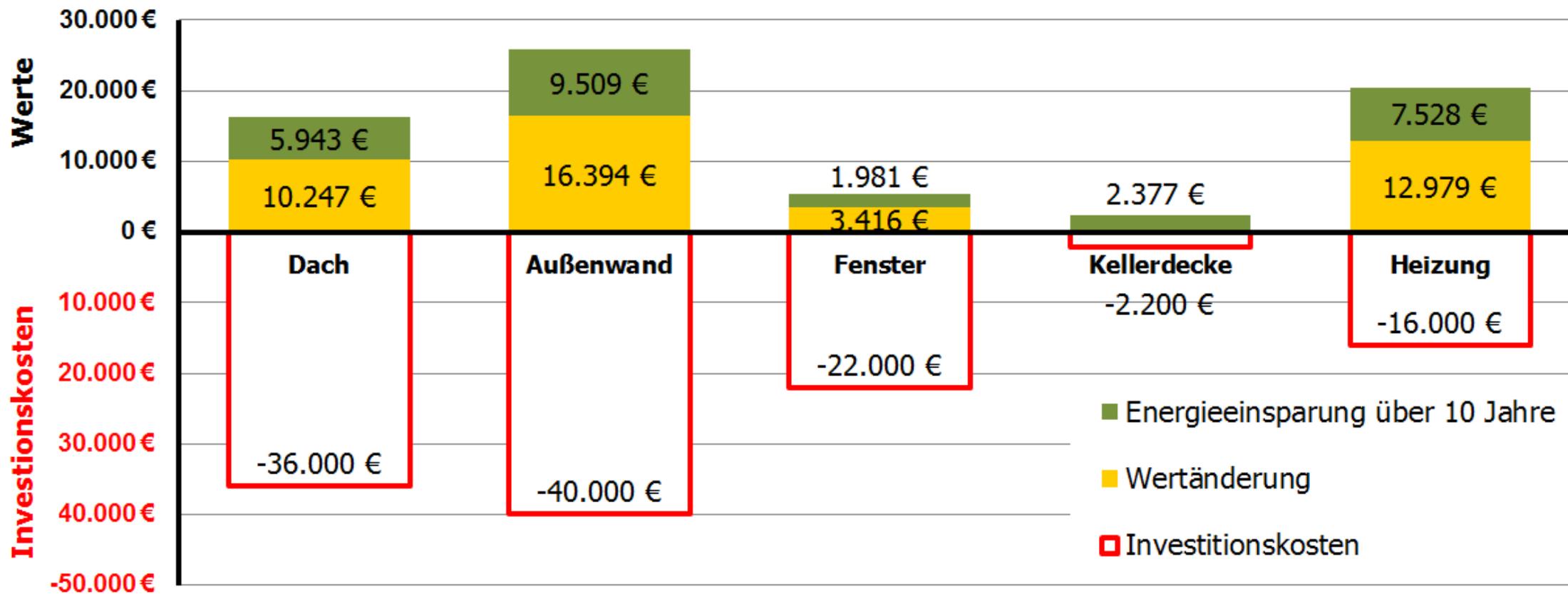
Verkehrswert
vollsaniert
370.000 €

Beispielprojekt 1: BILANZ Vollmodernisierung

Gegenüberstellung Investkosten vs. Wertänderung und Energieeinsparung



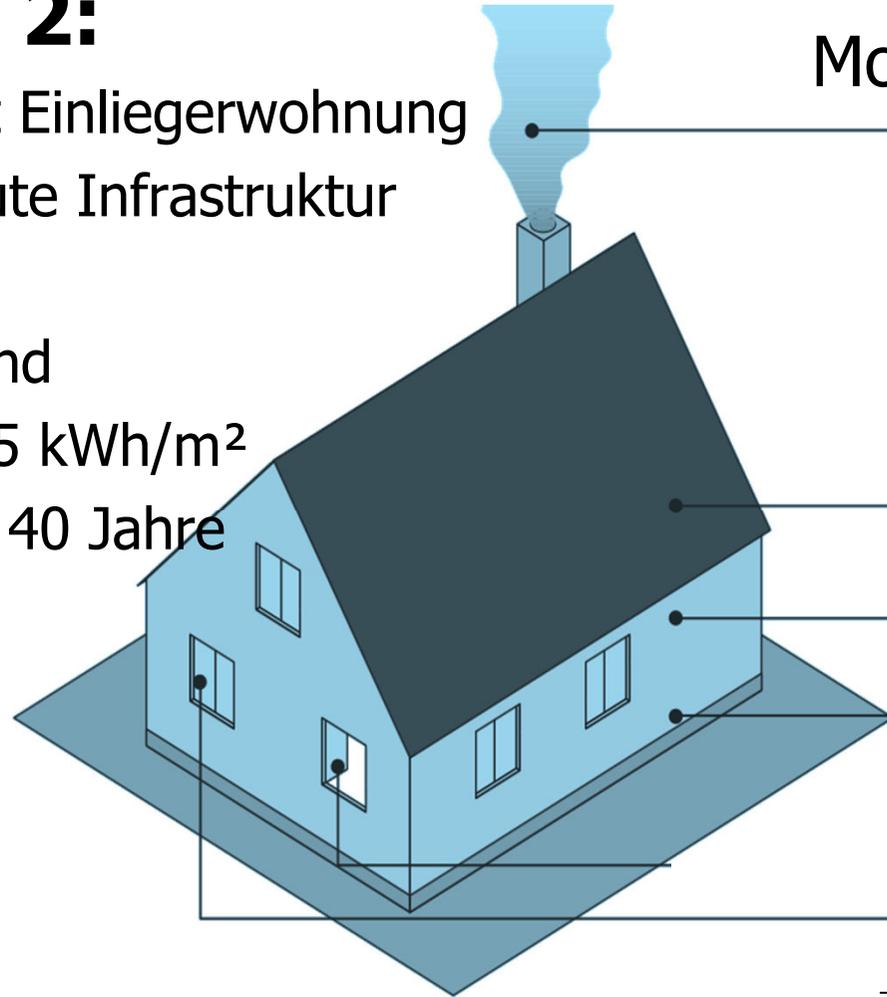
Beispielprojekt 1: BILANZ Teilmodernisierung



Beispielprojekt 2:

- Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Ländliches Gebiet, gute Infrastruktur
- 270 m² Wohnfläche
- Altersgemäßer Zustand
- Energieverbrauch 165 kWh/m²
- **Baujahr 1990**; RND 40 Jahre
- Mietzins: 5,50 €/m²

Verkehrswert
unsaniert
370.000 €



Modernisierungskosten
Heizung: 16.000 €

Dach: 36.000 €

Außenwand: 40.000 €

Kellerdecke: 2.200 €

Lüftung: 16.000 €

Fenster 22.000 €

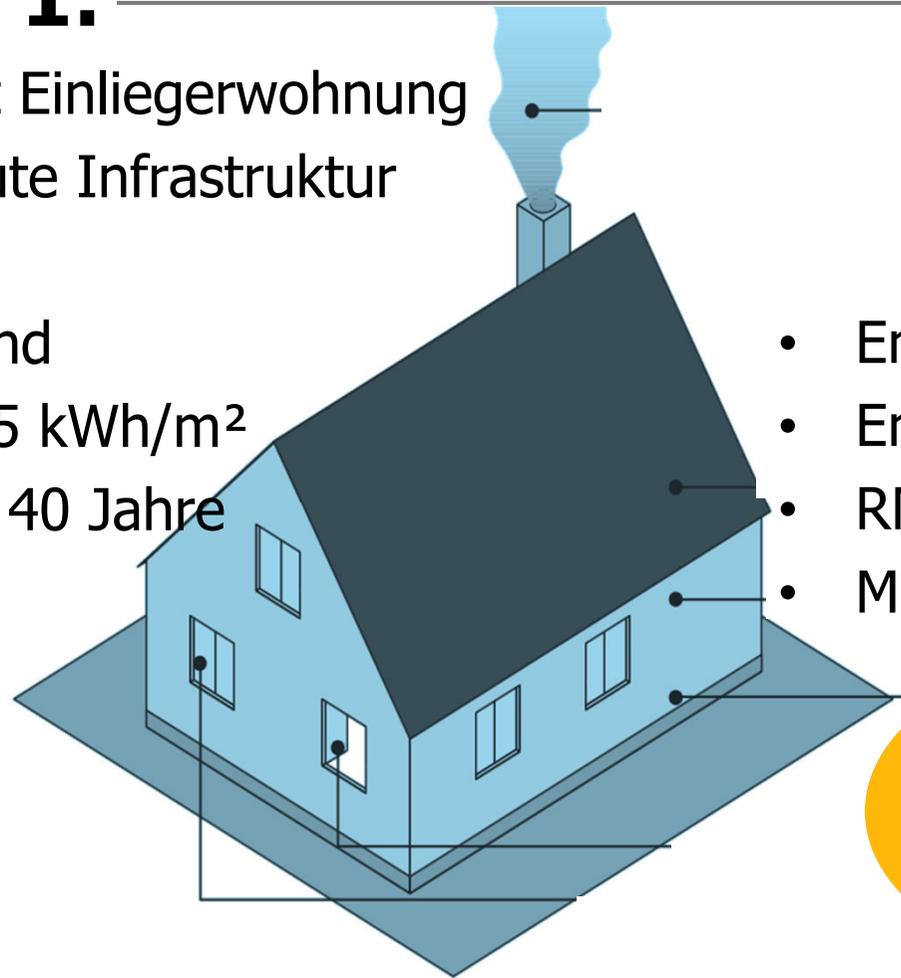
Gesamt ca. 150.000 €

Beispielprojekt 1:

- Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Ländliches Gebiet, gute Infrastruktur
- 270 m² Wohnfläche
- Altersgemäßer Zustand
- Energieverbrauch 165 kWh/m²
- **Baujahr 1990**; RND 40 Jahre
- Mietzins: 5,50 €/m²

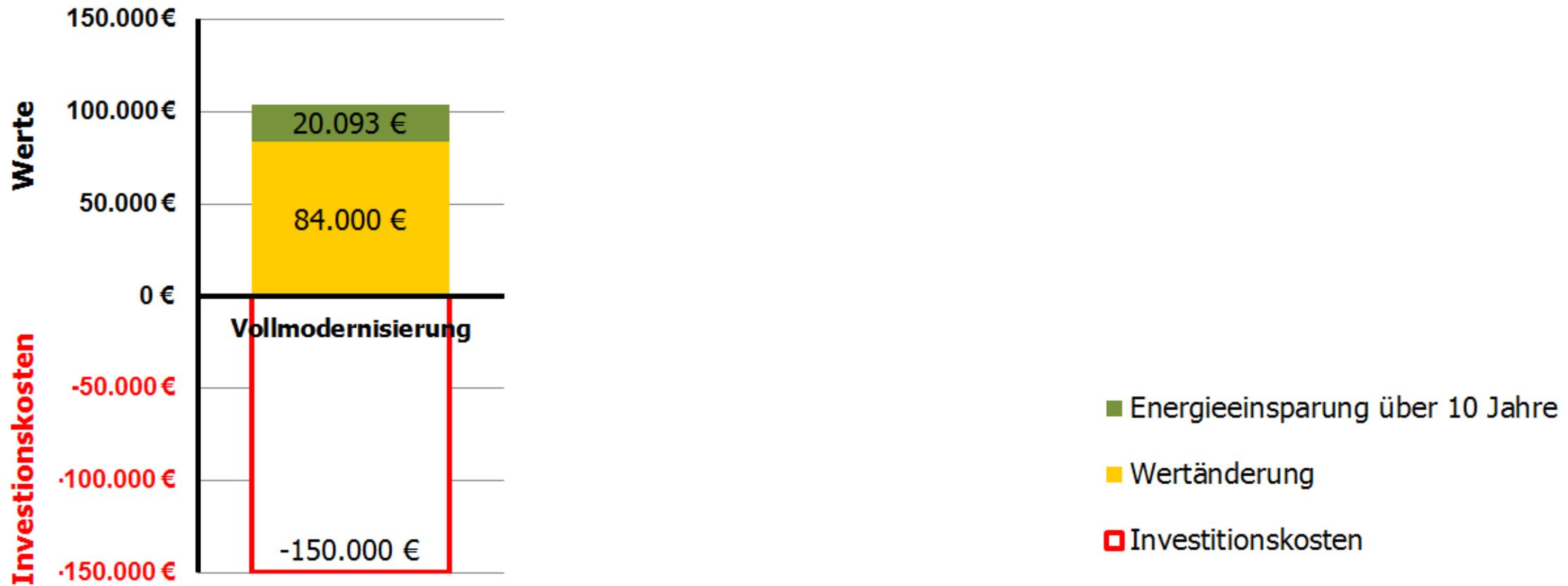
- Energetisch modernisiert
- Energieverbr. 51 kWh/m²
- RND 50 Jahre
- Mietzins: 6,27 €/m²

Verkehrswert
unsaniert
370.000 €

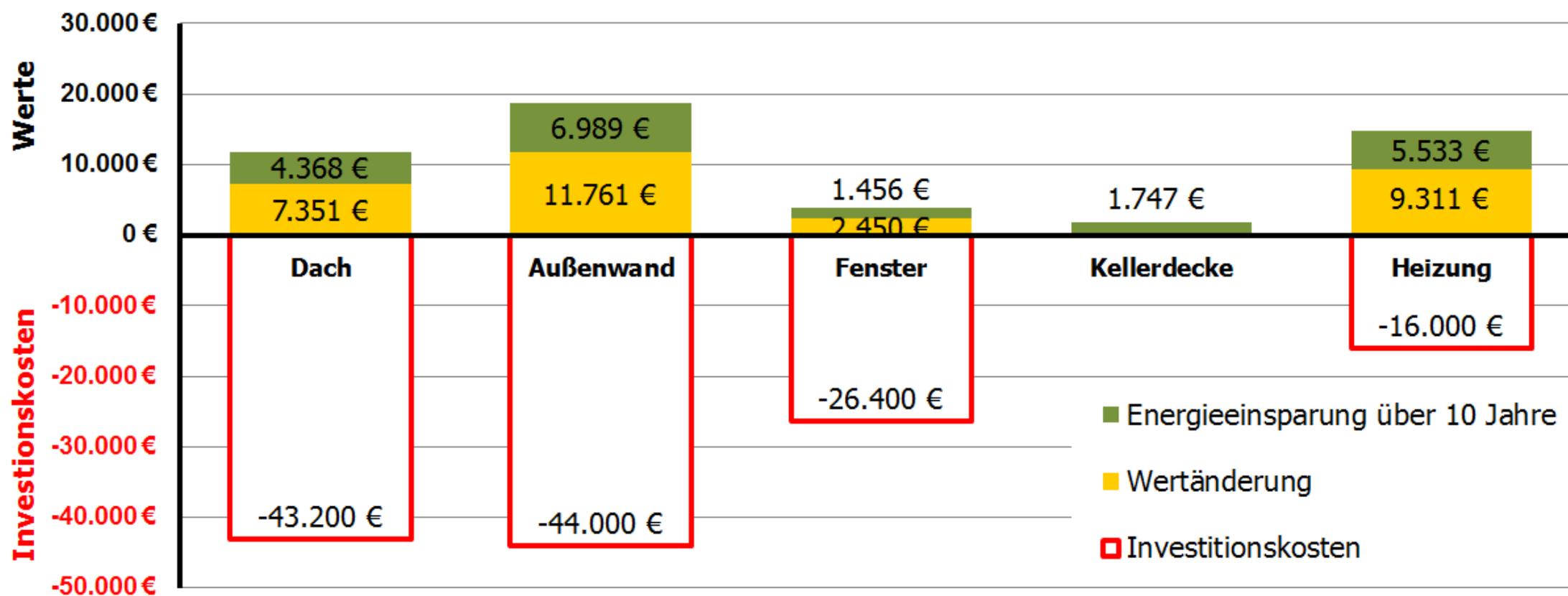


Verkehrswert
vollsaniert
460.000 €

Beispielprojekt 2: BILANZ Vollmodernisierung



Beispielprojekt 2: BILANZ Teilmodernisierung



Beispielprojekte: Fakten

- Je älter das Gebäude, desto **lohnenswerter** ist die Modernisierung
- Vollmodernisierungen sind **technisch sinnvoller** als Teilmodernisierungen
- Vollmodernisierungen sind **werthaltiger** als Teilmodernisierungen
- Etwaige Zuschüsse auf Modernisierungen durch KfW o.ä. wirken sich positiv auf die Bilanz aus

TRENDTHEMA:
Altersgerechtes Bauen

Wie wohnen Senioren heute?

Repräsentative Befragung von 1.000 Senioren in einer Studie des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (*BMVBS*)

	Absolute Zahl	Anteil
(1) Ohne Barrieren	50	5,2 %
(2) Barrieren nur in der Wohnung	426	44,3 %
(3) Barrieren nur beim Zugang von außen	[25]	[2,6 %]
(4) Barrieren innen + außen	349	36,3 %
(2–4) Mittlere Barrieren, Summe	800	83,2 %
(5) Extreme Zugangsbarrieren	[3]	[0,3 %]
(6) Extreme Zugangsbarrieren + Barrieren innen	109	11,3 %
(5–6) Extreme Barrieren, Summe	112	11,6 %
(1–6) Gesamt	962	100 %

Wie ist der Bestand an altersgerechtem Wohnraum?

Studie „Wohnen im Alter“ des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung:

Bestand 2010: rd. **570.000** weitgehend barrierefreien Wohnungen

mit definierten Anforderungen:

- nicht mehr als 3 Stufen zum Haus oder Wohnungseingang (oder techn. Hilfe)
- Keine Stufen innerhalb der Wohnung (oder techn. Hilfe)
- Ausreichende Bewegungsflächen und Türbreiten im Sanitärbereich
- Vorhandensein einer bodengleichen Dusche

Bedarf bis 2020: **ca. 3,0 Mio.** mobilitätseingeschränkte Senioren!

Einfluss Altersgerechtigkeit auf den Verkehrswert:

- Voraussetzung: altersgerechte Lage und Infrastruktur
- Marktanteil der Senioren und Nachfrage steigt stetig
 - > **Stabilität der Miete garantiert**
- Barrierefreiheit bringt Flexibilität und Komfort
 - > **Erhöhung der Restnutzungsdauer**

Fazit:

- Nachhaltiges Sanieren lohnt sich!
- Vor Kauf- oder Verkaufsentscheidung lohnt es sich einen Sachverständigen ins Boot zu nehmen, um keine Phantasiepreise zu zahlen oder im völlig überzogenen Preisrahmen anzubieten!

Ein Experte ist ein Mann, der
hinterher genau sagen kann,
warum seine Prognose nicht
gestimmt hat.

Winston Churchill

