

Im Bereich der Wohnimmobilien liegt **der jährliche Energieverbrauch** bei ca. 775.500 Kilowattstunden (kWh). Das entspricht rund 30% des gesamten Energieverbrauchs in Deutschland. Vor allem der Heiz- und Warmwasserbedarf stellen die größten Verbrauchsposten dar und weisen somit die größten Potentiale auf, um den Energieverbrauch zu reduzieren (Abbildung 1).

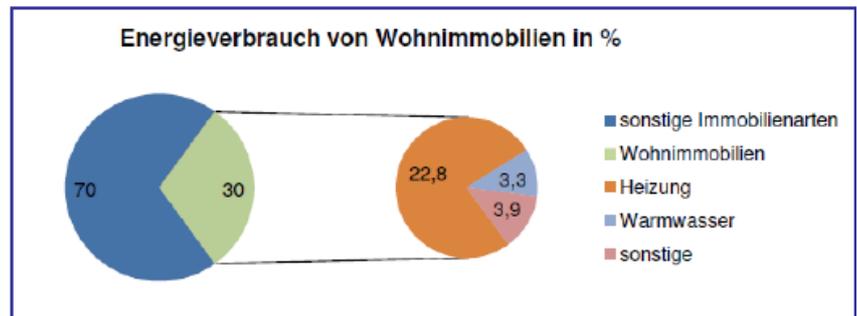


Abbildung 1: Energieverbrauch von Wohnimmobilien in Prozent

Aus der historischen Entwicklung des Wärmeschutzes (siehe Tabelle 1) wird ersichtlich, dass überwiegend Bauten, die vor 1979 errichtet wurden, einer energetischen Sanierung bedürfen. Besonders hervorzuheben sind die in der

Jahr	Wichtige Stationen
1952	DIN 4108 „Wärmeschutz im Hochbau“
1976	Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden
1979	Wärmeschutzverordnung erstmalige Beschränkung des Energieverbrauchs Novellierung in den Jahren 1984 und 1995
2002	Energieeinsparverordnung (EnEV) Anpassung an EU-Gebäuderichtlinien Novellierung in den Jahren 2004, 2007, 2009

Tabelle 1: Historie des Wärmeschutzes

Energieeinsparverordnung (EnEV) enthaltenen Anforderungen an bestehende Gebäude. Das Ziel einer energetischer Sanierungsmaßnahmen soll es dabei sein, durch die **Einsparung von Energie** und die Erhöhung der Energieeffizienz, den Verbrauch von Heizstoffen zu minimieren und so auch den Ausstoß von Schadstoffen zu reduzieren. Konstruktive Maßnahmen sind vor allem die Dämmung der Außenwände und der Dachflächen, die Isolierung erdberührter Wände sowie die Erneuerung bzw. Modernisierung der Fenster und Heizungsanlagen.

Jedoch stellt sich eine wirtschaftliche Abwägung dieser Maßnahmen gerade für fachfremde Akteure schwer dar. Im Fokus der Entscheidungsfindung steht u.a. die **Auswirkung der energetischen Sanierung auf die Wertentwicklung der Immobilie**. In einem Beispiel soll deshalb gezeigt werden, wie sich eine energetische Sanierung auf den Wert einer Immobilie auswirkt und so die Entscheidung beeinflusst.

Beispiel:

Mietwohnhaus	20 Wohneinheiten
Gebäudewert vor Sanierung	490.000 €
jährl. Mieteinnahmen vor Sanierung	50.000 €
Restnutzungsdauer vor Sanierung	20 Jahre

Tabelle 2: Beispiel

Die Außenwände des Gebäudes sollen mit einem Dämmsystem saniert werden, was zu einer jährlichen **Energieeinsparung von ca. 32 %** (entspricht 15.000 €) führt. Die Baukosten hierfür betragen ca. 170.000 €.

Um die Baukosten zu erwirtschaften, gibt es zwei (drei) Möglichkeiten:

1. Umlage der Baukosten auf die Nettomieten nach § 559 Bürgerliches Gesetzbuch
2. Verlängerung der Restnutzungsdauer
3. (Umlage der eingesparten Energiekosten)

Durch die Umlage der Baukosten auf die Nettomieten gemäß § 559 BGB, ergibt sich eine Erhöhung der Mieten von ca. 12.000 €. Die monatlichen Netto-Mieteinnahmen betragen nun 62.000 € (50.000 € + 12.000 €). Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes ergibt sich ein **Gebäudeertragswert von rund 650.000 €, was einer Wertsteigerung von 160.000 € entspricht.**

Die Fassadensanierung stellt eine Verbesserung der Bausubstanz dar. Daraus ergibt sich eine neue Restnutzungsdauer von 30 Jahren. Bei ursprünglichen Mieteinnahmen in Höhe von 50.000 €, ergibt sich ein **Gebäudewert von ca. 615.000 €.** Die Wertsteigerung beträgt **125.000 €.**

	Vor der Sanierung	Umlage nach § 559 BauGB	Veränderung der Restnutzungsdauer
Gebäudewert	490.000 €	650.000 €	615.000 €
Wertsteigerung		160.000 €	125.000 €
Mittelwert Wertsteigerung		160.000 €	
Baukosten		170.000 €	
Differenz		-10.000 €	

Tabelle 3: Mittelwert der Wertsteigerung

Um eine mögliche Mehrfachberücksichtigung von Merkmalen zu vermeiden, wird das Mittel aus den Wertsteigerungen gebildet. Die Höhe des **Gebäudeertragswertes** beläuft sich so auf **650.000 €** (490.000 € + 160.000 €). Auf den ersten Blick erkennt man eine deutliche Wertsteigerung des Gebäudes. Betrachtet man jedoch im Vergleich dazu die Baukosten, so muss man feststellen, dass die Kosten der Sanierung die Wertsteigerung des Grundstücks übersteigen und die Investition folglich nicht lohnenswert ist. Fraglich ist hier, inwieweit die Sanierungsmaßnahme für Mieter, Vermieter und Eigentümer wirtschaftlich sinnvoll ist.

Mieter		
Umlage der Baukosten nach § 559 BauGB	Umgelegte Baukosten:	12.000 €
	Eingesparte Energiekosten:	15.000 €
	Kostendifferenz (jährlich):	3.000 €
Verlängerung der Restnutzungsdauer	Neue Restnutzungsdauer:	30 Jahre
	Gesamtersparnis	3.000 € x 30 Jahre = 90.000 €
Vermieter		
Umlage der Baukosten nach § 559 BauGB	Mehreinnahmen durch Umlage:	12.000 €
	Baukosten insgesamt:	170.000 €
	Dauer der Refinanzierung:	170.000 € / 12.000 € = 14 Jahre
	Restnutzungsdauer:	20 Jahre
	Differenz:	20 Jahre – 14 Jahre = 6 Jahre
	Gewinn:	6 Jahre x 12.000 € = 72.000 €
Verlängerung der Restnutzungsdauer	Neue Restnutzungsdauer:	30 Jahre
	Differenz:	10 Jahre
	Mieteinnahmen:	50.000 €
	Mehreinnahmen durch Umlage:	12.000 €
	Gesamteinnahmen:	50.000 € + 12.000 € = 72.000 €
	Gewinn:	10 Jahre x 72.000 € = 720.000 €
	Gesamtgewinn:	72.000 € + 720.000 € = 792.000 €

Tabelle 4: Beispielrechnung

Für die **Mieter** ergibt sich eine eindeutige Verbesserung. Durch die Sanierungsmaßnahme werden jährlich **3.000 € eingespart.**

Nimmt man auf der **Vermieterseite** an, dass die Mieterhöhung vollkommen für die Refinanzierung der Sanierungsmaßnahme aufgewendet wird, so amortisiert sich diese nach rund 14 Jahren. Bei einer angenommenen Restnutzungsdauer von 20 Jahren verbleiben sechs Jahre, in denen die jährliche Mieterhöhung als Gewinn ausgezeichnet werden kann. Im Bezug auf die neue Restnutzungsdauer, können für die dazugewonnenen 10 Jahre, die gesamten Mieteinnahmen als Gewinn ausgezeichnet werden. Insgesamt kann so ein **Gesamtgewinn von 792.000 €** erwirtschaftet.

Fazit:

Wie man erkennen kann, ist eine Sanierungsmaßnahme neben den nachhaltigen Aspekten, auch aus wirtschaftlicher Sicht für Mieter, Vermieter bzw. Eigentümer lohnenswert. Dennoch muss beachtet werden, dass jede Sanierungsmaßnahme differenziert betrachtet und beurteilt werden muss. Die Begleitung einer bevorstehenden Sanierungsmaßnahme sollte auf Grund der Komplexität dieses Themas daher zwingend durch einen Fachmann erfolgen.

ais – Schütt

Architekten · Ingenieure · Sachverständige
Altenholzer Str. 5-7
24161 Altenholz
Tel. 0431 – 260 83 25

www.ais-schuettd.de