

## Green Building

Wie reagiert der Marktwert von Einfamilienhäusern auf (Flug-)Lärm?

Essentials vom Sprengnetter-Jahreskongress vom 13. bis 15. Januar 2011 in Fulda

# Neue Themen der Wertermittlung

JÖRG GEBAUER | LANGEN

Zum 19. Jahreskongress trafen sich wieder – wie jedes Jahr – ca. 400 Bewertungssachverständige in Fulda, um sich über die neusten Themen zu informieren und ihr Praxiswissen in kollegialer Atmosphäre zu erweitern und zu vertiefen.

## WAS WAR 2010? WAS KOMMT 2011?

Rückblick auf ein halbes Jahr ImmoWertV, die neue WertR: Stand der Diskussion; Stand der JVEG-Novelle, aktuelle Entwicklungen im grundstücksbezogenen Steuerrecht (umsatzsteuerliche Änderungen, geplante Grundsteuerreform, Bedarfsbewertung bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer), Datenschutz im Sachverständigenbüro (Grundlagen des Datenschutzrechtes, technische und organisatorische Maßnahmen). Auf den Datenschutz soll hier nicht näher eingegangen werden, da in unseren Vermessungsbüros dieses Thema selbstverständlich sein sollte. In vielen Sachverständigenbüros ist dies anscheinend nicht so. Auch über die ImmoWertV und die geplante Grundsteuerreform soll hier nicht weiter berichtet werden, da hierzu im FORUM genügend geschrieben worden ist.

## 1 | DIE BERÜCKSICHTIGUNG DER NACHHALTIGKEIT IN DER IMMOBILIENBEWERTUNG

»Definition des Begriffs Nachhaltigkeit, Hintergründe der aktuellen Diskussion – politisch, ökonomisch, ökologisch, soziologisch« war eins der Themen, das am Donnerstagnachmittag den Teilnehmern geboten wurde. Schon 1661 wurde der Begriff der Nachhaltigkeit definiert:

*»Gott hat die Wäldt für den Salzquell erschaffen, auf daß sie ewig wie er continuieren mögen / also solle der Mensch es halten: Ehe der alte ausgehet, der junge bereits wieder zum verhackhen hergewaxen ist.«*

Im 20. Jahrhundert heißt es dann zur Nachhaltigkeit vom Rat der Nachhaltigen Entwicklung wie folgt:

*»Nachhaltige Entwicklung heißt, Umweltgesichtspunkte gleichberechtigt mit sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen. Zukunftsfähig wirtschaften bedeutet also: Wir müssen unseren Kindern und Enkelkindern ein intaktes ökologisches, soziales und ökonomisches Gefüge hinterlassen. Das eine ist ohne das andere nicht zu haben.«*

Bezogen auf die Gebäude – um die es hier gehen soll – heißt das, das sie für

17 % des Frischwasserverbrauchs,  
25 % des Holzeinsatzes,  
33 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen und für  
40 % des Material- und Energieverbrauchs

verantwortlich sind. Der Endenergieverbrauchs der Haushalte liegt in Deutschland bei 29 % des Gesamtenergieverbrauchs.

Bei der Berücksichtigung der Nachhaltigkeit einer Immobilie – Green Building –, welche bewusst eine Reduzierung ihres Einflusses auf die Umwelt und ihrer Auswirkung auf die menschliche Gesundheit zum Ziel hat, sind

- die Standortwahl,
- das Gebäudedesign,
- die Auswahl entsprechender Materialien,
- die Wartung und Instandhaltung sowie
- der Abriss und das Recycling

wichtige Faktoren.

Um diese Aufgaben zu unterstützen und weiterzuentwickeln, hat sich 1998 der Dachverband World Green Building Council (World GBC) gegründet. Das World GBC unterstützt weltweit die Entwicklung von Standards, Technologien, Produkten und Projekten. Es gilt als ein unpolitisches Forum für die Nachhaltigkeitsdiskussion im Baubereich. Weltweit gibt es ca. acht Zertifizierungsstellen, bei denen man sich registrieren lassen kann. Die meisten davon kommen aus dem angelsächsischen Raum. In Deutschland ist die DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) seit 2009 auf dem Markt. Bis Dezember 2010 wurden ca. 160 (Vor-)Zertifikate ausgestellt.

Weitere 115 Objekte sind zur Zertifizierung angemeldet. Dabei handelt es sich überwiegend um den Neubau von:

- Büro- und Verwaltungsgebäuden
- Handels- und Industriebauten
- Bildungsbauten
- Wohngebäuden mit mehr als 6 WE
- Hotelgebäuden
- gemischten Stadtquartieren

Bei der Zertifizierung durch die DGNB werden die ökologische Qualität (nachhaltige Ressourcenverwendung), die soziokulturelle und funktionale Qualität (Einflussnahmemöglichkeit des Nutzers) geprüft und bewertet. Je nach Erfüllungsgrad kann eine Zertifizierung in Bronze (Note 3,0), Silber (2,0) und Gold (1,5) erfolgen.

Einfamilienhäuser findet man eher selten unter den zertifizierten Gebäuden. Wie schon erwähnt, kommt die Idee des Green Building aus dem angelsächsischen Raum, in dem das nachhaltige Bauen bisher eher vernachlässigt wurde. Insofern hat eine Zertifizierung von Gebäuden dort einen Sinn, was sich sicherlich auch auf den Immobilienwert auswirken kann. Aufgrund der umfangreichen Bauvorschriften in Deutschland, die eine Nachhaltigkeit von vornherein gewährleisten, erfüllt jedes in Deutschland neu gebaute Einfamilienwohnhaus ohnehin den Zertifizierungsgrad in Bronze.

Welche Vorteile hat nun ein Gebäude, das ein Zertifikat nach DGNB oder einer anderen Zertifizierungsstelle erhalten hat? Man kann das Zertifikat als Marketinginstrument zur besseren Vermarktung seiner Immobilie nutzen. Weiterhin wird eine Qualitätssicherheit bezüglich der Nachhaltigkeit beim Kauf oder der Finanzierung einer Immobilie garantiert. Außerdem ist eine Dokumentation des investierten Planungsaufwandes und der verwendeten Materialien vorhanden.

Aber wo Vorteile sind, ergeben sich auch Nachteile. So findet u. a. eine zu starke Orientierung an der Ökologie statt. Und der Aufwand und die Kosten sind im Vergleich zur gebotenen Leistung im Moment noch zu hoch.

Welche Auswirkungen hat ein Zertifikat nun auf die Immobilienbewertung? Gibt es eine Wertänderung aufgrund der Nachhaltigkeit einer Immobilie? Hier muss man mit einem klaren Nein antworten. Brauchen wir hierfür neue Bewertungsmodelle? Auch hier gibt es ein klares Nein. Wird denn die Nachhaltigkeit schon genügend in unseren Bewertungsparametern berücksichtigt? Diese Frage kann man mit einem Ja beantworten. Die Nachhaltigkeit findet u. a. Berücksichtigung:

- beim Bodenwert (Lage, Anbindung, Altlasten usw.)
- in den NHK, verbunden mit dem Ausstattungsstandard
- in der Gesamtnutzungsdauer
- beim Rohertrag und den Bewirtschaftungskosten
- beim Liegenschaftszinssatz und dem Markt-anpassungsfaktor

## GREEN BUILDING

Als Fazit können daher folgende Aussagen getroffen werden:

- 1 | Zum jetzigen Zeitpunkt werden keine neuen Bewertungssysteme für »nachhaltige Immobilien« benötigt, sondern in unseren jetzigen Bewertungsansätzen sind genügend Parameter vorhanden, um die Nachhaltigkeit zu berücksichtigen.
- 2 | Für die Information über den Energiebedarf einer Immobilie existiert bereits ein anerkannter Nachweis: der Energieausweis.
- 3 | Das Zertifikat der DGNB bescheinigt nur das Gesamtkonzept einer Immobilie.

Das Vorliegen eines Zertifikates scheint nur auf bestimmten Märkten einen (Mehr-)Wert zu haben, wie z. B. den USA. In Deutschland reift der Samen »Green Building« erst langsam zu einem Baum heran, wie es weiter vorne schon erwähnt worden ist. Das Thema der Nachhaltigkeit bei Immobilien wird aber dennoch künftig zum Fachwissen eines jeden Sachverständigen gehören müssen!

Neben den Vorträgen konnte man sich in Schulungen mit der Sprengnetter-Software und zum Thema Energieausweis (Thema Nachhaltigkeit) schulen lassen. Auch fanden einige Workshops in kleinerem Rahmen statt. Unter anderem erfuhr man, welche Möglichkeiten für eine geförderte Weiterbildung vorhanden sind und welche anderen Fördermöglichkeiten es gibt.

Der Freitagvormittag stand dann ganz im Zeichen der Kollegen Ehrhorn (Achim) und Glunz (Ratings). Zum einen ging es um das Qualitätsmanagement (ein »Muss« in jedem Sachverständigenbüro) und zum anderen um die internationale Immobilienbewertung (europäische Bewertungsstandards der TEGoVA). Hierbei wurde insbesondere der REV (Recognised European Valuer – Anerkannter Europäischer Wertermittler) vorgestellt und als eine Eingangsstufe für eine weitere Qualifizierung allen Bewertungssachverständigen empfohlen. Beide Vorträge brauchen hier nicht weiter behandelt zu werden, da diese Themen im beruflichen Umfeld des ÖbVI schon hinreichend bekannt und diskutiert worden sind.

## 2 | WIE REAGIERT DER MARKTWERT VON EINFAMILIENHÄUSERN AUF (FLUG-)LÄRM?

Hierzu wurde vom Vortragenden die Hypothese aufgestellt, dass ein kausaler Zusammenhang besteht zwischen der Intensität von Lärm und den Immobilienwerten in Abhängigkeit vom Marktsegment, einem Grundlärm und dem Wertniveau.

Um die Auswirkungen von Lärm auf den Immobilienwert zu untersuchen, wurden

- sachverständige Makler zu Erfahrungswerten bezüglich von Lärmeinflüssen auf die Preise von Wohnimmobilien befragt,
- Mieter zur Erfassung des Lärmeinflusses auf die Miethöhe befragt und
- es fanden Auswertungen aus Kaufpreissammlungen mit Hilfe einer Cluster- und Regressionsanalyse statt.

In verschiedenen Städten mit entsprechendem Fluglärm zeigte sich ein Einfluss auf den Bodenpreis. Der (zusätzliche) Verkehrslärm wirkt sich ab ca. 50 dB(A) mit 0,6 % in hochverdichteten Gebieten (WA/WS) und bis zu 3,3 % in dünn besiedelten Gebieten (WR) auf den Bodenwert aus. Bei Einfamilienhäusern ist die Wertminderung dann mit 0,2 % bis 1,0 % pro Dezibel anzuhalten. Hochpreisige Immobilien reagieren auf entsprechende Lärmeinflüsse natürlich wesentlich empfindlicher. Aber solche Immobilien werden in Gebieten mit besonderen Lärmeinflüssen auch nicht so häufig zu finden sein.

Die Diskussion über den Ausbau von Flughäfen ist dabei ein Dauerbrenner. Man erinnere sich nur an die Diskussionen über die Ausbauten der Flughäfen in Frankfurt und Berlin-Schönefeld. Aber neben den negativen Einflüssen gibt es auch positive Einflüsse. Es können neue Arbeitsplätze und eine Verbesserung der Verkehrsanbindung entstehen. Diese Einflüsse können sich überlagern, wobei die räumliche Ausstrahlung der positiven Einflüsse oft weiter reicht als die negativen Einflüsse. Es bleibt jedoch fraglich, ob eine Vergleichbarkeit der Immobilien gegeben ist. Bisherige Untersuchungen beruhen meist nicht auf originären Marktdaten, sondern auf Bodenrichtwertanalysen oder Maklerbefragungen. Die Datengrundlage ist somit unzureichend und bezüglich der Quantifizierung des Einflusses von Fluglärm auf den Immobilienmarkt fehlen



bislang aussagekräftige Auswertungen von Kaufpreisen.

In einer Fallstudie zum Flughafen in Düsseldorf wurde dann eine Kaufpreisanalyse mit ca. 16.000 Kauffällen vorgestellt und die Auswirkungen diskutiert. In der Modellbeschreibung wurde in einem ersten Schritt eine statistische Voruntersuchung durchgeführt, die eine Zusammenfassung von Einflussgrößen und die Überprüfung des funktionalen Zusammenhangs ergeben sollte. Als zweiter Schritt wurde eine Bestimmung des Gesamtmodells unter Einbeziehung aller Kaufpreise durchgeführt. Es sollte dabei überprüft werden, inwieweit sich der Fluglärm signifikant auf die Kaufpreise auswirkt. In einem dritten Schritt wurde dann mit fluglärmunbelasteten Kaufpreisen ein fluglärmunbelastetes Modell bestimmt, um die Größenordnung der Wertminderung quantifizieren zu können.

Als Ergebnis ergab sich aus der Fallstudie, dass ein Einfluss auf den Bodenwert von unbebauten Grundstücken nicht signifikant feststellbar ist. Auch bei bebauten Grundstücken ist der Einfluss des Fluglärms auf den Kaufpreis im niedrigeren Segment nur unzureichend feststellbar. Lediglich im höheren Preissegment ist ein Einfluss feststellbar, der in der Größenordnung von 7,5 % liegt. Aber hier zeigt sich auch schon durch den Bodenrichtwert eine Abstufung.

Als Fazit lässt sich sagen, dass das Ergebnis der Fallstudie grundsätzlich nicht verallgemeinert werden kann. Die Größenordnung des Einflusses aus der Fallstudie ist als Orientierungsgröße zu Übertragung auf andere Flughäfen äußerst kritisch zur beur-

teilen. Für jeden Flughafen sollte daher eine gesonderte Betrachtung durchgeführt werden. Da der Einfluss des Fluglärms in den Bodenrichtwerten und den Mietansätzen nicht nachgewiesen werden konnte und auch in den Sachwertmarktanpassungsfaktoren nicht enthalten ist, sollte ein Einfluss in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) berücksichtigt werden.

## 3 | NEUES SACHWERTMODELL

Dr. Sprengnetter stellte dann ein neues Sachwertmodell vor. Er zeigte Verfahrensabläufe auf und diskutierte Verbesserungsvorschläge. Auch die Ermittlung der Herstellungskosten (NHK 2010?) zur Sachwertermittlung war sein Thema, ebenso wie ein neues Restnutzungsdauermodell und ein neues Restwertmodell – Stichwort: lineare Alterswertminderung. Weiterhin wurde eine modellkonforme Marktanpassung vorgestellt. Zur weiteren Vertiefung der Thematik sei hier auf die entsprechenden Seminare verwiesen.

Auch am Freitag wurden, neben den Vorträgen, nochmals zahlreiche Schulungen und Workshops von den Mitarbeitern der Sprengnetter Immobilienbewertung angeboten. Hier konnte sich jeder in verschiedenen Bereichen informieren und weiterbilden. Im Einzelnen diese Bereiche hier aufzuführen, würde den Rahmen sprengen.

Der Sonnabend klang dann mit Vorträgen zum merkantilen Minderwert in der Immobilienbewertung und zur Ermittlung von Boden(richt)werten mittels Zielbaumethode aus.

Bei dem merkantilen Minderwert wurde eine Definition gegeben sowie Kriterien und Maßstäbe für die Bewertung aufgezeigt. Ebenso wurde eine Abgrenzung zwischen der technischen und sonstigen Wertminderung getroffen. Die Zielbaumethode wurde als Kalkulationsmodell anhand von Beispielen vorgestellt. Ebenso wurde die Zielbaumethode auf ihre Eignung als Wertermittlungsverfahren und zur Ermittlung einer Marktanpassung untersucht.

Neben dem Kongress wurde auch eine Fachausstellung präsentiert, die einen guten Überblick über Fachzeitschriften und Fachmaterial sowie Versicherungen und EDV-Programme bot. Insgesamt war der Sprengnetter-Jahreskongress wieder einmal eine rundum gelungene Veranstaltung. Der 20. Kongress findet vom 19. bis 21. Januar 2012 natürlich wieder in Fulda statt.

ÖbVI Dipl.-Ing. Jörg Gebauer  
Debstedter Straße 12a | 27607 Langen  
E-Mail info@vermessung-gebauer.de