



**Nachhaltigkeit als neues Bewertungskriterium für den Verkehrswert
und den Beleihungswert von Immobilien**

**Dipl.-Ing. FH Günter Wattig MRICS, GF Kenstone, BDB, zertifizierter
Immobilien Gutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke und
Marktwertermittlung**

EXPO 2011



KENSTONE
REAL ESTATE VALUERS



Die Gesellschaft KENSTONE

- **Rechtsform** Gesellschaft mit beschränkter Haftung
- **Sitz** Eschborn
- **Geschäftsführung** Martinus Kurth, Günter Wattig MRICS
- **Standorte** Berlin, Frankfurt, Düsseldorf, Hamburg, Leipzig, München, Stuttgart
- **interne Mitarbeiter** ca. 35
- **externe Mitarbeiter** ca. 60
- **Gesellschafter** 100 % Eurohypo AG
- **Kerngeschäft** Marktwertgutachten/Verkehrswertgutachten
Beleihungswertermittlung
- **weitere Leistungen** Reviews, Überprüfung von Fremdgutachten, Consulting, Besichtigungsberichte, Standortgutachten, Marktanalysen, Objekt-Rating, Due Diligences, Mittelverwendungskontrollen, Bautenstandsberichte, Baukostencontrolling



Die Marke KENSTONE

- **Entstehen der Marke:** seit Mai 2006 Zusammenarbeit mit einer renommierten Werbeagentur aus Düsseldorf
- **Der Name KENSTONE verkörpert die Positionierung der Marke:**
Ken [*engl., scot.: Wissen, geistiger Horizont*]: Wissen als bestmögliches Ergebnis
Stone [*engl.: Stein*]: Zeichen für Verlässlichkeit, Vertrauen, Bodenständigkeit, Solidität

KENSTONE steht für:

- hohe Kompetenz
- professionelle Immobilienbewertung in allen Immobiliensegmenten
- Erfahrung, Internationalität, Persönlichkeit, Sympathie
- Unabhängigkeit, aber mit dem Hintergrund von Europas bedeutendstem Immobilienfinanzierer Eurohypo

- ➔ **Ziel: Qualitätsführerschaft auf dem Markt der Immobilienbewertung „State of the Art“**



Standorte der Kenstone

KENSTONE Hamburg

Valentinskamp 91
20354 Hamburg
contact: Herr Dürow
Tel.: 0049 (0) 40 3770787-30

KENSTONE Düsseldorf

Graf-Adolf-Straße 86-88
40210 Düsseldorf
Kontakt: Herr Schran
Tel.: 0049 (0) 211 882205-36

KENSTONE Frankfurt

Helfmann-Park 5
65760 Eschborn
contact: Herr Kalker
Tel.: 0049 (0) 69 4272895-44



Günter Wattig MRICS **Martinus Kurth**

Geschäftsführer

Rotebühlplatz 23

70178 Stuttgart

Tel: 0 711 490944-40

guenter.wattig@kenstone.de

martinus.kurth@kenstone.de

Geschäftsführer

Potsdamer Str. 125

10783 Berlin

0 30 700 1765-110

KENSTONE Berlin

Potsdamer Str. 125
10783 Berlin
Kontakt: Herr Klingebiel
Tel. 030 – 7001765 - 112

KENSTONE Leipzig

Dittrichring 5-9
04109 Leipzig
contact: Herr Rödiger
Tel.: 0049 (0) 341 339680-46

KENSTONE Stuttgart

Rotebühlplatz 23
70178 Stuttgart
contact: Herr Holzkamp
Tel.: 0049 (0) 711 490944-41

KENSTONE München

Karlstraße 10
80333 München
Kontakt: Frau Dr. Peuker
Tel.: 0049 (0) 89 2060953-60



Teil 1 Nachhaltigkeit als neues Bewertungskriterium für den Verkehrswert von Immobilien

- Eine Feststellung: Es gibt eigentlich nichts Neues!!
- Nachhaltige Gebäude werden einen höheren Wert haben als Gebäude ohne Nachhaltigkeit
- Wertabschläge für nicht nachhaltige Gebäude
- Kosten stehen in keinem Verhältnis zu den Mieteinnahmen
- Zahlungsbereitschaft hinsichtlich höherer Mieten für das Label „Green Building“ eher überschaubar
- wer hat den Vorteil und den Nutzen der eingesparten Energiekosten?



Berücksichtigung in der Verkehrswertermittlung

- Über Barwert der eingesparten Energiekosten?
- Erhöhung der Nettomiete aufgrund eingesparter Energiekosten?
- Berücksichtigung im Liegenschaftszins (z. B. Mietsteigerungspotential, Verringerung von Leerstandsrisiken)?
- Verlängerung der Restnutzungsdauer?



Teil 1 Nachhaltigkeit als neues Bewertungskriterium für den Verkehrswert von Immobilien

- Fazit: Eigentlich haben wir das schon immer berücksichtigt



Teil 2 Einfluss von Photovoltaikanlagen auf den Verkehrswert und Beleihungswert von Immobilien

- Bundesregierung beschließt in 2011 den Atomausstieg Deutschlands bis 2022
- Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch soll bis 2020 auf 35% - 40% steigen
- 2050 sind sogar 80% Strom aus erneuerbarer Energien geplant



Teil 2 Einfluss von Photovoltaikanlagen auf den Verkehrswert und Beleihungswert von Immobilien

- Solar-Valley in Bitterfeld
- Anteil Chinas am weltweiten Photovoltaikumsatz ist von 2004 mit 7 % auf 45 % in 2010 gestiegen
- Anteil Deutschlands ging aus 2004 von 69% auf 21% in 2010 zurück
- Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG)



Teil 2 Einfluss von Photovoltaikanlagen auf den Verkehrswert und Beleihungswert von Immobilien

Konstellation 1:

- Der Kunde einer Bank oder Sparkasse ist Eigentümer eines Grundstückes mit aufstehendem Gebäude. Dieser Kunde möchte darauf eine PV-Anlage errichten und betreiben.

Konstellation 2:

- Die Bank oder Sparkasse hat ein Grundstück mit einem aufstehenden Gebäude eines Kunden finanziert. Der Kunde vermietet seine Dachflächen an einen Dritten.



Teil 2 Einfluss von Photovoltaikanlagen auf den Verkehrswert und Beleihungswert von Immobilien

Konstellation 1:

- Der Kunde einer Bank oder Sparkasse ist Eigentümer eines Grundstückes mit aufstehendem Gebäude. Dieser Kunde möchte darauf eine PV-Anlage errichten und betreiben.



Der Kunde einer Bank oder Sparkasse ist Eigentümer eines Grundstückes mit aufstehendem Gebäude

- Ertragskraft
- Bewirtschaftungsaufwand
- Auswirkungen auf die Substanz des Gebäudes

- Zusatzerträge bei Einspeisung in das öffentliche Stromnetz
- Stromkosteneinsparungen
- Unabhängigkeit – Autarkie
- (Imagegewinn, Werterhöhung)



Der Kunde einer Bank oder Sparkasse ist Eigentümer eines Grundstückes mit aufstehendem Gebäude

- Herstellungskosten (Anschaffung und Installation)
- Kosten während des Betriebes
- Beeinträchtigung der Bausubstanz (z. B. Statik, Veränderungen an der Dachhaut)
- Rückbau- und Entsorgungskosten (nach Ablauf der Nutzung, Defekt)
- Brand



Der Kunde einer Bank oder Sparkasse ist Eigentümer eines Grundstückes mit aufstehendem Gebäude

Ausgangsdaten

- Leistung der PV-Anlage: 10 kWp
- Jahresleistung: 8500 kWh/a
- (Rest-)Laufzeit: ca. 20 Jahre
- Einspeisevergütung 35,21 ct/kWh



Der Kunde einer Bank oder Sparkasse ist Eigentümer eines Grundstückes mit aufstehendem Gebäude
Berücksichtigung der PV-Anlage beim Marktwert:

■ Einspeiseerlös	rd. 3.000,- EUR
■ Jährl. Aufwendungen für Versicherungen	45 EUR
■ Lfd. Kosten p.a.	276 EUR
■ Rückstellungen für Rückbau	<u>159 EUR</u>
■ Reinertrag p.a.	2.520 EUR

Restlaufzeit Vergütung 20 Jahre

Kapitalisierungszinssatz 7%

Vervielfältiger 10,59

rd. 27.000 EUR



Der Kunde einer Bank oder Sparkasse ist Eigentümer eines Grundstückes mit aufstehendem Gebäude
Berücksichtigung der PV-Anlage beim Beleihungswert:

- im Normalfall **Wertneutralität**
- Eigentümer erhält zwar die befristete Einspeisevergütung
- Eigentümer trägt Kosten für Wartung, Betrieb und spätere Entsorgung

- jeder Einzelfall ist zu prüfen und daraus ggf. Wertneutralität bzw. Wertminderung ableiten



Teil 2 Einfluss von Photovoltaikanlagen auf den Verkehrswert und Beleihungswert von Immobilien

Konstellation 2:

- Die Bank oder Sparkasse hat ein Grundstück mit einem aufstehenden Gebäude eines Kunden finanziert. Der Kunde vermietet seine Dachflächen an einen Dritten.



Der Kunde vermietet seine Dachflächen an einen Dritten.

- Vorteile der Verpachtung (z. B. Zusatzerträge, Imagegewinn)
- Nachteile (Bauschadensrisiko, eingeschränkte Verfügbarkeit, Bewirtschaftungsaufwand, Erschwernisse bei der Finanzierung)



Der Kunde vermietet seine Dachflächen an einen Dritten.

Ausgangsdaten

- Pachtfläche 8.000 m²
- Pacht 6% der Solarvergütung
- Prognostizierte Vergütung 160.000 € p. a.
- Prognostizierte Pacht $160.000 \times 0,06 = 9.600 \text{ €}$



Der Kunde vermietet seine Dachflächen an einen Dritten.

Vertragsinhalte:

- --Betreiber haftet für Schäden aus dem Betrieb der PV-Anlage
- --Nach Ablauf hat der Betreiber die PV-Anlage zurückzubauen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen

- Rohertrag minus Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis 5%) x Vervielfältiger (20 Jahre/7 %, 10,59) ergibt einen Barwert von rd. 100.000 €



**Der Kunde vermietet seine Dachflächen an einen Dritten.
Berücksichtigung der PV-Anlage beim Beleihungswert:**

§ 2 Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)

- Gegenstand der Beleihungswertermittlung ist das Grundstück, grundstücksgleiche Recht oder vergleichbare Recht einer ausländischen Rechtsordnung, das mit dem Grundpfandrecht belastet werden soll.

§ 23 Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind bei der Ermittlung des Sachwertes grundsätzlich unberücksichtigt zu lassen, sofern sie nicht wesentliche Bestandteile des Gegenstandes der Beleihungswertermittlung im Sinne des § 2 sind.



**Der Kunde vermietet seine Dachflächen an einen Dritten.
Berücksichtigung der PV-Anlage beim Beleihungswert:**

- Wertneutralität bzw. Wertminderung ist zu prüfen
- Bei Nachteilen für den Grundstückseigentümer, im Beleihungswert durch einen Abschlag zu berücksichtigen



**Der Kunde vermietet seine Dachflächen an einen Dritten.
Photovoltaikdienstbarkeit**

- Im Regelfall erstrangige Dienstbarkeit
- Im Falle einer außerordentlichen Kündigung kann Betreiber sein Nutzungsrecht verlieren
- Höchstbetrag
- oder Ermittlung des Kapitalwertes der Dienstbarkeit
- Maximalzinssatz von 5%
- Obergrenze die 25-fache Jahrespacht



Beispiel

Marktwert
4.100.000 (mit PV)
Ertragswert
900.000 (ohne PV)

Beleihungswert 0 €



**Nachhaltigkeit als neues Bewertungskriterium für den Verkehrswert
und den Beleihungswert von Immobilien**

**Dipl.-Ing. FH Günter Wattig MRICS, GF Kenstone, BDB, zertifizierter
Immobilien Gutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke und
Marktwertermittlung**

EXPO 2011



KENSTONE
REAL ESTATE VALUERS

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit