

Lohnt sich Nachhaltigkeit für die Immobilie?

TEXT: ROBIN KREIDE

„Die Frage, ob sie ihre Immobilie durch eine Fassadendämmung oder den Einbau neuer Fenster energetisch sanieren sollen oder nicht, ist schon seit Jahren ein großes Thema unter Hausbesitzern und Vermietern“, sagt Susanne Et-Taib vom H+G Göttingen e.V., der Göttinger Vereinigung der Haus und Grundeigentümer.

Dabei ist hierzulande niemand zur Dämmung der Fassade oder dem Einbau neuer Fenster verpflichtet. Denn die in den letzten Jahren immer schärfer gewordenen Auflagen der Energieeinsparverordnung (ENEV) legen lediglich verbindliche Standards für Neubauten oder Umbauten fest. Einen Zwang zur energetischen Sanierung der Fassade oder der Fenster beinhalten sie nicht. „Dennoch denken viele unserer Mitglieder über derartige Maßnahmen nach“, sagt Et-Taib.

Ökologische Gründe

Fest steht: Unter dem Aspekt der ökologischen Nachhaltigkeit sind eine Fassadendämmung oder der Einbau neuer Fenster immer sinnvoll. Denn die sauberste Energie ist die, die erst gar nicht verbraucht wird.

Dies weiß auch die Bundesregierung und möchte deshalb den sogenannten Primärenergieverbrauch in Deutschland bis 2020 um 20 Prozent unter das Niveau von 2008 senken. Ob das gelingt, entscheidet sich in großem Maße bei den Deutschen zu Hause. Denn rund ein Drittel der Energie wird von Privathaushalten im wahrsten Sinne des Wortes verheizt. Und viel davon hält nicht einmal warm, sondern geht durch undichte Fenster und Türen und schlecht gedämmte Wände einfach verloren.

Ökonomische Gründe

Hinsichtlich der ökonomischen Aspekte von Fassadendämmung und Co ist die Lage komplizierter. Hilfe bei der Entscheidung, ob sich eine entsprechende Maßnahme für Immobilienbesitzer lohnt, bieten qualifizierte Energieberater. Denn diesen kommt nicht nur die Aufgabe zu, die bestmögliche technische Lösung,

sondern auch die für Immobilienbesitzer wirtschaftlich sinnvollste zu finden und so das finanzielle Risiko der energetischen Sanierungsmaßnahmen so niedrig wie möglich zu halten.



Susanne Et-Taib

Foto: Agentur Roedter

„Ob sich eine Sanierung auch ökonomisch rechnet, ist nicht immer eindeutig zu beantworten“, sagt der Göttinger Architekt und zertifizierte Energieberater Kai Abmeier. In der Geschäftsstelle des H+G Göttinger e.V. berät er einmal im Monat Mitglieder des Vereins. „Eine Schwierigkeit besteht darin, dass nicht alle Faktoren vorhersagbar sind“, bringt er das Grundproblem auf den Punkt.

Um dennoch eine möglichst genaue Kalkulation der Kosten für die Sanierung zu ermöglichen, müssen zunächst alle



Kai Abmeier

Foto: Privat

Kosten und sämtliche Nebenkosten sowie die Kosten für einen benötigten Kredit berücksichtigt werden. Bedenken sollte man hierbei, dass in der Regel spätestens nach 10 Jahren eine Anschlussfinanzierung zu den dann geltenden Konditionen notwendig wird. Bei vermieteten Immobilien sollten außerdem mögliche Steuerersparnisse so genau wie es geht, kalkuliert werden.

Für selbstgenutzte Immobilien muss geklärt werden, wie viel Geld sich zukünftig durch einen geringeren Primärenergieverbrauch sparen lässt. Da der Energiepreis mit Blick auf die Zukunft nur geschätzt werden kann, ist dies kein leichtes Unterfangen.

Für all jene, die ihre Immobilie nicht

selbst bewohnen, stellt sich die Frage, um wie viel niedriger die Energiekosten nach der Sanierung ausfallen werden, weniger dringend. Sie müssen sich stattdessen darüber klar werden, ob eine energetische Sanierung das Objekt attraktiver gegenüber anderen Wohnungen oder Häusern macht, die auf dem Immobilienmarkt zur Miete angeboten werden. Stand heute kann diese Frage nicht in jeder Region in Deutschland mit ja beantwortet werden.

Ebenfalls geklärt werden muss bei vermieteten Immobilien die Frage, ob Teile der Sanierungskosten auf die Mieter umgelegt werden können. Dies ist zwar aufgrund gesetzlicher Bestimmungen prinzipiell möglich. Ob dies in der Praxis durchsetzbar ist, hängt jedoch ebenfalls vom Wohnungsmarkt der jeweiligen Region und der Lage der Immobilie ab.

Entscheidend für alle Immobilienbesitzer ist schließlich die Frage, ob die geplanten energetischen Sanierungsmaßnahmen zu einer Wertsteigerung der Immobilie führen. Anhand von Tabellen und Kalkulationsprogrammen ergibt sich meist, dass der Wert der Immobilie durch entsprechende Maßnahmen steigt. Der auf diese Weise ermittelte Wert ist jedoch in der Regel kein Marktpreis, wie er bei einem realen Verkauf erzielbar wäre. Denn ob sich eine Immobilie gut und damit zum vom Immobilienbesitzer kalkulierten Preis oder nur mit Abschlägen verkaufen lässt, hängt von vielen Faktoren ab – und nur zu einem Teil von ihrem energetischen Zustand. ■

.....
Kai Abmeier, Dipl.-Ing (FH), Architekt, steht Mitgliedern des H + G Göttinger e.V. einmal im Monat für eine Beratung zur Verfügung. Die Kosten für die Beratung sind im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Weitere Informationen erhalten Sie unter:
Tel. 05 51 / 52 10 12 oder
www.hug-goe.de