



**Sanierungs-Ratgeber
für Eigentümer von Anlageimmobilien**

ENGEL&VÖLKERS COMMERCIAL

Wir informieren, Sie profitieren -
die energetische Sanierung Ihrer Immobilie.

1

Energieeffizienz
und Wertpotenzial

2

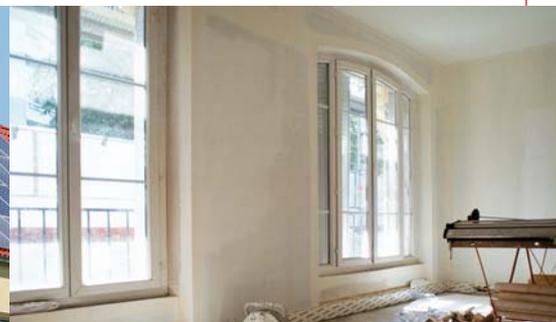
Energieeinsparverordnung
und Energieausweis

3

Die energetische
Sanierung

4

Förderungsmöglichkeiten
bei Sanierungsbedarf





Die Energieeffizienz der Anlageimmobilie – ein wichtiger Aspekt für Sie als Eigentümer.

Damit die Betriebskosten eines Gebäudes und insbesondere die Energiekosten in einem moderaten Rahmen bleiben, sind bei älteren Immobilien oftmals erhebliche Investitionen in Gebäudetechnik und Wärmedämmung erforderlich. Bei den heutigen, stetig steigenden Energiepreisen und den aktuellen Fördermaßnahmen ist allerdings genau zu prüfen, ob und welche energetischen Sanierungen sich für Sie als Eigentümer rechnen.

Oftmals zahlen sich schon kleinere Modernisierungsmaßnahmen aus. In jedem Fall sollte hier der jeweilige energetische und bauliche Ist-Zustand

der Immobilie zugrunde gelegt und idealerweise von einem Experten begutachtet werden.

Die erste Wärmeschutzverordnung trat 1979 in Kraft. Rund 70% der heutigen Bestandsgebäude wurden jedoch schon vor 1979 erbaut, von denen wiederum zwei Drittel über keinerlei Wärmedämmung verfügen. Nur ca. 10% der Altbauten haben eine Dämmung, die den aktuellen Anforderungen genügt. Ähnliches gilt für die Heizungsanlagen, von denen rund 70% nicht dem heutigen Stand der Technik entsprechen. Hier zeigt sich der enorme Sanierungsrückstau bei Bestandsbauten.



Sanieren, Renovieren und Modernisieren - welche Maßnahmen wann erforderlich sind.

Der Sanierung geht immer ein Schaden voraus, wie z. B. ein feuchter Keller, marode Wasser- und Abwasserleitungen oder bröckelnder Putz. In der Regel erfolgt als erstes eine Bestandsaufnahme und eine ganzheitliche Betrachtung der festgestellten Mängel unter Berücksichtigung des Lebenszyklus der Immobilie. Im Rahmen einer „regelgerechten“ Sanierung ist in erster Linie der ursprüngliche Zustand der Immobilie unter Beachtung des aktuellen „Standes der Technik“ wiederherzustellen. Bestandsverbesserungen sollten jedoch, da ohnehin Eingriffe ins Gebäude nötig sind, ebenfalls geprüft und, sofern wirtschaftlich sinnvoll, umgesetzt werden.

Bei einer Renovierung liegt der Schwerpunkt auf optischen Verbesserungen einer Immobilie, wie z. B. dem Auffrischen durch neue Farben sowie Anpassungen an veränderte familiäre Bedürfnisse, persönliche Wohnvorstellungen oder organisatorische Vorgaben.

Es liegt nicht zwingend ein Schaden vor. Juristisch betrachtet müssen bei Renovierungen keine „modernen“ Standards bei Wärme- und Feuchteschutz, Schall- oder Brandschutz erfüllt werden. Diese werden in der Regel nur an Gebäudeaußen- und Innenflächen durchgeführt.

Von einer Modernisierung wird gesprochen, wenn man über die Wiederherstellung des ursprünglichen Gebäudezustandes hinaus eine wesentliche, technische und energetische Verbesserung erzielt. Diese Verbesserung muss dann dem aktuell geforderten „Soll-Zustand“ entsprechen. Das kann den Wärmeschutz ebenso betreffen wie den Feuchte-, Schall- und Brandschutz. Hierzu zählen z. B. das Aufbringen von Wärmedämmverbundsystemen (WDVS) an der Fassade, das Abdichten und das Wärmedämmen von Kellern und Dächern oder der Einbau von Fenstern für die Verbesserung des Wärme- und Schallschutzes.



Die Energieeinsparverordnung (EnEV) - und ihre gesetzlichen Anforderungen.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) als Teil des deutschen Baurechts beinhaltet gesetzliche Anforderungen zum effizienten Energieverbrauch von Gebäuden. Die EnEV trat erstmals 2002 in Kraft und wurde im Laufe der letzten Jahre, zuletzt 2009, aktualisiert. Eine erneute Verschärfung der Anforderungswerte um 30 % gegenüber dem heutigen Standard ist vorgesehen. Ob und in welchem Fall die EnEV anzuwenden ist, ist im Einzelfall zu prüfen.

Die EnEV 2009 gilt für neu zu errichtende Wohn- und Geschäftshäuser, für Erweiterungen von Bestandsgebäuden

(wenn die beheizte Nutzfläche um mehr als 50 m² vergrößert wird; für den neuen Gebäudeteil gelten in diesem Fall dieselben Anforderungen wie für einen Neubau) sowie für Bestandsgebäude, sobald umfangreichere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden (wenn z. B. mehr als 10 % der Gebäudehülle betroffen sind).

Die EnEV 2009 gilt nicht für denkmalgeschützte Gebäude und diverse Sonderbauten. Auch ist sie nicht anzuwenden, wenn nur geringfügige Sanierungs-, Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden durchgeführt werden.

Der Energieausweis - von Vorteil für Sie bei der Vermarktung von Bestandsimmobilien.

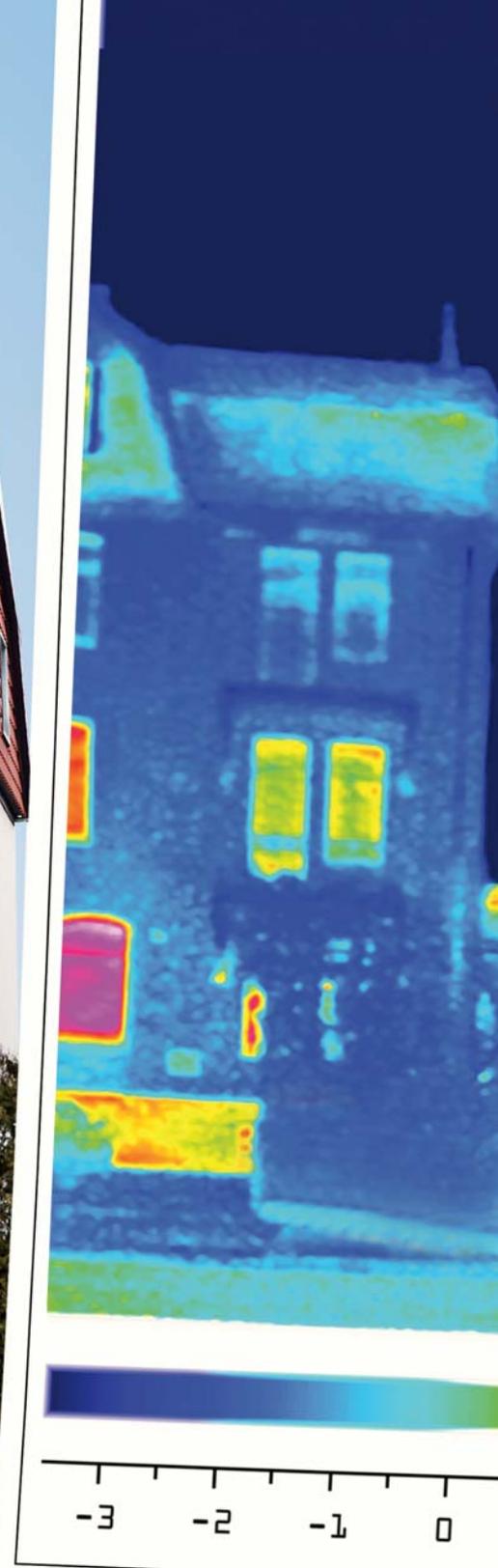
Nicht nur bei Errichtung, Umbau oder Erweiterung eines Gebäudes ist laut der EnEV ein Energiebedarfsausweis auszustellen; auch bei der Neuvermietung bzw. beim Verkauf von Gebäuden ist dem Mieter/Käufer auf Verlangen ein Energieausweis vorzulegen, der anhand einer Farbverlaufsskala den energetischen Zustand eines Gebäudes dokumentiert. Je nach Berechnungsverfahren werden bedarfs- oder verbrauchsorientierte Energieausweise ausgestellt.

Der Bedarfsausweis enthält Angaben zum Energiebedarf von Wohngebäuden, der auf der Grundlage einer technischen Analyse der Bausubstanz und der Heizungsanlage ermittelt wird. Man braucht ihn für Gebäude mit bis zu vier Wohnungen, für die ein Bauantrag vor dem 01.11.1977 gestellt wurde. Für Neubauten ist der Ausweis seit 2002 Pflicht.

Der Verbrauchsausweis gibt den tatsächlichen Energieverbrauch der Gebäude Nutzer in den vergangenen drei Jahren für

Heizung und Warmwasseraufbereitung an. Die Kosten für einen bedarfsorientierten Energieausweis liegen zwischen 100 und 350 Euro; für einen verbrauchsorientierten Ausweis fallen bis zu 150 Euro an.

Bei Gebäuden mit mehr als vier Wohneinheiten sowie bei Nichtwohngebäuden besteht Wahlfreiheit zwischen Verbrauchs- und Bedarfsausweisen. Wenn ein Gebäude gemischt genutzt wird, ist ggf. ein separater Energieausweis für Gebäudeteile auszustellen. Wünscht man eine Energieberatung oder beantragt man öffentliche Fördermittel, benötigt man einen bedarfsorientierten Energieausweis, welcher gegenüber einem verbrauchsorientierten, welcher ja nur auf Erfahrungswerte zurückgreift, eine größere Genauigkeit ausweist. Energieausweise dürfen nur von staatlich anerkannten Energieberatern ausgestellt werden. Die Ausweise haben eine Gültigkeitsdauer von maximal 10 Jahren ab Ausstellungsdatum.





Wann eine Sanierung zu empfehlen ist - und wie Sie als Eigentümer davon profitieren.

Die größten Energieeinsparpotenziale liegen in Deutschland im Bestand, weil bestehende Gebäude etwa dreimal so viel Energie zur Beheizung und Warmwasseraufbereitung benötigen wie Neubauten. Für viele Immobilienbesitzer zahlt sich eine energetische Sanierung zwar nicht unmittelbar aus, da die Mieter die Kosten für Gas oder Öl im Rahmen der Betriebskostenabrechnung ohnehin tragen. Diese Sichtweise kann jedoch langfristig zu einem Vermietungshindernis werden. Nämlich dann, wenn aufgrund der stetig steigenden Energiepreise die Gesamtmiete inkl. Betriebskosten nicht mehr marktfähig ist und daher Abschläge im Mietzins oder längere Leerstandszeiten in Kauf genommen werden müssen.

Sanierungsmaßnahmen erfordern in jedem Fall jedoch eine sorgfältige Planung und hohe Investitionen, deren Amortisation oft erst nach zehn oder mehr Jahren eintritt. Es ist verständlich, dass dieser Aspekt zunächst abschreckend wirken kann. Dem gegenüber steht jedoch, dass eine fachgerechte und konsequente energetische Sanierung zu einer Wertsteigerung des Objektes führt, die substanzial vorhanden ist und erhalten bleibt. Es ist absehbar, dass zukünftig der Wert einer Immobilie vermehrt auch durch ihre energetische Qualität bestimmt wird.

Mit den nachfolgend beschriebenen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen können bis zu 65 % der bisherigen Energiekosten eingespart werden.

Die Vorteile einer energetischen Sanierung:

- Niedrige Betriebskosten
- Wertsteigerung aufgrund geringem Bestandhaltungsrückstau und moderner Gebäudetechnik
- Erhöhung des Wohnkomforts



Sanierungsmaßnahmen vs. Wirtschaftlichkeit

Gewerk	Energieverlust	Maßnahmen	Kosten je m ²	Bemerkung
Dach	10 % bis 15 %	Dämmen zwischen den Sparren	30 € bis 50 €	auch ohne Förderung oftmals wirtschaftlich
		Dämmung der obersten Geschossdecke	20 € bis 25 €	
Kellerdämmung	5 % bis 10 %	Dämmung der untersten Geschossdecke		auch ohne Förderung oftmals wirtschaftlich
Fenster	bis zu 25 %	2 oder 3 Scheibenfenster einbauen	250 € bis 400 €	auch ohne Förderung oftmals wirtschaftlich; Bauphysiker hinzuziehen, um spätere Bauschäden zu vermeiden
Außenwände	20 % bis 25 %	Dämmung der Fassade	ab 100 €	je nach Gebäudeart: Zusatzkosten für Dachverbreiterung beachten; eine zusätzliche Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ist sehr empfehlenswert
Warmwassererzeugung		Solarthermie	ab 4.000 €	auch bei Förderung kaum wirtschaftlich
Heizung		Austausch gegen Gasverbrennungsmotor, Pelletheizung, Wärmetauscher etc.	ab 5.000 €	oftmals wirtschaftlich; ggf. Beratung erforderlich



Die Sanierung von denkmalgeschützten Immobilien - was Sie dabei beachten sollten.

Der Bestand an denkmalgeschützten Gebäuden wird auf rund 850.000 Einheiten geschätzt. Die Vorteile dieser Altbauten: Sie verfügen meist über zentrumsnahe Lagen mit gewachsener Infrastruktur und oftmals über besser und großzügiger geschnittene Wohnungen als viele Neubauten. Allerdings ist in vielen Fällen eine grundlegende Sanierung nötig.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) gilt grundsätzlich auch für Baudenkmale. Die Vorgaben unterscheiden sich jedoch zum Teil deutlich von denen, die für Neubauten gelten. Falls die Anforderungen der EnEV die Substanz oder das Erscheinungsbild des Denkmals unerwünscht beeinträchtigen, greifen Ausnahmeregelungen. Unverhältnismäßig hohe Baukosten können ebenfalls zu einer vollständigen oder

teilweisen Befreiung von den Vorgaben der EnEV führen. Sämtliche Maßnahmen, die das Erscheinungsbild und die Substanz des Hauses verändern, müssen mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. Neue Fenster oder auch der Fassadenanstrich müssen zuvor genehmigt werden.

Gut zu wissen ist darüber hinaus, dass bei denkmalgeschützten Gebäuden die Außenfassade nur in Ausnahmefällen verändert werden darf, so dass in diesem Fall fast immer eine Innendämmung erforderlich wird. Ihre fachgerechte Erstellung ist jedoch deutlich aufwändiger als die einer Außendämmung.

Generell sollten Eigentümer immer darauf achten, dass Planer und Handwerker Erfahrungen mit der Denkmalsanierung haben.



Förderungsmöglichkeiten für Sanierungen- und wie Sie Kosten sparen können.

Im Rahmen der staatlichen Förderung werden in der Regel zinsgünstige Darlehen, Zuschüsse oder feste Konditionen für die Strom-/Energieeinsparung angeboten. Staatliche Fördermittel sind in der Regel nur begrenzt verfügbar und müssen schriftlich beantragt werden. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht meist nicht. Mit der geförderten Maßnahme darf häufig erst begonnen werden, wenn ein schriftlicher Förderbescheid vorliegt. Daher sollten sich Eigentümer vor der Planung und Realisierung gut informieren und verschiedene Förderangebote einholen und vergleichen.

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Förderbank) bietet für Neubauvorhaben oder Altbausanierungen zinsgünstige Darlehen an. Die KfW-Darlehen müssen bei der Hausbank beantragt werden.

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) bietet einen Zuschuss zu einer umfassenden Energieberatung für ältere Wohngebäude an.

Den Antrag auf Bezuschussung muss ein vom BAFA anerkannter Berater stellen.

Eine Förderung des Einsatzes Erneuerbarer Energien (EEG) erfolgt auch im Rahmen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes. Dieses Gesetz verpflichtet den nächstgelegenen Netzbetreiber zur Aufnahme und Vergütung des Stroms aus Erneuerbaren Energien. Da sich zahlreiche Finanzinstitute, Architekten und Handwerksbetriebe mit den aktuellen Förderprogrammen nicht ausreichend auskennen, empfiehlt es sich, selber Zeit in die Recherche zu investieren.

Unser Kooperationspartner:



Luxemburger Team GmbH
Friesenstraße 50 · 50670 Köln
Tel. +49-(0)221-139 31 20
info@luxemburger-team.eu
www.luxemburger-team.eu

Engel & Völkers Commercial GmbH
Stadthausbrücke 5 · 20355 Hamburg
Tel. +49-(0)40-36 13 14 04
Commercial@engelvoelkers.com

ENGEL&VÖLKERSCOMMERCIAL