

STRATEGIE: Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen durch Steigerung der Energieeffizienz

Energieeffizienz ist gegenwärtig einer der meistgebrauchten Begriffe in der Medienwelt. Weniger Beachtung findet die Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen und die Chance, die in der Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen **durch Steigerung der Energieeffizienz** liegen.

Seit über 15 Jahren werden in Deutschland und weiten Teilen Europas hocheffiziente Gebäude, sogenannte Passivhäuser, errichtet. Die Erfahrungen werden bereits erfolgreich auf die Sanierung übertragen. Altbauten wird neues Leben von ungeahnter Wohnqualität eingehaucht.

Voraussetzung jeder Sanierungsmassnahme ist deren Wirtschaftlichkeit.

Diese setzt sich zusammen aus einer präzisen Analyse der Kosten für

- Instandsetzung,
- Wartung,
- Betriebskosten für den Wärmebedarf von Heizung und Warmwasser,
- Investitionskosten für energieeinsparende Maßnahmen

und der Ermittlung der

Einsparungen bzw. geldwerten Vorteile durch

- Förderungen bzw. Zuschüsse für energieeinsparende Maßnahmen,
- Einsparungen bei den Betriebskosten,
- Wertsteigerung der Immobilie durch Komfortverbesserung,
- Steigerung der Mietrendite aufgrund geringerer Fluktuation,
- Umlage der energieeinsparenden Investitionskosten (11%) bei Mietobjekten,
- energetische Neubewertung als Folge der Einführung des Energiepass,
- dauerhaften Schutz vor steigenden Energiepreisen (ca. 5% - 7% pro Jahr),
- Schutz vor weiteren zu erwartenden, staatlichen Belastungen wie CO₂-Steuer bzw. Entlastung durch die zu erwartende Bezuschussung regenerativer Energieträger

Das Büro THP Architekten hat hierfür eine komplexe Form der Energieberatung als Entscheidungshilfe für jede Sanierungsmassnahme entwickelt, wie die folgenden ausgeführten Beispiele deutlich machen:

- a) Finanzierung der Instandsetzung und energetischen Sanierung eines typischen Berliner Doppelhauses in Wannsee, Baujahr 1970
- b) Finanzierung einer Bauschadensbeseitigung und energetischen Sanierung in Berlin-Tempelhof
- c) Finanzierung der Instandsetzung und energetischen Sanierung eines Berliner Geschosswohnungsbaues (Projekt).

Energieeffizienz ist also heute schon wirtschaftlich. Und dennoch reagiert der Markt zurückhaltend, warum?

Die Rentabilität der energieeffizienten Sanierung wird unterschätzt, da vielen Planern die Voraussetzungen für die Ermittlung der ökonomisch optimalen Energieeffizienz fehlen. Energieeffizienz in der Sanierung ist für jedes Objekt individuell, abhängig von Standort, Dichte, Nutzung und Größe. Unter anderem ist der für die Finanzierung notwendige Grad an Energieeffizienz nur mit weitgehend wärmebrückenfreien Konstruktionen und Luftdichtheit der Gebäudehülle zu erreichen, was eine sehr differenzierte Planung voraussetzt.

Das Ergebnis eines erfolgreichen Sanierungskonzeptes ist jedes Mal wieder verblüffend: fast ausnahmslos wählen Eigentümer und Investoren diejenigen Gesamtkonzepte, die – bei höherem Planungsaufwand – höhere Bauqualität und höhere Energieeffizienz anstreben, weil nur damit letztendlich höhere Renditen eingefahren werden können.

Die Erfolge bei der Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen durch Steigerung der Energieeffizienz regen zur Nachahmung an.

Wichtiger Hinweis: Die Verwertungsrechte dieses Artikels (Texte und Bilder) liegen beim Autor Andreas Hoffmann. Bitte nehmen Sie bei Interesse an einer Veröffentlichung Kontakt mit dem Autor auf.