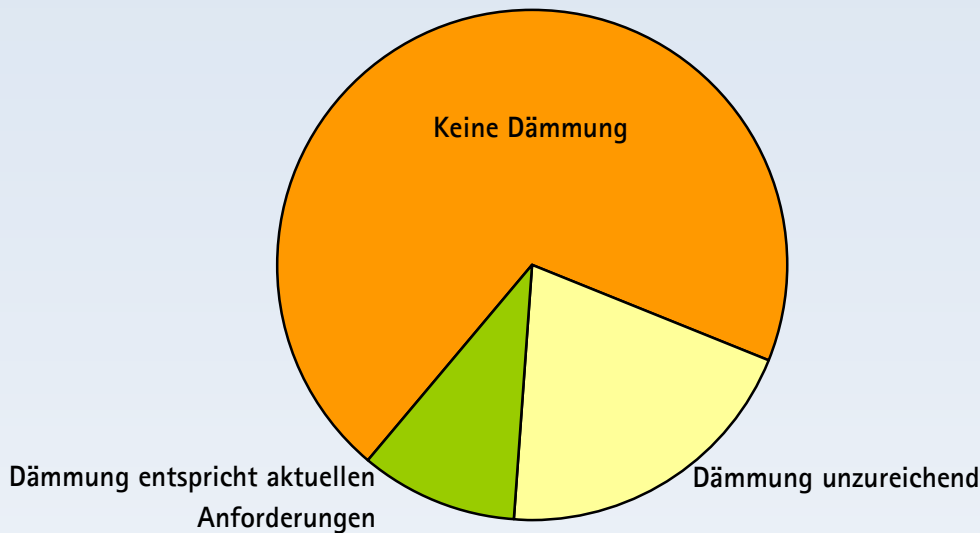


Fokus Niedersachsen

Energieeffizienz bei Immobilien

Dämmung bei Altbauten (gebaut vor 1979)



Gebäudesanierung ist der Schlüssel für die Energiewende:

Drei Viertel des Energieaufwands für Raumwärme und Warmwasser entfallen auf unsanierte Altbauten

NIHK fordert Planungssicherheit für Investitionen in den Immobilienbestand

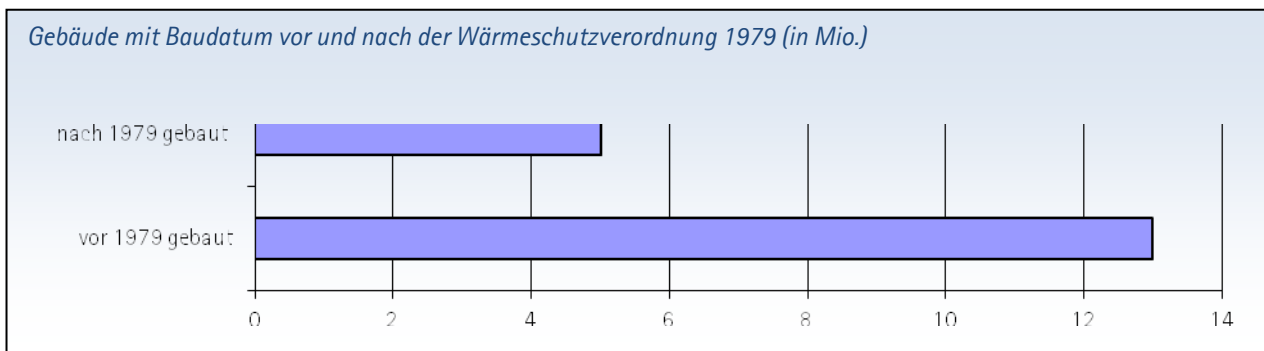
Die Energieeffizienz von Wohn- und Gewerbeimmobilien steht immer mehr im Fokus der Energie- und Klimapolitik. Rund 40 Prozent des Energieverbrauchs in Deutschland werden für Raumwärme- und Warmwasserversorgung aufgewendet. Neubauten benötigen dabei nur ein Drittel der Energie im Vergleich zu Altbauten. 70 Prozent der Gebäude, die vor 1979 errichtet wurden, haben überhaupt keine Dämmung, 70 Prozent aller Heizungsanlagen sind nicht auf dem neuesten Stand der Technik. Die Sanierung des Gebäudebestands ist daher ein Schlüssel zur Erreichung der Klimaschutzziele. Die Immobilienwirtschaft ist gefragt, benötigt allerdings Unterstützung seitens der Politik bei der Sanierung.

Lesen Sie mehr zum Thema und zu den Handlungsempfehlungen des Niedersächsischen Industrie- und Handelskammertages (NIHK) auf den folgenden Seiten im aktuellen „Fokus Niedersachsen“.

Auf den deutschen Wohn- und Immobilienmärkten hat in den vergangenen Jahrzehnten die Energieeffizienz von Gebäuden stetig an Bedeutung gewonnen. In den 1970er Jahren stand dabei noch die Begrenzung der Weltmarktabhängigkeit als Konsequenz aus der Ölkrise im Mittelpunkt. Seit den späten 1990er Jahren ist die Begrenzung der Auswirkungen des Klimawandels handlungsleitend.

Bei Raumwärme und Warmwasserversorgung besteht dennoch weiterhin ein großes Einsparpotenzial. Zurzeit werden ca. 40 Prozent des Energieverbrauchs in Deutschland hierfür aufgewendet. Dem Gebäudesektor sind auch 15 Prozent der CO₂-Emissionen in Deutschland zuzuschreiben. Eine Effizienzsteigerung von nur 30 Prozent würde eine Einsparung von 98 Prozent der in allen 17 bisherigen deutschen Kernkraftwerken erzeugten Strommenge bedeuten.

das größte Energieeinsparpotenzial also im Bestand. Insgesamt sind von den 18 Millionen Gebäuden in Deutschland fast 13 Millionen vor 1979 gebaut worden, also vor der ersten Wärmeschutzverordnung. Nach Berechnungen der Allianz für Gebäude-Energie-Effizienz hat der Großteil deutscher Altbauten eine schlechte Energiebilanz: 3/4 der Energie, die für Raumwärme und Warmwasser im Gebäudebestand in Deutschland verbraucht werden, sind unsanierten Altbauten zuzuschreiben. Ca. 70 Prozent der Gebäude, die vor 1979 errichtet wurden, haben überhaupt keine Dämmung und bei 20 Prozent ist diese unzureichend. Lediglich zehn Prozent der Altbauten in Deutschland haben eine Dämmung, die aktuellen Anforderungen entspricht. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Heizungsanlagen: Von den 18 Millionen Heizungsanlagen im Bestand sind rund 13 Millionen veraltete Gas- und



Die Immobilienwirtschaft steht so vor einer Mammutaufgabe. Unproblematisch erscheint dies bei den Neubauten: Sie benötigen im Vergleich zu Altbauten nur ein Drittel der Energie. In Niedersachsen stieg 2010 die jährliche Bautätigkeit um 5,7 Prozent auf 14.105 Wohnungen. Da von Januar bis November 2011 die Zahl der Baugenehmigungen mit 19.499 Wohnungen um 27,9 Prozent über dem Vorjahreswert lag, ist für 2012 landesweit eine weitere Steigerung zu erwarten. Allerdings wird die Neubautätigkeit bis 2025 fast ausschließlich vom Ein- und Zweifamilienhausbau getragen. Im Mehrfamilienhaussegment wird für Niedersachsen nur ein geringer Neubaubedarf prognostiziert. Auch die Bautätigkeit auf den meisten Gewerbeimmobilienmärkten ist rückläufig. In diesen Segmenten liegt

Ölkessel. Demnach entsprechen 70 Prozent der Heizungsanlagen nicht dem Stand der Technik.

In Deutschland etabliert sich ein neuer, zukunfts-trächtiger Markt für Energie- und Ressourceneffizienz im Immobilienbereich. Dazu zählen neben Produkten und Dienstleistungen bei Neubauten auch Angebote im Bereich der energetischen Sanierung des Baubestandes. Im Jahr 2010 lag das Marktvolumen bereits bei ca. 40 Milliarden Euro. Die Tendenz ist steigend. Innovative Konzepte verbunden mit moderner Ingenieurstechnik ermöglichen deutliche Energieeffizienzsteigerungen im Gebäudebestand. Wie rasch der Wandel jedoch erfolgt, hängt von den wirtschaftspolitischen Begleitmaßnahmen ab.

Was ist zu tun?

Markttransparenz erhöhen

Mieter und Vermieter kennen oft den energetischen Zustand ihrer Gebäude nicht. Eine nachvollziehbare und einheitliche Erfassung des energetischen Zustands von Immobilien ist unerlässlich.

Planungssicherheit schaffen

Grundsätzlich schüren Diskussionen über Reduzierungsziele, steuerliche Anreize, Verbote oder Förderungen für bestimmte klimaschützende Technologien und Maßnahmen Unsicherheit. Immobilienbesitzer warten ab, bis sich die Vorgaben konkretisieren, bevor sie Sanierungen durchführen. Beispielsweise liegt der Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden bereits seit Mitte letzten Jahres vor, eine Einigung im Vermittlungsausschuss von Bundestag und Bundesrat konnte jedoch noch nicht erzielt werden. Ziel der Politik sollte es sein, dem Entscheider die nötige Planungssicherheit zu geben, indem eindeutige Entscheidungen getroffen und entsprechende Klimaschutzziele, Gesetzesänderungen oder andere Maßnahmen verbindlich beschlossen und umgesetzt werden. Somit werden Unsicherheiten reduziert und Investitionsanreize geschaffen.

Nutzung der Einsparpotenziale bei Gewerbeimmobilien

Die Probleme energetischer Sanierungen erscheinen im gewerblichen Sektor zwar aufgrund kürzerer Sanierungszyklen, meist finanzstarker Eigentümer und eines hohen Professionalisierungsgrades auf

den ersten Blick weniger gewichtig als im Wohnbereich. Es sollte aber mindestens geprüft werden, ob eine steuerliche Förderung der energetischen Sanierung im Bereich der Gewerbeimmobilien möglich erscheint.

Konzentration und Verstetigung der Förderung

In Niedersachsen werden energetische Baumaßnahmen durch KfW-Mittel, Landesmittel, den Energie- und Klimafonds sowie über einzelne Kommunen und Energieversorger gefördert. Die diversen Programme sind mit unterschiedlichen Auflagen versehen. Die Vielfalt ist unübersichtlich. In der Konsequenz kennen Immobilienbesitzer die für sie mögliche Förderung nicht und tätigen deshalb Investitionen nicht. Eine Konzentration und eine bessere Transparenz der Förderprogramme könnte Abhilfe schaffen. Des Weiteren führen ständige Änderungen der Fördervolumina zu Verunsicherungen. Eine Verstetigung der Förderung schafft Planungssicherheit.

Hindernisse im Mietrecht beseitigen

Derzeit erschweren auch gesetzliche Rahmenbedingungen, vor allem das Mietrecht, eine energetische Sanierung. Das geltende Mietrecht führt dazu, dass Eigentümer während einer Wohnungssanierung Mietminderungen hinnehmen müssen, aber die sinkenden Nebenkosten nach erfolgter Sanierung in erster Linie dem Mieter zugute kommen. Die vereinfachte Umlage von Modernisierungen und die Einschränkung der Mietminderung bei Sanierungsmaßnahmen sind nur zwei der möglichen Handlungsoptionen.



NIHK
Niedersächsischer Industrie-
und Handelskammertag

Fokus Niedersachsen „Energieeffizienz bei Immobilien“ – 15. Februar 2012

Ansprechpartner für den Fokus Niedersachsen

NIHK-Sprecher für Raumordnung und Regionalpolitik:

Eckhard Lammers, Tel. 0541 353-210, E-Mail: lammers@osnabrueck.ihk.de

NIHK-Geschäftsstelle

Hinüberstr. 16-18

31175 Hannover

Tel. 0511 33708-75

E-Mail: n-ihk@n-ihk.de

Der NIHK vertritt rund 260.000 Unternehmen in Niedersachsen. Mitglieder sind die die IHK Lüneburg-Wolfsburg, die Oldenburgische IHK, die IHK Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim, die IHK für Ostfriesland und Papenburg sowie die IHK Stade für den Elbe-Weser-Raum.

Der Fokus Niedersachsen erscheint in regelmäßigen Abständen zu aktuellen Themen aus Wirtschaft und Politik und steht unter www.n-ihk.de zum Download zur Verfügung.