

IMMOBILIEN-KOLUMNE 04/2012



Immobilienexperte Armin Nowak
aus Berchtesgaden

Das EU-Parlament will Immobilienbesitzer zwingen massiv in die energetische Sanierung zu investieren

Nach dem Entwurf der neuen EU-Energieeffizienzrichtlinie sollen Eigentümer von Wohnimmobilien verpflichtet werden, den Energieverbrauch der bis Ende 2010 errichteten Objekte um 80 Prozent zu senken.

Die Bundesregierung hatte zuletzt 2009 die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) um 30 Prozent angehoben. Seither darf der rechnerische Primärenergiebedarf eines Hauses nur noch sieben Liter Heizöl pro Quadratmeter und Jahr betragen. Nach dem Entwurf der EU-Richtlinie müssten Immobilien, die bis Ende 2010 nach der EnEV 2009 errichtet wurden, nun so aufwendig saniert werden, dass der Verbrauch auf nur noch 1,4 Liter Heizöl pro Quadratmeter und Jahr sinkt.

Diese sehr scharfen Vorgaben in dem Richtlinienentwurf bedeuten für die Besitzer von Eigenheimen massive Aufwendungen von mindestens 110.000 Euro, um ein älteres Eigenheim auf den aktuellen Energieverbrauchsstandard zu bringen, so eine Berechnung der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI).

Nach dem Richtlinienentwurf soll bereits bis Ende 2020 – also innerhalb der nächsten acht Jahre – der Energieverbrauch innerhalb der EU um 20 Prozent gesenkt werden, unabhängig davon ob die anderen europäischen Länder mitmachen. Deutschland ist wieder einmal der Musterschüler von Europa, so Armin Nowak IVD Regionalbeirat für Südostbayern und Vorstand der Fa. Nowak Immobilien AG. Zwang ist kein guter Ratgeber.

Viele Eigentümer scheuen sich vor vorbeugenden Sanierungen, wegen der Unsicherheit, welche Auflagen von 2014 gelten werden. Man sieht dies auch daran, dass die Bundesregierung die Fördermittel massiv kürzt. Hatte die KfW 2010 noch rund fünf Milliarden Euro für zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse zur Unterstützung der energetischen Sanierung von Wohngebäuden erhalten, bekam sie im vergangenen Jahr dafür nur noch 2,9 Milliarden Euro aus dem Bundeshaushalt. In diesem Jahr sind es nur noch 1,5 Milliarden Euro. Die hat der Haushaltsausschuss des Bundestages jetzt freigegeben.

Hausbesitzer seien aber nicht gut beraten, wenn sie Sanierungen zurückstellen. Denn unabhängig von den EU-Richtlinien, lohnt es sich, ein undichtes Fenster oder eine marode Heizungsanlage auszutauschen. Die Energieeinsparung macht die Investition rentabel.