



## Von Zwang zur Chance: Energetische Sanierung

*Die Sinnhaftigkeit der vom Staat vorgeschriebenen Gebäudesanierungen der letzten Jahre lassen sich infrage stellen. Viele Maßnahmen zielten nur darauf ab, alles perfekt generieren zu wollen: auf Kosten der Kosten! Obwohl oftmals auch ein Mittelweg zum Wohle des Klimaschutzes und des Geldbeutels existiert. WBD Immo gibt Aufschluss über Sanierungswege, die sich in mehrfacher Hinsicht lohnen.*

**Karlsruhe, April 2023.** Innerhalb des letzten Jahrzehnts haben sich die Vorschriften von staatlicher Seite – also die rechtlichen Auflagen hinsichtlich Brandschutz sowie Art und Umfang der Dämmung –, massiv verändert. Deshalb mussten Bauende für Bauleitung, -überwachung und -ausführung deutlich höhere Kosten kalkulieren und der Gesamtpreis einer Immobilie ging in vielen Fällen durch die Decke. Ein durch staatliche Vorgaben induzierter Leistungsaufwand spiegelt sich letztlich auch im Kostenapparat wider: für den Endkunden zahlt. Eigennutzer erwartet ein teurerer Kaufpreis sowie höhere Kreditraten. Auf Kapitalanlegende kommen Mehrkosten zu, die sich nur in Form höherer Weitervermietungspreise abdecken lassen – das verstimmt so manch Mietenden schnell.

### **Richtlinien zur EU-weiten Gebäudesanierung**

Aktuellen Untersuchungen zufolge belaufen sich die Sanierungskosten auf circa 1.500 € pro Quadratmeter. Zudem lässt sich bei gut 50 % aller Bestandsobjekte im deutschen Raum eine Energieeffizienzklasse E oder schlechter konstatieren. Diese müssten gemäß den EU-Zwangsvorgaben allesamt bis zum Jahr 2033 mindestens auf eine Energieeffizienzklasse D pflichtsaniert werden. In Summe gehören demnach 10.000.000 Objekte in den nächsten 10 Jahren energetisch saniert. Dabei handelt es sich zumeist um teure Grundsaniierungsprozesse: neue Dämmungen und Fenster, die vollständige Sanierung des Daches sowie eine generelle Überholung der Heizung – auch in Hinblick auf das ab 2024 geltende Verbot der Nutzung fossiler Brennstoffe für die Heiztechnik. Mit der Einführung des Sanierungszwangs durch das EU-Parlament, steht eine völlige Spaltung von sanierten und unsanierten Objekten auf dem Markt ins Haus.

Ein Beispiel: Ein älteres Ehepaar lebt in einer dörflichen Gegend und besitzt ein 300 qm großes Haus. Das Paar entscheidet sich, das Haus renovieren zu lassen. Hier kommen nun Sanierungskosten von circa 1.500 € pro Quadratmeter auf die beiden zu. Bei einer Komplettsanierung ihres Hauses warten hier Kosten im mittleren sechsstelligen Bereich auf die beiden. Kosten, die sich einerseits de facto nie im Marktwert wiederfinden und abbilden lassen und die andererseits für viele von vornherein gar nicht zu bewältigen sind.

Bereits jetzt ist abzusehen, dass sich die Immobilienpreise so schnell nicht erholen, auch die Kosten für Handwerker rangieren vorerst weiter auf einem sehr hohen Niveau. Doch der große Lichtblick: Der Einschätzung vieler Experten nach kommt es zu einem gewaltigen Abverkauf von unsanierten Objekten in den nächsten 10 Jahren. Wer hier als Gewinner:in hervorgehen möchte, muss sich auf nachgefragten Wachstumsstandorten in B-Lagen fokussieren.

### **Wer A-Lage sagt, muss auch B-Lage sagen**

In der Praxis haben B-Standorte ein deutlich besseres Preis-Leistungsverhältnis, deutlich günstigere Einkaufspreise und ähnlich attraktive Mieten wie Immobilien in A-Lagen. Hier schlummert viel Wachstumspotenzial. Wer eine energieeffiziente Immobilie kauft, erlebt in den kommenden Jahren einen massiven Wertzuwachs. Heute schon lässt sich mit bereits sanierten Objekten ertragsreich kalkulieren, da deren Attraktivität in den nächsten 10-20 Jahren immens wachsen wird.

#### **Pressekontakt**

Sebastian Braun & Rebecca Hollmann ▪ Borgmeier Public Relations ▪ Rothenbaumchaussee 5 ▪ 20148 Hamburg  
Tel.: 040/4130 96 -14 & -23 ▪ Mail: braun@borgmeier.de & hollmann@borgmeier.de



## **Ein Appell an Bestandsimmobilienbesitzer**

Immobilien in schlechter Lage verkaufen! So heißt die Devise. Mit dem Sanierungszwang wartet im worst case ein Bewirtschaftungsverbot für Immobilienbesitzende. Einmal ausgesprochen lassen sich Objekte für lange Zeit weder bewohnen noch weitervermieten, was im finanziellen Ruin enden kann. Auch der Fachkräftemangel nimmt weiter zu; und gut ausgebildetes Personal aus dem Ausland kommt nicht so schnell nach, wie es die Nachfrage an renovierungsbedürftigen Immobilien erfordert. Daher heißt es: jetzt genau kalkulieren und die richtigen Maßnahmen treffen.

## **TIPPS FÜR BAUHERREN**

- Energieeffiziente Sanierungsmöglichkeiten für die eigene Immobilie erschließen.
- Zu bedenken: Welche intelligenten Heizkonzepte stehen zur Verfügung? Gibt es unter Umständen attraktive Hybridlösungen oder Heizkonzepte, die gänzlich ohne die Nutzung fossiler Brennstoffe gelingen?
- Kommen Fördermöglichkeiten der KfW infrage? Die WBD Immo beispielsweise realisiert KfW-85, -55 -40 geförderte Sanierungsprojekte von Bestandsimmobilien.
- KfW-Förderungsprogramme winken zudem mit attraktiven Zinsen von bislang noch unter einem Prozent und Tilgungszuschüsse von bis zu 40 %.
- Lohnt sich der wertgesteigerte Verkauf einer Immobilie nach einer Haltedauer von 10 Jahren?

## **Best Case**

Am untenstehenden Beispiel lässt sich verdeutlichen, wie die WBD Immo an einem bestehenden Objekt ressourcenschonend erfolgreich bauliche Sanierungsmaßnahmen durchführte:

- Vollständige Neudämmung der Kellergeschossdecke und der Fassade mit nachhaltigen, atmungsaktiven Werkstoffen zum Erreichen eines Energieeffizienzwertes von 22 kWh
- Installation von dreifach verglasten Kunststofffenstern und neuen Türen
- Modernisierung der Balkonanlage
- Abriss, Neuaufbau und Neueindeckung der gesamten Dachanlage
- Implementierung eines modernen Heizkonzepts aus intelligentem Energiemix (fossile und nachhaltig erzeugte Energien)
- Kein Gebäudeabriss und Neubau nötig, sondern komplette energetische Sanierung an einem über 100 Jahre alten Bestandsobjekt
- Mietparteien konnte während der Umbau- und Sanierungsarbeiten weiterhin die Anlage bewohnen; kein Leerstand!

Kund:innen erhielten eine Kaufpreisfinanzierung von 0,99 % auf 1/3 des Gesamtkaufpreises; zusätzlich eine Tilgungsbezuschussung von bis zu 40 % durch die KfW.

## **Über WBD Immo GmbH & Co. KG**

Die WBD Immo GmbH & Co. KG ist Fullservice-Anbieter, Bauunternehmer und Eigentümer von Immobilien. Kapitalanlegende erhalten innerhalb der Real Estate vollständig sanierte Bestandsimmobilien. Darüber hinaus steht die WBD Immo ihren Kund:innen auch nach Verkauf einer Immobilie langfristig zur Seite. Die Geschäftsführung haben die beiden Unternehmensgründer und Brüder Julian und Maximilian Bertlein inne, deren Expertise aus über 10 Jahren Allfinanz in das 2021 gegründete Unternehmen einfließt. Gemeinsam mit ihrem starken Partnernetzwerk bestehend aus Handwerker:innen, Jurist:innen, Steuerberater:innen und Banker:innen, sichert die WBD Immo von der Sanierung bis zum Kauf einer Immobilie alle Einzelheiten für Investor:innen und Käufer:innen von Bestandsobjekten aus der Real Estate.

## **Pressekontakt**

Sebastian Braun & Rebecca Hollmann ▪ Borgmeier Public Relations ▪ Rothenbaumchaussee 5 ▪ 20148 Hamburg  
Tel.: 040/4130 96 -14 & -23 ▪ Mail: braun@borgmeier.de & hollmann@borgmeier.de