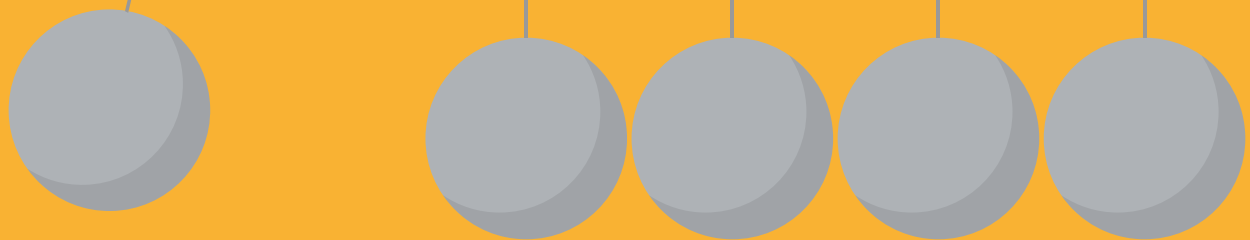


# VDIV AKTUELL

Das Fachmagazin für die Immobilienverwaltung

03 | 23 | 18,- € / 83480



## Den Anstoß geben

Maßnahmen und Regelungen, die Impulse setzen und die Energiewende in Gang halten

### Sanierung

Die Pläne der EU

### E-Mobilität

Der rechtliche Rahmen

### Heizungen

Das Ende der fossilen

# Im **Kleinen** beginnen

Es muss nicht immer gleich eine energetische Komplettanierung sein.  
Zur Umsetzung einer geringinvestiven Maßnahme mit spürbarem Effekt.

**E**nergie sparen, die Umwelt schonen und am Ende sogar noch Geld übrig haben – das ist die Wunschvorstellung, wenn sich Haus- und Wohnungseigentümer mit Sanierungsmaßnahmen zur energetischen Optimierung beschäftigen. Uns Verwaltern werden auf Eigentümerversammlungen immer wieder Fragen gestellt, ob nicht die Fassadendämmung, der Austausch der Heizungsanlage, die Dachsanierung oder gar eine vollumfängliche energetische Sanierung sinnvoll sei. Vor allem seit in der Ukraine Krieg herrscht und die Gas- und Strompreise durch die Decke gingen, häuften sich solche Anfragen.

## Große Projekte müssen wirtschaftlich bleiben.

Bei den oben genannten Themen handelt es sich um Investitionen, die sich auf lange Sicht rentieren. Sie müssen gründlich berechnet, von den Eigentümern diskutiert und beschlossen werden. Dabei sollten alle Vor- und Nachteile sorgfältig abgewogen und – das ist wichtig – die Wirtschaftlichkeit berücksichtigt werden. Vollumfängliche energetische Sanierungsmaßnahmen, die meist Fassade, Dach und auch Fenster miteinbeziehen, scheitern oft an den nicht unerheblichen Investitionskosten. Auch wenn sie mit bis zu 15 oder gar 20 Prozent gefördert werden.

## Auch hier liegen Potenziale.

Die häufigste und wirtschaftlichste Maßnahme ist der Austausch konventioneller Leuchtmittel gegen LED, insbesondere in Tiefgaragen. Hier können sich Investitionen relativ schnell, nämlich schon innerhalb von drei bis fünf Jahren, amortisieren.

In einer Tiefgarage mit 46 Stellplätzen haben wir im Jahr 2022 sämtliche Leuchtstoffröhren durch LED ersetzt. Dabei mussten die Lampen komplett ausgetauscht werden,

weil die Umrüstung auf LED-Röhren hier nicht möglich war. Die Investitionskosten beliefen sich daher auf rund 6.500 Euro brutto. Bei einem Einsparpotenzial von ca. 1.900 Euro jährlich amortisieren sich die Kosten hier dennoch innerhalb von knapp dreieinhalb Jahren, wie die Rechenbeispiele in den Tabellen zeigen. Sollten die Strompreise auf lange Sicht wieder sinken oder auch weiter steigen, wird das natürlich auf die Amortisationszeit wirken.

Vorher: 40 Leuchtstoffröhren, Leistung: 58 Watt,  
Brenndauer: 8 h/Tag, Strompreis: 0,45 €/kWh

Zeitraum	Energieverbrauch	Energiekosten
täglich	18,56 kWh	8,35 €
monatlich	564,53 kWh	254,04 €
jährlich	6.774,40 kWh	3.048,48 €

Nachher: 40 LED, Leistung: 22 Watt,  
Brenndauer: 8 h/Tag, Strompreis: 0,45 €/kWh

Zeitraum	Energieverbrauch	Energiekosten
täglich	7,04 kWh	3,17 €
monatlich	214,13 kWh	96,36 €
jährlich	2.569,60 kWh	1.156,32 €

Das Beispiel zeigt, wie sich mit kleinen Veränderungen auf lange Sicht Geld sparen lässt. Insgesamt zeigt sich ein Umdenken in unserer Gesellschaft. Manche Umbaumaßnahmen oder Investitionen, beispielsweise eine Fassadendämmung, bergen für Eigentümer zunächst kein großes Einsparpotenzial. Allerdings wirken eine gute Dämmung und eine moderne Heizung ressourcenschonend, was der Umwelt zugute kommt. Das Thema Nachhaltigkeit wird uns also auch in den kommenden Jahren weiter beschäftigen.

## DER AUTOR



**Frank Hillemeier**  
Geschäftsführer  
ImmoConcept  
Hillemeier GmbH & Co. KG