

**Guide  
IMMOBILIER**  
Le marché immobilier au Grand-Duché

2,50 €

**89**

avril  
2009



**Au delà de vos envies...**

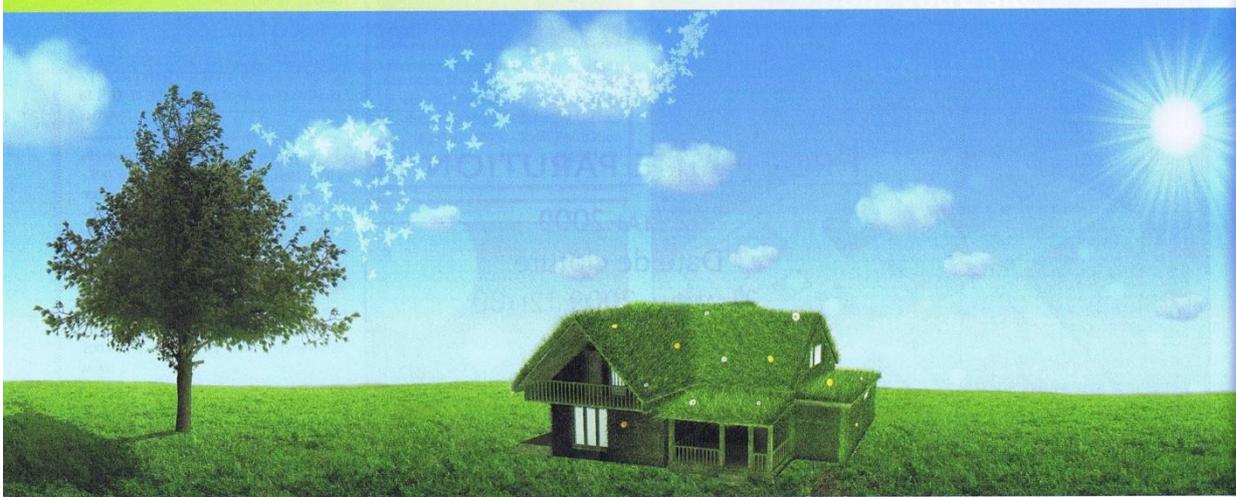
- › **L'ÉNERGIE**  
LES CONSEILS PAR DR STEFAN GLOBER p. 42
- › **L'HABITATION & L'ÉCOLOGIE**  
RÉPERTOIRE DES COPRS DE MÉTIERS SPÉCIALIÉS p. 46
- › **L'EAU**  
NE PAS PERDRE UNE GOUTTE p. 52
- › **LES NOUVELLES HABITATIONS**  
"NOMADHOME" p. 54
- › **URBAN LIVING DIFFERDANGE**  
REPORTAGE p. 56



Energieeffizientes

# Bauen und Renovieren

- es lohnt sich



Was kostet eine Renovierung und wann ist der beste Zeitpunkt diese durchzuführen? Wie viel kann ich sparen und was gibt der Staat an Prämien dazu? Wärmepumpen, Pelletheizung, Solarkollektoren - was lohnt sich am meisten? Muss ich renovieren, wenn der Energiepass einen hohen Energiebedarf bescheinigt? Dies sind typische Fragen, die wir sehr oft gestellt bekommen. Und um die Gemüter zu beruhigen, ein „Muss“ zur Energieeffizienz gibt es zumindest bei bestehenden Gebäuden nicht. Anders als bei Neubauten, die seit Anfang 2008 etwa 30%

höhere Anforderungen an Energieeffizienz erfüllen müssen (minimum Klasse „D“), ist es bei bestehenden Immobilien dem Eigentümer freigestellt, Verbesserungsmaßnahmen umzusetzen. Aber nicht alles, was technisch möglich ist, ist im Einzelfall auch sinnvoll und es ist wichtig, eine Strategie zur gesteigerten Energieeffizienz für das jeweilige Gebäude maßzuschneidern.

Die uns am häufigsten gestellten Fragen betreffen die staatlichen Prämien. Im Prinzip kann jeder die Details hierzu aus den entsprechen-

den Broschüren des Umweltministeriums entnehmen. Wichtiger für den Hauseigentümer ist dabei jedoch zu wissen, wie sich diese Prämien im Bezug auf tatsächlich zu erwartende Investitionen verhalten. Über eine Vielzahl geplanter und ausgeführter Projekte können wir feststellen, dass die quadrometerabhängigen oder prozentualen Fördermittel mit den entsprechenden Obergrenzen im Realfall ein bestimmtes Muster ergeben und stark abhängig von der Art der Maßnahmen sind. (Tabelle 1)

Art der Maßnahme	Typische prozentuale Prämie nach r.G-D.* vom 21.12.2007
Wärmeschutz (Fenster)	5 - 10 %
Wärmeschutz (Fassade, Boden, Dach)	15 - 20%
Anlagentechnik (Solar, Wärmepumpe, Pellets)	25 - 30%
Energieberatung bei Planung und Umsetzung	35 - 50%

Tabelle 1 - \*règlement Grand-Ducal



Um in den Genuss der Prämien zu kommen, müssen einige Dinge beachtet werden. Bestehende Gebäude müssen mehr als 10 Jahre alt sein. Die Verbesserungen müssen über eine unabhängige Energieberatung in Planung und Ausführung vorbereitet und bestätigt werden, und die Verbesserungen müssen den Mindestanforderungen des r.G-D. vom 21.12.2007 genügen.

Ähnliches gibt es übrigens auch bei der Bezuschussung von Neubauten zu beachten. Hier ist der Nachweis der Energieeffizienz eines Wohngebäudes nach LuxEeB-Standard (r.G-D. vom 30.11.2007) für die Erteilung von Prämien entscheidend. Energieeffizienzklasse „B“ oder

„KfW-40“ nach der deutschen Energie-Einsparverordnung (EnEV) sind nicht direkt vergleichbar mit dem Niedrigenergiehausstandard „B“ oder Passivhausstandard „A“. Um Zuschüsse zu erhalten, muss der spezielle Nachweis nach LuxEeB erfolgen.

Aber auch mit staatlichen Prämien wird der größte Anteil der Investitionen natürlich noch immer vom Haus- oder Wohnungseigentümer getragen. Wie viel sich durch die einzelnen Maßnahmen bei einer Renovierung einsparen lässt, und damit die Rentabilität des Renovierungsprojekts als Ganzes hängt natürlich stark vom jeweiligen Ausgangspunkt ab und lässt sich deshalb nur schwer verallgemeinern. Trotzdem gibt es

Erfahrungswerte, die wir hier betrachten können. Typischerweise lassen sich bei bestehenden Gebäuden Einsparpotenziale von 30 bis 50% identifizieren, wobei die höheren Werte auch mit höheren Investitionen verbunden sind.

Tabelle 2 fasst Erfahrungswerte zusammen, die zeigen, dass sich die Nettoinvestition trotz erheblicher Einsparungen bei den Betriebskosten, allein betrachtet, oft nicht rechnet. Dieses Bild ändert sich jedoch sehr schnell, wenn man potenzielle Energiekostenanstiege mit ins Kalkül nimmt und ins Verhältnis zur Kapitalverzinsung setzt.

Netto-Investition	Typische Kostenersparnis	Rentabilität	Rentabilität
		Energiekosten konstant, ohne Kapitalverzinsung	Energiekostenanstieg +20%, Kapitalverzinsung 3% pro Jahr
5 000 €	150 €/Jahr	größer 20 Jahre	11 Jahre
10 000 €	400 €/Jahr	größer 20 Jahre	9 Jahre
20 000 €	800 €/Jahr	größer 20 Jahre	9 Jahre
30 000 €	1 400 €/Jahr	größer 20 Jahre	8 Jahre
40 000 €	2 000 €/Jahr	20 Jahre	8 Jahre

Tabelle 2

Wie sich die Energiekosten in den nächsten Jahren entwickeln, ist schwer abzuschätzen, aber dass ein Barrel Rohöl vor wenigen Monaten schon mal 140 US \$ gekostet hat, ist vielen noch in schmerzlicher Erinnerung. Und bei all diesen Betrachtungen ist die Wertsteigerung der Immo-

bilie, die unumstritten ist, noch nicht berücksichtigt.

Lohnt es sich in Energieeffizienz zu investieren? Wir denken schon.

Dr. Stefan Globber



EnergyConsult

[www.energyconsult.lu](http://www.energyconsult.lu)

