



neues deutschland, Berlin	Suchbegriff: Euro Grundinvest Holding GmbH		
20.03.2013	Verbreitete Auflage:	16.739	Anzeigenäquivalenz: 1.455 €
Tageszeitung / täglich	Reichweite:	29.963	Seite: B5 / unten links

Energieausweis

**Neubauten rücken in den Fokus**

**Egal ob Eigennutzer oder Kapitalanleger – vor dem Immobilienkauf steht die Entscheidung für einen Neubau oder eine Bestandsimmobilie.**

Altbauten locken oft mit günstigeren Einstandspreisen. Allerdings spielen die Verbrauchswerte bei Immobilien wegen der gestiegenen Energiekosten eine immer wichtigere Rolle. Im Lauf der Zeit sind kostenintensive Sanierungsarbeiten unumgänglich. Bis zur Sanierung müssen Vermieter bei energie-

ineffizienten Objekten mit geringeren Mieteinnahmen und damit niedrigeren Renditen rechnen, sagt Immobilienexperte Michael Balek von Euro Grundinvest.

Immer mehr Mieter lassen sich vor der Vertragsunterzeichnung den Energieausweis zeigen. Denn eine bessere Energieeffizienz macht sich langfristig deutlicher denn je bemerkbar. Allein der Preis für Heizöl ist in den vergangenen zehn Jahren um 153 Prozent gestiegen und erreichte im ver-

gangenen Jahr seinen bisherigen Höchststand. Das Hamburger Forschungsbüro EnergyComment beobachtete im Jahr 2002 einen Heizölpreis von 35 Cent pro Liter – 2012 seien es bereits 90 Cent gewesen. Die Prognose für die kommenden Jahre sieht noch drastischer aus: Bis 2030 wird eine Verdopplung des heutigen Preises erwartet. Die Füllung eines 3000-Liter-Heizöltanks kostet dann 5520 Euro.

Das Problem: »In vielen älteren Häusern ist die Wärme-

dämmung unzureichend«, sagt Balek. Während ein Neubau durchschnittlich rund 55 bis 70 Kilowattstunden pro Quadratmeter verbraucht, sind es bei Altbauten bis zu 250 Kilowattstunden. Bei 140 Quadratmeter Wohnfläche verbrauchen Altbauten zwischen 2000 Euro und 3000 Euro mehr Energiekosten pro Jahr.

Das sind Mehrkosten, die Mieter abschrecken oder die Rendite schmälern. Außerdem sind in älteren Häusern oft Ölheizungen verbaut, die bis zum Anfang der 1970er Jahre aufgrund damals günstiger Preise die bevorzugte Energiequelle waren. Eine effektive Sanierung kostet bei einem Einfamilien-

haus 40 000 Euro und mehr. Hinzu kommen bei Bestandsimmobilien Kosten für regelmäßig anfallende Renovierungsarbeiten, während bei einem Neubau in den ersten 20 Jahren diese Kosten nur gering sind. In wenigen Jahren amortisiert sich so die Investition in eine neu gebaute Immobilie, trotz zunächst höherem Kaufpreis.

In München beginnt der Quadratmeterpreis für Neubauten in guter Wohnlage momentan durchschnittlich bei 5900 Euro – für einen Altbau bei 5000 Euro. In Berlin kostet ein Neubau 2400 Euro pro Quadratmeter, für Bestandsimmobilien liegt der Preis dort bei 1800 Euro pro Quadratmeter.