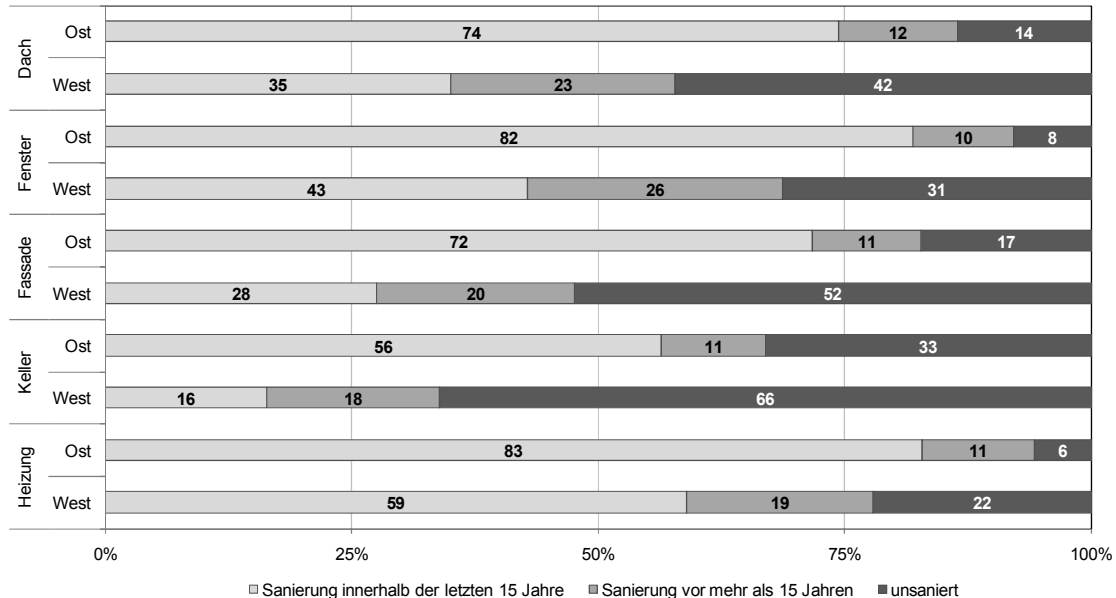


## Aktuelle Trends

### Deutlicher Sanierungsvorsprung ostdeutscher Bestandsimmobilien

#### Stand der Sanierung wichtiger Gebäudeteile

- Angaben in % des Gebäudebestands errichtet vor 1990<sup>a</sup> -



<sup>a</sup> Die Berechnungen basieren auf Auswertungen verbrauchsorientierter Energieausweise für 82 473 Mehrfamilienhäuser (mehr als zwei Wohnungen) des Altbestands (erbaut vor 1990). Dies entspricht ca. 2,7% aller Mehrfamilienhäuser (Stand 31.12.2007). Da diese Energieausweise größtenteils auf Grundlage von Verbrauchsabrechnungen durchgeführt wurden, sind sie in erster Linie aussagekräftig für vermarktete Gebäude, die über eine zentrale Heizung verfügen. In nur geringem Umfang sind Gebäude mit dezentralem Heizsystemen erfasst.

Quelle: Berechnungen und Darstellung des IWH auf Grundlage der ista-Verbrauchsdatenbank.

Ostdeutsche Immobilienmärkte haben in den 90er Jahren von einem staatlich induzierten Investitionsboom profitiert, der insgesamt zu einer weitgehenden Grundsanierung der Wohnimmobilien geführt hat. Gab es bisher lediglich Mutmaßungen über die Unterschiede des Sanierungsstands zwischen Ost und West, zeigen die hier präsentierten Zahlen das Ausmaß deutlich auf. Möglich werden diese Auswertungen auf Grundlage von Informationen des seit dem 01.01.2009 verbindlich eingeführten Energieausweises für Wohngebäude. In Kooperation mit dem Messdienstleister ista wurden diese Zahlen durch das IWH ausgewertet.

Demnach sind ostdeutsche Mehrfamilienhäuser in wesentlichen Bauteilen vor kürzerer Zeit saniert worden als der westdeutsche Bestand. Betrachtet man die Werte für die äußeren Gebäudeteile wie Dach, Fenster und Fassade, dann sind die ostdeutschen Werte für Sanierungen innerhalb der letzten 15 Jahre ungefähr doppelt und im Fall der Kelleraußenwände mehr als dreimal so hoch. Wurde beispielsweise das Dach bei etwa drei von vier ostdeutschen Gebäuden innerhalb der letzten 15 Jahre saniert, so ist dies bei westdeutschen nur bei etwa einem von drei Gebäuden der Fall. Dementsprechend umfangreich ist dort auch der Anteil völlig unsanierter Gebäudeteile. Bei rund der Hälfte aller Fassaden wurden in den Alten Ländern keine Sanierungsarbeiten durchgeführt. Dieser Wert liegt in den Neuen Ländern nur bei rund 17%. Ähnliches kann auch für andere Gebäudeteile festgestellt werden. Lediglich für die Heizanlagen fallen die Unterschiede zwar immer noch deutlich, aber weniger drastisch aus: So sind in Ostdeutschland vier von fünf Gebäuden mit Heizungen jüngeren Baujahrs ausgestattet, in Westdeutschland immerhin knapp drei von fünf Gebäuden.

Diese Zahlen sagen zwar nichts über die Qualität der Sanierungen aus, jedoch können sie als Indiz dafür gewertet werden, dass der energetische Zustand der Bestandshäuser in Ostdeutschland allein aufgrund baurechtlicher Vorgaben zum Zeitpunkt der Sanierung im Schnitt besser ausfällt als in Westdeutschland (vgl. S. 380-388 im vorliegenden Heft).

Claus Michelsen (Claus.Michelsen@iwh-halle.de)