

Sanierungsstau im Gewerbe

Einstieg über segmentierte Projekte

Im Bestand von Nichtwohngebäuden zeigt sich derzeit ein deutliches Muster: Maßnahmen zur energetischen Erhöhung werden zwar erkannt, bewertet und technisch verstanden – aber dennoch immer wieder verschoben. Wer Maßnahmen stärker segmentiert und beim wirtschaftlich Naheliegenden ansetzt, bringt häufig wieder Bewegung in aufgeschobene Projekte.

Autor: Marcel Riethmüller

Der Aufschub der Sanierungsmaßnahme im gewerblichen Umfeld, etwa bei Produktions-, Logistik- und Verwaltungsgebäuden, resultiert meist aus einem Zusammenspiel von Unsicherheit, wirtschaftlichem Druck und der Art, wie Sanierungsvorhaben gedacht werden.

Ein wesentlicher Treiber ist die wahrgenommene Unsicherheit im regulatorischen Umfeld: Welche Anforderungen werden verbindlich, wie stabil bleiben Förderstrukturen, welche Standards haben langfristig Bestand? Gerade bei langen Abschreibungs- und Nutzungszyklen führt das zu Zurückhaltung. Hinzu kommt, dass Gebäudeinvestitionen mit Produktionsanlagen, Digitalisierung und Kapazitätserweiterungen um knappe Budgets konkurrieren. Eine umfassende Sanierung gilt dabei schnell als „große Lösung“, die hohe Summen bindet und tief in den Betrieb eingreift – und selbst bei unbestrittener Sinnhaftigkeit verschiebt sich die Entscheidung so oft in die Zukunft.

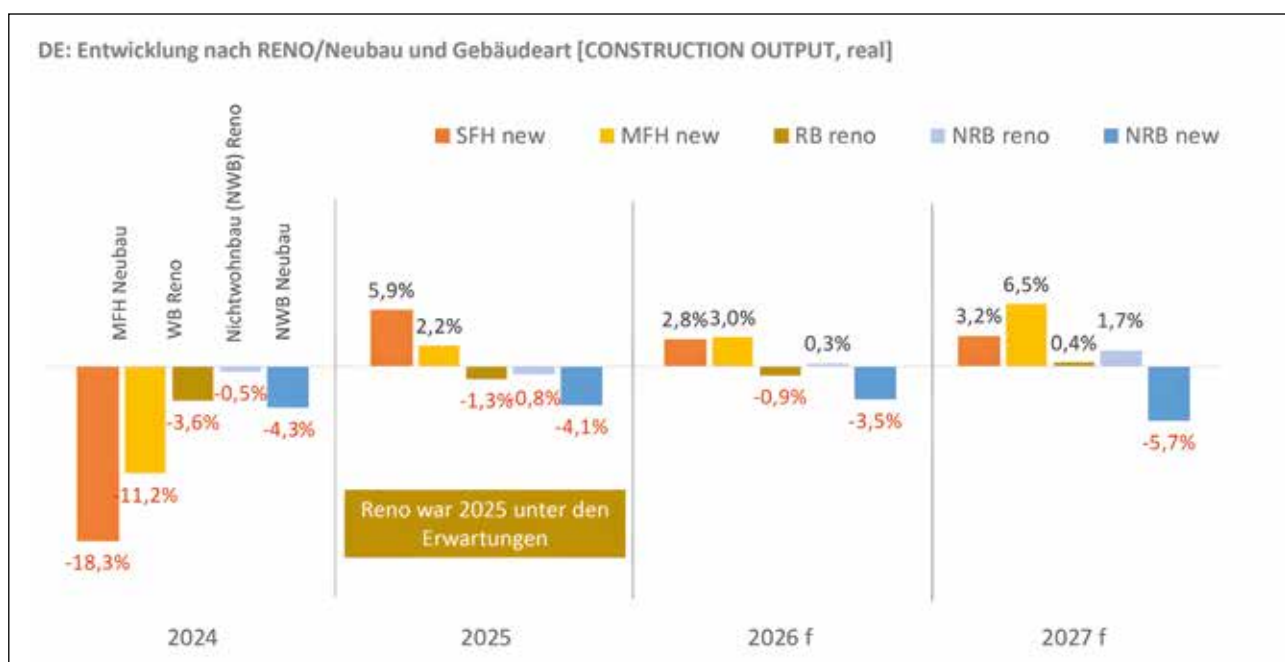
Spannungsfeld Gesamtanierung

Gerade bei Fassaden- und Fenstersystemen zeigt sich dieses Muster besonders deutlich. Viele Bestandsgebäude verfügen

über Bauteile, die zwar funktional noch intakt sind, energetisch jedoch nicht mehr dem heutigen Stand an Modernisierung entsprechen. Undichte Anschlüsse, unzureichende Wärmeschutzverglasungen oder nicht optimierte Rahmenprofile führen zu erhöhten Transmissionsverlusten, Komfortproblemen und nicht selten auch zu betriebswirtschaftlich relevanten Nebenwirkungen wie Zugerscheinungen oder erhöhtem Kühlbedarf. Technisch wäre eine Modernisierung in vielen Fällen klar begründbar und dennoch wird sie häufig mit der umfassenden Erneuerung der gesamten Gebäudehülle gleichgesetzt. Sobald diese Kopplung entsteht, steigen Komplexität, Kostenrahmen und Abstimmungsaufwand erheblich. Die Folge ist nicht selten ein kompletter Stillstand, obwohl einzelne Teilmaßnahmen durchaus umsetzbar wären.

Wenn Aussitzen keine Verbesserung bringt

Ein zentraler Denkfehler besteht darin, das Verschieben als neutralen Zustand zu betrachten. Tatsächlich bleibt die energetische Verfassung eines Gebäudes nicht stabil: Energieverluste, Komfortdefizite, Verschleiß und betriebliche Ineffizienzen summieren



Nach den Marktzahlen von B + L sollen die Renovierungen im Nichtwohnbau 2027 mit + 1,7 % wieder Fahrt aufnehmen.



Foto: Bauverlag

Beispielhaft: Die Sanierung des Verwaltungsgebäudes der Stadtwerke Krefeld.

sich über Jahre. Gerade bei Fenstern und Fassaden bedeutet jedes weitere Nutzungsjahr unter ungünstigen Bedingungen einen fortlaufenden Kostenblock, während die Anforderungen an Behaglichkeit und sommerlichen Wärmeschutz weiter steigen. So wird der Abstand zwischen Bestand und Anspruch umso größer, je länger Maßnahmen hinausgezögert werden.

Technische Einzelmaßnahmen als Einstieg

In der Praxis zeigt sich zunehmend, dass nicht jede Verbesserung eine vollständige Sanierung nach sich ziehen muss. Gerade in Nichtwohngebäuden liegen erhebliche Einsparpotenziale häufig nicht nur in der Gebäudehülle, sondern auch in der technischen Gebäudeausrüstung und deren Betrieb. Lüftungs- und Klimasysteme, Beleuchtungskonzepte sowie Mess-, Steuer- und Regelungstechnik haben oft einen ebenso großen Einfluss auf den Energieverbrauch wie die thermische Qualität der Fassade. Wenn diese Systeme nicht optimal aufeinander abgestimmt sind, entstehen unnötige Verbräuche, die sich vergleichsweise schnell identifizieren und reduzieren lassen. Solche Maßnahmen haben einen entscheidenden Vorteil: Sie greifen weniger tief in die bauliche Struktur ein, lassen sich häufig im laufenden Betrieb umsetzen und ermöglichen deutlich kürzere Amortisationszeiten. Während sich Investitionen in die Gebäudehülle erst über sehr lange Zeiträume rechnen, amortisieren sich technische Maßnahmen häufig in einem Bruchteil dieser Zeit. Besonders relevant wird dieser Unterschied in Mietverhältnissen: Wo Eigentum und Nutzung auseinanderfallen, scheuen Vermieter wie Mieter die langfristig gebundenen Investitionen in Fassade und Fenster – während sich kurzfristig wirksame Optimierungen der Anlagentechnik für beide Seiten schneller rechnen. Damit können technische Maßnahmen eine wirtschaftlich tragfähige Einstiegsebene bilden, ohne die Perspektive einer späteren Fassade- oder Fenstersanierung auszuschließen.

Schnittstelle Gebäudehülle und Anlagentechnik

Besonders interessant wird es dort, wo Gebäudehülle und Technik direkt miteinander interagieren. Moderne Fenster- und Fassadensysteme beeinflussen nicht nur den Wärmeverlust, sondern

auch die interne Lastsituation eines Gebäudes. Sonneneinstrahlung, Verschattungssysteme und Lüftungsverhalten wirken unmittelbar auf Kühllasten und Regelstrategien der technischen Anlagen. Aus rein energetischer Sicht wäre es in vielen Fällen folgerichtig, zunächst die Gebäudehülle zu ertüchtigen und den verbleibenden Bedarf so weit zu senken, dass anschließend kleiner dimensionierte Anlagen genügen. In der betrieblichen Realität ist diese Reihenfolge jedoch nicht immer umsetzbar – sei es aufgrund von Budgetgrenzen, Nutzungs- und Miet-

strukturen oder laufenden Betriebsanforderungen. Wer hier isoliert plant, steht am Ende oftmals vor suboptimalen Lösungen. Wird hingegen eine abgestufte Strategie verfolgt, bei der zunächst technische Optimierungen erfolgen und anschließend die Gebäudehülle gezielt weiterentwickelt wird, lassen sich Synergieeffekte realisieren. Die Voraussetzung ist allerdings eine frühzeitige Gesamtbetrachtung, die nicht zwingend sofort umgesetzt werden muss, aber als roter Faden für den Gesamtprozess dient.

Wirtschaftlichkeit, Förderlogik, Entscheidungsprozesse

Den Stau verstärkt zudem die Art der wirtschaftlichen Bewertung. Maßnahmen werden oft als reine Einzelinvestition betrachtet, ohne den langfristigen Betrieb einzubeziehen. Dabei sind im gewerblichen Umfeld die Lebenszykluskosten meist aussagekräftiger: Energie-, Wartungs- und Betriebskosten über die Nutzungsdauer machen häufig den größeren Anteil aus als die Anschaffung. Hinzu kommt, dass Fördermöglichkeiten in vielen Unternehmen nicht konsequent in die Entscheidung einfließen – gerade bei technischen Einzelmaßnahmen können sie die Wirtschaftlichkeit deutlich verbessern. Ein oft unterschätzter Hebel liegt darin, verfügbare Fördermechanismen früh in die Projektstrukturierung einzubinden. Zuschüsse und zinsgünstige Finanzierungen können die Wirtschaftlichkeitsrechnung deutlich verschieben und Entscheidungen ermöglichen, die zuvor an Budgetgrenzen scheiterten. Entscheidend ist weniger, dass es Förderprogramme gibt, sondern dass sie früh in Planung und Variantenbewertung einfließen. Werden Maßnahmen von Beginn an förderfähig und modular gedacht, lassen sich Investitionsspitzen glätten und Teilprojekte sinnvoll sequenzieren – so werden aus aufgeschobenen Gesamtvorhaben realisierbare Einzelprojekte.

Vom Projektstau zur Sanierungsstrategie

Ein pragmatischerer Ansatz besteht darin, Maßnahmen stärker zu segmentieren und nach Wirkung, Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit zu priorisieren. Fachlich wäre es dabei in den

meisten Fällen folgerichtig, mit der Gebäudehülle zu beginnen – sie bildet die energetische Grundlage und bestimmt, wie groß die Anlagentechnik überhaupt dimensioniert sein muss. In der Praxis des Gewerbebestands ist genau dieser Einstieg jedoch nur selten umsetzbar. Die hohen Investitionssummen und die vergleichsweise langen Amortisationszeiten von Fassaden- und Fenstermaßnahmen führen – insbesondere in Miet- und Bestandsstrukturen – immer wieder dazu, dass der eigentlich richtige erste Schritt aufgeschoben wird. Gerade deshalb erweist sich in vielen Fällen die gezielte Optimierung der technischen Infrastruktur als der realistische Einstieg: Sie ist schneller wirtschaftlich darstellbar und ebnet den Weg, um spätere bauliche Maßnahmen organisatorisch und finanziell besser vorzubereiten. Auch eine Teilerneuerung der Technik vorab, im zweiten Schritt eine Verbesserung der Gebäudehülle und im Anschluss die restliche technische Modernisierung kann wirtschaftlich sinnvoller sein als jahrelang die vollständige Sanierung der Gebäudehülle zu schieben.

Entscheidend ist, Sanierungsentscheidungen nicht als einmalige Großinvestition zu betrachten, sondern als fortlaufenden Entwicklungsprozess des Gebäudebestands, der sich in großen Teilen auch noch durch Fördergelder stützen lässt. Wer diesen Perspektivwechsel vollzieht, reduziert nicht nur den Sanierungstau, sondern schafft auch die Grundlage für schrittweise, planbare und wirtschaftlich tragfähige Modernisierung im laufenden Betrieb. Es gilt technische Einzelmaßnahmen, Teilflächenprojekte und Fördermittel ausgeklügelt miteinander zu verbinden.

Foto: ecogreen



Marcel Riethmüller, Geschäftsführer der Firma ecogreen, ist gelernter Kälte-/ Klimatechniker und Betriebswirt. Seit über 16 Jahren unterstützt er mit seinem 20-köpfigen Team Betriebe zum Thema Fördermittel.

Vor allem für Energieeffizienz ist ecogreen Ansprechpartner für Fördermittelbeschaffung in Unternehmen. Seit Jahren verfolgt das Unternehmen das Thema Energie sowohl aus technischer als auch aus wirtschaftlicher Sicht. In Deutschland können Unternehmen aus über 3.000 Förderprogrammen (EU, Bund und Länder) Gelder bekommen, um eigene Projekte zu fördern. Das Ziel der Berater ist es, den Energieverbrauch von Unternehmen nachhaltig zu senken. Mithilfe von Fördermitteln können Unternehmen die Ziele zur Energieeinsparung aktiv verbessern und nachhaltig gestalten. ecogreen ist deutschlandweit tätig und berät mit einem Team aus Ingenieuren neutral und unabhängig.

www.ecogreen-gruppe.de



OPTIMALER SONNENSCHUTZ
DURCH MASSGEFERTIGTE
GROSSLAMELLEN



MLL-HAMBURG®
WE CREATE GOOD CLIMATE

*Wir finden Ihre
Lösung und wünschen
einen tollen Sommer!*

☎ +49 4102 948 46 0
🌐 WWW.MLL-GMBH.COM



NACHTAUSKÜHLUNG MIT
SCHUTZ & SICHERHEIT DANK
LÜFTUNGSGITTER 511RC2-AS