

BÜROIMMOBILIEN

Die neuen Stars am Immobilienmarkt?

WOHNEN DER ZUKUNFT

Von Square Meters zu Share Meters?

IMMOBILIENBOOM

Platzt die Blase, und wenn ja wann?

Handelsblatt **Journal**

Eine Sonderveröffentlichung von EUROFORUM Deutschland

DEZEMBER 2018 | WWW.HANDELSBLATT-JOURNAL.DE

IMMOBILIEN

WIRTSCHAFT

Disruptiv? – Erfolgreich? – Digital?

Studie: Gewinner und Verlierer des Immobilienbooms **S. 3**

euroforum

Medienpartner

Handelsblatt
Substanz entscheidet.

Enttechnisierung:

Rettung für den Immobilienmarkt

Disruptive Flatrate Mieten erhöhen Einnahmen der Vermieter



Die ersten beiden energieautarken Mehrfamilienhäuser wurden 2018 in Cottbus gebaut und für 10,50 €/m² vermietet inklusive Wärme und Strom

von Prof. Dipl.-Ing Timo Leukefeld

Trotz Bauboom herrscht in der Immobilienwirtschaft Stagnation. Zu geringe Renditen wegen zu hoher Baukosten. Mit der Sonne kommt die Lösung: Energieautarke Häuser. Sie nutzen diese krisensichere Energiequelle konsequent und machen ihre Bewohner unabhängig - in Bezug auf Strom, Wärme und E-Mobilität. Investoren und Vermietern sichern sie durch interessante und lukrative Finanzierungs- und Vermietungsmodelle hohe Renditen. Energieautarke Häuser sind eine Antwort auf die Störungen im Immobilienmarkt. Wie jede Disruption wirken sie bewegend: Dem Wohnungsmarkt eröffnen sie neue Chancen.

Nahe Null-Grenzkosten – ein epochaler Wandel

Technologische Umwälzungen und Digitalisierung reduzieren die Grenzkosten vieler Produktionsprozesse auf nahezu Null. Strom aus erneuerbaren Energien wird in absehbarer Zeit nur noch etwa einen Cent pro Kilowattstunde kosten. Aus dem Silicon Valley kommen neue, digitalen Lösungen, die bekannte Geschäfts-

modelle nicht nur ersetzen, sondern revolutionieren. Diese Disruption genannten Phänomene erschüttern das bisher Dagewesene. Enthalten sie im Kern Lösungen für ein diagnostiziertes Störfeld, eröffnen sie gleichzeitig neue Horizonte. Bekannte Beispiele aus dem Silicon Valley: Uber ersetzt das herkömmliche Taxi, Netflix löst schon lange die Videothek ab, autonomes Fahren optimiert Verkehrsflüsse. Mittels eines 3D-Druckers setzten in Shanghai Unternehmer alle Wünsche des Bauherrn um. Das so entstandene Haus kostet bis zu 50 Prozent weniger als ein vergleichbarer Standardbau.

Unser Wirtschaftssystem ist in einem epochalen Wandel begriffen, der beispiellos in der Menschheitsgeschichte ist: Eine Ökonomie des Überflusses löst die auf Knappheit gegründete ab. Während Tesla mit der Produktion von Elektroautos, Solardachziegeln und Stromspeichern derzeit die autarke Versorgung von Verbrauchern anstrebt, eröffnen hierzulande energieautarke Gebäude dieser so genannten „Nahe-Null-Grenzkosten-Gesellschaft“ bereits realistische Chancen: Wohnhäuser, die sich weitestgehend selbst mit

Strom und Wärme dank Solarenergie versorgen und darüber hinaus eine hauseigene Tankstelle für Elektroautos speisen, bieten Wohnungswirtschaft, Mietern, Vermietern, Energieversorgungsunternehmen (EVU) und Banken neuartige Geschäftsmodelle.

Ihre disruptive Wirkung speist sich einerseits aus einer radikalen Enttechnisierung sowie andererseits aus der Erhöhung der Einnahmen auf Vermieterseite durch Pauschalmieten mit Energieflatrate.

Disruption durch Enttechnisierung

Obwohl in Deutschland rund 400.000 Wohnungen pro Jahr fehlen, sind die Renditen in der Immobilienwirtschaft gering. Die politische Debatte konzentriert sich auf die stetig und deutlich steigenden Wohnnebenkosten. Aufgrund ihrer Höhe werden diese inzwischen als „zweite Miete“ bezeichnet. Der Ansatz der Politik: Kostensenkung durch mehr Technik: Anlagen für Wärmeversorgung, Lüftungstechnik und Gebäudeautomation sollen Nebenkosten und damit die zweite Miete senken.



Prof. Dipl.-Ing Timo Leukefeld, Energieexperte, Firma Timo Leukefeld – Energie verbindet

„Unser Wirtschaftssystem ist in einem epochalen Wandel begriffen, der beispiellos in der Menschheitsgeschichte ist: Eine Ökonomie des Überflusses löst die auf Knappheit gegründete ab.“

Experten in Fachkreisen diagnostizieren jedoch, dass mittelfristig die Kosten für Wartung und Reparatur dieser hochtechnisierten Anlagen die durch sie eingesparten Nebenkosten aufwiegen – ja gar übersteigen werden. Eine „dritte Miete“ und keine Lösung.

Die beiden seit fünf Jahren in Freiberg bewohnten, energieautarken Häuser zeigen die Alternative: Sie setzen konsequent auf Enttechnisierung und damit auf die direkte Reduzierung von Baukosten.

Diese energieautarken Gebäude entsprechen dem Standard „Sonnenhaus autark“ vom Sonnenhaus Institut e.V. und bauen auf den kostenfreien und krisensicheren Rohstoff Sonne.“. Um sich mit Wärme zu versorgen und den Strom für Haushalt und Mobilität zu liefern, teilen sich Photovoltaikmodule und Solarthermiekollektoren die Dachflächen. Langzeitspeicher halten die Wärme und Strom für die Nutzer vor. Garagen und Parkplätze sind mit Elektro-Zapfsäulen ausgestattet.

Die Bewohner dieser Gebäude können „intelligentverschwendend“ leben und arbeiten: Das Licht können sie auch mal brennen lassen und – elektrisch – viele Autokilometer fahren, dabei bieten die Häuser behagliche, komfortable Temperaturen. All das ohne schlechtes Gewissen und ohne jede Belastung für Geldbeutel und Umwelt. Selbst bei einem Stromausfall bleiben die Lichter an und das Haus warm, Kommunikationsfähigkeit und Mobilität bleiben erhalten.

Disrupt yourself

Für die Entwickler selbst klingt dies noch nach zu viel Technik; nicht zuletzt im Hinblick auf den inzwischen weit verbreiteten Handwerkerangel. Ziel der Forschung ist es, trotz der von der EnEV beschriebenen technischen Ausstattungen, Energieautarkie ohne konventionelle Haustechnik zu erreichen – und damit ein völlig wartungsfreies Haus. Die Entwicklungsingenieure um Prof. Timo Leukefeld betrachten

dies als eine besondere Herausforderung. Dabei wissen sie, dass unter dem Motto: „disrupt yourself“ die innovativsten Entwicklungen entstehen.

Disruption durch Flatrate-Mieten

Mit dem Konzept der Energieautarkie wandeln sich Häuser vom Energieverbraucher zum Energieerzeuger. Sie produzieren solare Energieüberschüsse, die sie für lange Zeit zwischenspeichern und sogar weiteren Nutzern zur Verfügung stellen können. Als Mehrfamilienhäuser beeinflussen sie den Wohnungsmarkt disruptiv durch Flatrate-Wohnen.

Beziehen sie zukünftige Betriebskosten in die Investitionskosten mit ein, können Vermieter über Jahre hinweg ihren Mietern feste Pauschalraten als ein „Rundum-Sorglos-Paket“ anbieten. Neben dem Entgelt für Wohnen enthalten diese außerdem Wärme, Strom und E-Mobilität als Flatrate. Die Attraktivität des Modells kann mit einem oder mehreren Elektromobilen als Gemeinschafts-Fahrzeuge noch erhöht werden.

Das Modell bietet Mietern Sicherheit im Zusammenhang mit Betriebs- und den Wohnnebenkosten, permanente Vergleiche der komplizierten Kostengefüge von Stromanbietern entfallen ebenso wie der stete Blick auf die Tankuhr. Vermieter sparen sich, durch längere Verweildauern in den Wohnungen, stete Mieterwechsel und den damit verbundene Verwaltungsaufwand sowie eventuelle Rechtsstreitigkeiten über Abrechnungen.

Das Modell macht bereits Schule: In Kürze sind die ersten energieautarken Mehrfamilienhäuser in Cottbus und Wilhelmshaven bezugsfertig, weitere zehn werden 2019 gebaut.

www.timo-leukefeld.de

Podcast in iTunes: Timo Leukefeld

Warum der Blick zurück nach vorne führt

Disruption ist neben Digitalisierung das Schlagwort unserer Tage. Es bedeutet: Unterbrechung des Gewohnten, Neuausrichtung. Im Silicon Valley steht Disruption auf der Tagesordnung. Neue Technologien und Geschäftsmodelle verdrängen Bestehendes: Uber ersetzt Taxis, Netflix löst Videotheken ab ... Von Skeptikern anfangs belächelt, sorgen Innovationen für Umwälzungen, bis sie sich im Alltag integrieren.

Szenenwechsel: Visoko, Bosnien. Ausgangsort des weltweit größten fachübergreifenden Archäologieprojekts. Eine etwa 30.000 Jahre alte Pyramide vermuten Forscher unter dem Berg. Erste Tunnelsysteme sind bereits freigelegt.

Pyramiden sind als umfassend organisierte, kommunale Bauprojekte seit jeher der Beweis für die Kooperationsfähigkeit einer Hochkultur. Die Funktionstüchtigkeit der damit verbundenen Bewässerungssysteme, ermöglichte einer Gesellschaft zum ersten Mal so etwas wie ertragssteigernde hoch-effektive, Landwirtschaft. Der Pyramidenbau war disruptiv für das Leben in den Einzugsgebieten.

Disruption: Ein Konzept, so alt wie die Welt, ist die Triebfeder von Evolution. Hören wir also der Vergangenheit zu. Sie zu verstehen bringt den Weitblick in der Gegenwart, um darin Prognosen für unsere Zukunft abzulesen.