

10,50 Euro pro Quadratmeter ALL INCLUSIVE

Nach einer Idee des Ingenieurs Timo Leukefeld entstehen in Cottbus hocheffiziente Neubauten zu bezahlbaren Preisen. Er ignoriert die Energiespar-Vorschriften – und kommt zu besseren Ergebnissen



Flattrate-Wohnen in Cottbus: Miete, Nebenkosten und E-Auto-Nutzung zu einem erschwinglichen Preis

Die Sonne scheint prall auf die Baustelle in der Kahrener Straße in Cottbus. Zwei neue Wohnhäuser stehen dort. Das Ziegelmauerwerk ist noch unverputzt, staubige Hügel aus Erde und Sand umgeben die viergeschossigen Gebäude, der Innenausbau hat gerade begonnen. Doch

VON MICHAEL FABRICIUS

die riesigen Sonnenkraftwerke auf den auffällig schrägen Dächern sind bereits fertig und warten auf ihren Einsatz. Für die künftigen Mieter sind sie ein Grund

zur Vorfreude. Denn bald werden sie jede Menge Strom und Warmwasser aus den Fotovoltaikmodulen und den Wärme-Kollektoren beziehen.

Voraussichtlich im Herbst werden die ersten Bewohner hier leben. Dann beginnt eines der zurzeit spannendsten Neubau-Experimente Deutschlands. Die Cottbuser Genossenschaft eG Wohnen 1902 baut hier, in der östlichen Innenstadt, zwei fast energieautarke Mehrfamilienhäuser mit jeweils sieben unterschiedlich großen Wohnungen. Der Großteil des Wärmebedarfs der Bewohner soll mit Solarenergie gedeckt werden. Strom wird ebenfalls auf dem

Dach produziert, gespeichert und teilweise ins Netz gespeist. Vor dem Haus werden strombetriebene E-Autos stehen. Und für alles zusammen, für die Miete und Nebenkosten, für Strom, Wärme und die Autonutzung, sollen die Mieter voraussichtlich nur 10,50 Euro pro Quadratmeter zahlen. Eine echte Flattrate, all inclusive.

„Wir haben schon jetzt deutlich mehr Mietinteressenten als Wohnungen“, sagt Uwe Emmerling, Vorsitzender der Wohnen Genossenschaft. In der nahen Hauptstadt Berlin oder selbst in Leipzig wäre das nichts Besonderes. Im etwas abgeschiedenen Cottbus in der Lausitz,

kurz vor der Grenze zu Polen, ist das hingegen neu. Offenbar ziehen nicht nur Innenstadtlage und Ausstattung viele Menschen an. Sondern auch der Preis für das Gesamtpaket.

Denn die beiden Neubauten sind nicht nur energieeffizient und entsprechen dem strengen KfW-Standard 55. Sie sind eben auch bezahlbar. Natürlich liegt das unter anderem daran, dass sie von einer Genossenschaft gebaut und vermietet werden, die kaum an einer hohen Mietrendite interessiert ist. Entscheidender für die gewaltige Nachfrage ist das Konzept des Konstrukteurs, Timo Leukefeld. Der 48-jährige Hono-

rarprofessor für Solarthermie an der Berufsakademie Sachsen hat die typischen Vorgehensweisen beim Bau energieeffizienter Gebäude mit dicken Dämmschichten verworfen. Stattdessen hat er, ganz Ingenieur, erst einmal überlegt: Wie komme ich an die Wärme?

„In Deutschland wird nur ein Viertel der Gesamtenergie in Form von Strom benötigt“, sagt Leukefeld, dessen Markenzeichen lange Haare und ein stolz vorgetragener sächsischer Dialekt sind. „Da müssen wir viel mehr vom Ende her denken: Wie bekommen wir Wärme

FORTSETZUNG AUF SEITE 49

HAUSRAT

Teures Eigenheim



Die Frühlingsabende werden länger und wärmer. Und je später der Abend, desto höher die Wahrscheinlichkeit, dass jemand die alles entscheidende Frage stellt: Lohnt es sich noch, eine Immobilie zu kaufen, um selbst darin zu wohnen? Die Antwort kann nur noch lauten: Ja, aber nur wenn das Geld keine Rolle spielt. Beispiel: Wer eine 100 Quadratmeter große Neubauwohnung für 5500 Euro pro Quadratmeter in Köln kauft, muss zunächst einmal 65.000 an Kaufnebenkosten zahlen. Unterstellt, dass der Käufer trotzdem noch zehn Prozent Eigenkapital übrig hat (woher auch immer), und vorausgesetzt, die Immobilie kann innerhalb von 25 Jahren abbezahlt werden, fallen dann noch mindestens 140.000 Euro Zinsen und Gebühren an, bei einer Monatsrate von 2000 Euro.

Für diese insgesamt rund 260.000 Euro Kosten könnte man im Alter prima eine kleine Wohnung mieten und trotzdem noch eine Kreuzfahrt machen. Es hilft nichts: Im Großen und Ganzen lohnt sich der Eigenheimkauf in den teuren Städten nur noch, wenn man auf steigende Hauspreise spekuliert oder etwas Großes vererben möchte. Abgesehen davon bleibt für viele Neu-Eigentümer nur das gute Gefühl der eigenen vier Wände.

MICHAEL FABRICIUS

IMMOBILIEN

LANDAL BAD BOLTENHAGEN – ERHOLUNG AN DER OSTSEE



Ihre renditestarke Kapitalanlage an der Ostsee

- 54 freistehende Ferienvillen, Strandnähe
- 8 Haustypen mit SPA & Wellness Möglichkeiten
- Wohnflächen zwischen 74 und 126 m²
- Hochwertige Einbauküchen und Interieur
- Komfortable Grundrisse
- Exklusiver Vermietungsservice durch Landal GreenParks
- Attraktive garantierte Rendite ab 4% netto
- Verkaufspreis ab € 230.750,- inklusive Einrichtung und exklusiv MwSt.

„Rendite unter Reet“

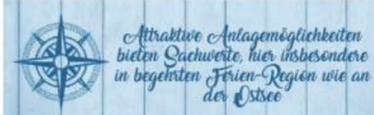
FERIENIMMOBILIEN AN DER OSTSEE stellen ein attraktives Investment dar. **WICHTIGES INVESTITIONSKRITERIUM: GANZJÄHRIGE VERMIETBARKEIT.** Damit Ihre Investition in ein Ferien-RESORT tatsächlich erfolgreich wird, sollte gewährleistet sein, dass das Objekt möglichst viele Tage im Jahr vermietet werden kann. Die Auslastung in unserem Ferien-Resort „Landal Bad Boltenhagen“ wird bedingt durch unseren renommierten Vermietungspartner die „Landal GreenParks“ gesichert sein. Denn hochwertige Feriendomizile mit privatem Garten sind besonders begehrt. Unsere Ferien-Villen der Kategorie Luxus-Variante verfügen sogar über eine private Wellness-Lodge mit Whirlpool & Sauna, sowie einen Kaminofen, der eine behagliche Atmosphäre schafft. Somit sind alle Anforderungskriterien bei unserem Projekt „Landal Bad Boltenhagen“ erfüllt und gibt Ihnen die Sicherheit einer garantierten Rendite, sodass Sie langfristig Freude an Ihrem Investment an der Ostsee haben! **Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme – für einen Investor mit Weitsicht!**

Ihr Kontakt für Angebote und weitere Informationen:

Marketing & Verkauf: GOLF-IMMO-SERVICE · Ansprechpartnerin Frau Brigitte Graf
Office: +49-2166-84 99 · Mobil: +49-171-49 19 9 98 · info@ostsee-investment.de oder besuchen Sie uns unter: www.badboltenhagen.de

Der nächste Verkaufstag

- Landal Bad Boltenhagen
- am Projektstandort im neuen INFO-Center
 - **16. 6. 2018 von 11.00 bis 16.00 Uhr**
 - Dorfstraße 30
 - Christinenfeld (Klützig)



„Saisonale Illusion“ Passivhaus

FORTSETZUNG VON SEITE 47

möglichst nachhaltig, aber auch günstig für die Bewohner?“ Seine Lösung: Möglichst viele solarthermische Module im optimalen Winkel auf dem Dach platzieren und das Wasser in riesige Langzeitwärmespeicher leiten. In jedem der Cottbuser Häuser steht ein 24.000 Liter fassender intelligent gesteuerter Warmwassertank. „Damit kann man die Wärme aus dem Sommer bis weit in den Winter hineinnehmen“, sagt Leukefeld.



„STROMBASIERTE KONZEPTE SIND PHYSIKALISCH EINE KATASTROPHE“

TIMO LEUKEFELD

Stromspeicher können nur wenige Tage lang die Energie liefern, die für warmes Wasser nötig ist, Wärmespeicher dagegen über Wochen. Hält man sich diese einfachen Wahrheiten vor Augen, versteht man, warum Leukefeld nichts davon hält, die Republik mit grünem Strom zu heizen, produziert mit Windkraft- und Solaranlagen, die im Winter kaum etwas bringen – genau dann, wenn die Wärme gebraucht wird.

„Ich nenne das Phänomen: die saisonale Illusion“, sagt er. „Langfristig läuft die Wärmezeugung durch Strom auf extrem hohe Strompreise im Winter hinaus.“

Leukefeld wohnt selbst in einem großzügigen Einfamilienhaus in Freiberg, das nach seinen Vorstellungen mit Energie versorgt wird. Er hat sowohl Strom- als auch Wärmespeicher und kennt die Zahlen genau: „Ein Lithium-Ionen-Akku kostet fertig montiert etwa 700 Euro pro Kilowattstunde, hält 15 bis 20 Jahre und kann den Solarstrom vom Mit-

tag in den Abend hinein speichern. Ein Langzeitwärmespeicher mit Wasser kostet dagegen etwa 20 Euro pro Kilowattstunde, hält über 50 Jahre und kann die Solarwärme mehrere Wochen speichern. Daran wird klar, wo der Hebel für die Energiewende ansetzen müsste.“

Doch vielen gilt der Honorarprofessor aus Freiberg als unbequem. Denn er hält sich bei der Konzeption seiner Häuser nicht an die Regeln der Energie-Einsparverordnung und achtet nicht auf den völlig theoretischen, aber zurzeit noch entscheidenden Primärenergiefaktor. Sondern er schaut einzig und allein darauf, wie viel Energie tatsächlich verbraucht wird – und

kommt am Ende auf gute Öko-Werte. Viele sogenannte Plusenergiehäuser liegen dagegen nur deshalb im „Plus“-Bereich, weil der im Sommer erzeugte – und von niemandem benötigte – Solarstrom ins Netz gespeist und angerechnet wird. Der Energie-Rebell Leukefeld findet dagegen: Es sollte so wenig Strom verbraucht werden wie möglich: „Die rein strombasierten Konzepte sind physikalisch eine Katastrophe.“

Auch andere derzeit gängige Baustandards umgeht er bewusst. Bei vielen Neubauten sind immer noch dicke Dämmschichten aus Polystyrol üblich. Anders kommen die Gebäude nicht auf die geforderten Energiewerte. Leukefeld hält davon wenig. „Die Lebensdauer dieses Baustoffs ist mit 30 bis 40 Jahren zu kurz“, findet er. „Wenn ich dagegen nur einen Baustoff nehme, also zum Beispiel nur Ziegel oder nur Holz, und wenn das verputzt wird, hält das unter Umständen 100 Jahre. Deshalb haben wir bei den Gebäuden in Cottbus nur Ziegel mit sehr guten Dämmeigenschaften verwendet.“ Außen wird noch ein Dämmputz aufgetragen. Er sieht darin noch einen Vorteil gegenüber aufwendig eingepackten Plusenergiehäusern: „Wir haben auch in der Regel keine künstliche Beatmung in Form von aufwendigen Lüftungen mit Wärmerückgewinnung – ebenfalls wartungsanfällige Geräte mit nicht zu unterschätzendem Stromverbrauch. Vor allem im Winter.“

Weil er die Regeln der Energie-Einsparverordnung erst einmal ignoriert, kommt Leukefeld unter dem Strich auf bessere Wärmewerte, als sie viele Passivhäuser bieten können – und trotzdem noch auf günstige Baukosten. Trotz aller technischer Errungenschaften haben die Häuser aber einen ästhetischen Haken: Mit ihren 50 Grad steilen Dächern, auf denen je 100 Quadratmeter Sonnenmodule untergebracht sind, werden die Cottbuser Gebäude sicher keine Architekturpreise gewinnen. Für Genossenschafts-Vorstand Emmerling ist das zweitrangig. Wenn die neuen Häuser gut funktionieren, sagt er, soll es weitere geben.

Der Schlüssel zu Ihrer Traumwohnung liegt vor Ihnen.

Ihre Wunschimmobilie finden Sie in WELT AM SONNTAG/DIE WELT.

WELT AM SONNTAG **DIE WELT**

ANZEIGE

IMMOBILIE DER WOCHE

ANZEIGE



Wo Hamburg am schönsten ist

Der Harvestehuder Weg in Hamburg ist eine der vornehmsten Adresslagen in Deutschland: am Wasser, im Grünen, in der Stadt, an der Außenalster. Mit zahlreichen freistehenden Villen aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert, inmitten großer, teils parkartiger Gärten, gilt er als die Prachtstraße der Hansestadt.

Nach dem Entwurf renommierter Architekten sind an dieser Adresse exklusivste barrierefreie Eigentumswohnungen in unvergleichlicher Qualität entstanden: herrschaftliche Alstervillen in großzügiger Parklage – direkt am Wasser – mit attraktiven Blickbezügen, stilvollem Ambiente, maximalem Komfort. Der feine Unterschied ist unverkennbar. Nur wenige dieser exklusiven Domizile sind noch verfügbar. Die ruhige Wohnlage in dem von der Natur geprägtem Umfeld, mit Alstervorland, Außenalster,

Parks und Gärten, schafft eine idyllische Atmosphäre der Erholung und Entspannung. Das Ensemble fügt sich harmonisch ein in die typisch hanseatischen Gründerzeit- und Jugendstilvillen der Nachbarschaft. Mit der Außenalster direkt vor der Tür und einer erstklassigen Bau- und Ausstattungsqualität bieten die großzügigen Wohnungen maximale Lebensqualität.

Das Quartier mit seinem liebevoll angelegtem und gepflegtem Park-Grundstück mit altem Baumbestand, Rasenflächen, Wegen, Plätze und Terrassen in Hanglage wird diskret überwacht und überzeugt auch durch seine autofreie Konzeption. Große Parkplätze für die Bewohner befinden sich in der Tiefgarage unter den Gebäuden. Zum Beispiel elegante Terrassenwohnung mit Garten, Südwestausrichtung, 246 m² Wohnfläche, 2.956.000 Euro inkl. 3 TG-Stellplätze.



FRANKONIA Eurobau AG
Sophienterrasse 14
20149 Hamburg
Tel.: +49 (0)40 22 632 890
www.harvestehuderweg29.de

IMMOBILIENEXPOSÉ

Palais 41

Leben im Akazienkiez

Lage: Zentrumsnah im Akazienkiez in Berlin-Schöneberg
Angebot: 3-Zimmer-Loftwohnung im DG, ca. 101 m² Wfl., Kaufpreis: 819.000 €
Fertigstellung: Ende 2018
Ausstattung: Parkett (Dielenboden möglich), Fußbodenheizung, Markenausstattung
Energieausweis: EA-B: 15,1 kWh/(m²a), Gas, Bj. 2016, EEK A+.
Adresse: Eisenacher Straße 41, 10781 Berlin-Schöneberg
Besichtigung: nach telefonischer Vereinbarung

PROJECT Immobilien
 Niederlassung Berlin
 Schlüterstraße 38
 10629 Berlin
 Tel. 030.88 92 172 300
 www.palais-41.de

3-Zi.-Loft mit Dachterrasse: Letzte Chance in Schöneberg

Südwestlich der Stadtmitte, in eleganter Nachbarschaft zu den Prachtbauten des Bayerischen Viertels, entsteht in Berlin-Schöneberg das Palais 41. Nur rund zwei Kilometer vom Kurfürstendamm entfernt wohnen Sie hier direkt am U-Bahnhof Eisenacher Straße mit idealer Stadtanbindung und unvergleichlichem Flair. Die letzte freie 3-Zimmer-Wohnung verfügt über rund 101 m² Wohnfläche und eine großzügige, private Dachterrasse im Dachgeschoss des KfW-

55-Neubaus. Der offene, loftartige Wohnungsschnitt überzeugt mit viel Freiraum, offener Wohnküche, Schlafzimmer mit Tageslichtbad en suite mit bodengleicher Dusche, Gäste-WC mit Badewanne, Ankleide und rundum gehobener Ausstattung. Der Erstbezug kann ab Ende 2018 erfolgen. Zu dieser außergewöhnlichen Loftwohnung werden zwei Tiefgaragenstellplätze angeboten. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Bauträger PROJECT Immobilien.

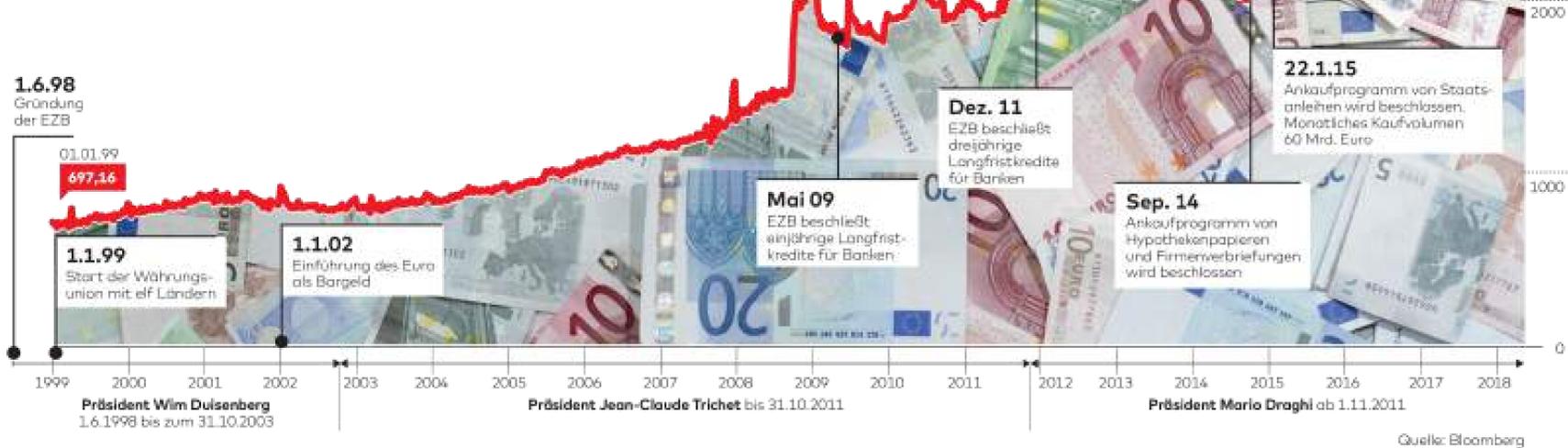


FINANZEN & WOHNEN

WELT AM SONNTAG | NR. 21 | 27. MAI 2018 | SEITE 41

ZENTRALBANK in der Klemme

20 Jahre nach Gründung der Europäischen Zentralbank ist der Euro stabiler, als es sich die Kritiker je hätten träumen lassen. Trotzdem haben die Geldpolitiker keinen Grund zum Feiern. Denn die EZB hat sich in eine schwierige Rolle manövriert



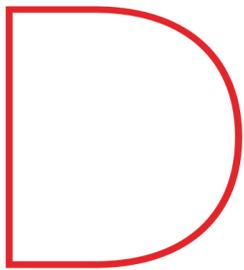
GELD AM SONNTAG

Überweisung
aus der Gruft



Kontoauszüge sind eine trostlose und meist sehr einseitige Angelegenheit. Die Zahlen in Rot zeigen die Abzüge und sind mit Abstand in der Mehrzahl. Umso größer ist die Freude, wenn sich etwas Grünes in der Liste auftut. So wie am Dienstag, als dort plötzlich eine Gutschrift von 5,73 Euro auftauchte. Vor allem der Absender macht Mut: Air Berlin PLC Co. KG. Ist da noch wer? Nun sind 5,73 Euro nicht wirklich viel, gerade genug für einen Frappuccino Java Chip Chocolate Cream bei Starbucks. Doch es geht ums Prinzip. Air Berlin begleicht Schulden.

Auch wenn bei Durchsicht meiner Forderungen als nicht bevorrechtigter Gläubiger im Insolvenzverfahren keine Position von 5,73 Euro auftaucht: Die Buchung ist ein Zucken der tot geglaubten Firma. Ein Hilferuf gegen das Vergessen. Die Flugzeuge heben längst nicht mehr ab, es gibt aber noch Stoffwechsel. Vielleicht sind es aber auch nur Phantom-Zahlungen, so wie Menschen nach Amputationen Schmerzen an Körperteilen spüren, die nicht mehr da sind. Wenn sich das am Ende in Frappuccino umsetzen lässt, ist mir das aber auch egal. THOMAS HEUZEROTH



Der Festtagstusch wird leise ausfallen, wenn die Europäische Zentralbank (EZB) in der kommenden Woche ihr 20-jähriges Jubiläum begeht. Ein kleines Hauskonzert für langjährige Mitarbeiter, ein Journalistenseminar – mehr Festtägliches steht im Frankfurter Ostend nicht auf dem Programm. Während die Bundesbank ihren 60. Geburtstag als eine Art Volksfest beging und die schwedische Notenbank am Wochenende mit viel Pomp und im Beisein des schwedischen Königspaares zur 350-Jahres-Feier einlud, gibt man sich in der mächtigsten Notenbank Europas bescheiden. Offiziell hält man die eigene Party auch deshalb klein, weil im Januar der 20. Geburtstag des Euro ansteht – die EZB startete mit einem halben Jahr Vorlauf bis zur Einführung der Gemeinschaftswährung.

VON ANJA ETTTEL UND HOLGER ZSCHÄPITZ

Gründe, sich auf die Schulter zu klopfen, gäbe es durchaus. Immerhin sind die Preise im Euro bisher stabiler gewesen als zu D-Mark-Zeiten. Die Währungsunion ist über die Jahre zudem zu stattlicher Größe angewachsen: Aus den einst elf Ländern sind 19 Staaten geworden, deren Geldpolitik die EZB steuert.

Trotzdem tut die Zentralbank ganz gut daran, fürs Erste nur still zu feiern. Denn Europa bewegt sich mit schlafwandlerischer Sicherheit auf die nächste Krise zu. Sollte sie sich zuspitzen, wird die Notenbank wieder einmal die erste Anlaufstelle sein für Hilfen aller Art. Es ist eine Rolle, in die sich die EZB selbst gebracht hat. Und aus der sie nun nicht mehr herausfindet. Natürlich kann man es nicht den Währungshütern ankreiden, dass in Italien zwei populistische Parteien den Wahlsieg errungen haben, die seitdem mit dreisten Ideen Europa in Aufruhr bringen. Dass in Italien nun so getan werde, als habe man das Land in den Euro gezwungen, sei „absurd“, sagt Otmar Issing, der EZB-Chefökonom der ersten Stunde (siehe Interview auf der nächsten Seite).

Was man allerdings den Währungshütern anlasten kann, ist, dass sie über die Jahre ein Rundum-sorglos-Paket geschnürt haben, bei dem alle Probleme in

der Währungsunion mit viel Geld zugeschüttet wurden. Für die Regierungen war das praktisch: Statt sich beim Wähler mit milliardenschweren, steuerfinanzierten Hilfsprogrammen für Euro-Länder in Not unbeliebt zu machen, konnten sie die Schmutzarbeit der EZB überlassen. Die Notenbank wird nun, eine Finanz- und Euroschuldenkrise sowie diverse Rettungsaktionen später, als die einzige wirklich handlungsfähige Institution in Europa angesehen.

Doch das Dasein als Feuerwehr, die über die Grenzen des eigenen Mandats hinweg mit viel Geld rettet, was zu retten ist, hat seinen Preis. Seit ihrem Start vor 20 Jahren ist die Bilanzsumme der EZB von knapp 700 Milliarden Euro auf heute 4,6 Billionen Euro angewachsen. Obwohl der Beginn der Finanzkrise zehn Jahre zurückliegt, pumpt die Notenbank nach wie vor Monat für Monat Milliarden in den europäischen Finanzmarkt und nimmt dafür in großem Stil Staats- und Unternehmensanleihen in die eigenen Bücher.

Schlimmer noch wiegt, dass die Notenbank, die bei ihrem Start reine geldpolitische Entscheidungen treffen konnten, nun in einem Korsett aus Verpflichtungen gefangen sind. Die EZB ist nicht mehr nur die Hüterin des Euro, sie ist auch Aufseherin über die größten Banken der Währungsunion. Sie wacht nicht mehr nur über Preise und Zinsen, sondern leistet auch Anschubhilfe für eine schwächelnde Wirtschaft.

Nicht alle sehen das so negativ. Der US-Ökonom Barry Eichengreen etwa lobt die neue Handlungsfreiheit. Die ultralockere Geldpolitik war aus seiner Sicht kein Fehler, sondern notwendig, um die Euro-Zone zu retten. „Ohne diese Unterstützung wären der wirtschaftliche Absturz und die populistische Reaktion darauf noch viel schlimmer ausgefallen“, sagt er. „Die EZB ist ein willkommener Sündenbock, obwohl man ihr in Wirklichkeit überhaupt keinen Vorwurf machen kann.“

Doch die Zwänge bleiben. In dieser Woche wurde bekannt, dass die neue Regierungskoalition in Italien unter Missachtung sämtlicher europäischer Verträge in Erwägung zog, bei der EZB einen Schuldenerlass von 250 Milliarden Euro zu beantragen. Der dreiste Vorstoß wurde zwar postwendend abgelehnt. Doch die Episode zeigt, in was für eine prekäre Lage sich die EZB manövriert hat. Je länger dieser Zustand andauert, desto schwieriger wird die Rückkehr zur geldpolitischen Normalität.

Vitor Constâncio, der scheidende EZB-Vizepräsident, hat das jüngst auf den Punkt gebracht: Unorthodoxe Geldpolitik sei mittlerweile zum Standardinstrument geworden. Genau darin liegt die Gefahr. Wenn eine Notenbank anfängt, außerhalb ihres Kerngeschäfts-

felds Preisstabilität Politik zu betreiben – wie unabhängig kann sie da noch sein? Darf man annehmen, dass die nationalen Vertreter im EZB-Rat bei der Aussicht auf rettende Anleihekäufe stets im Sinne Europas entscheiden – und nicht vielleicht doch eher mit Blick auf die Nöte im Heimatland? Und welche Legitimation haben nicht gewählte Notenbanker überhaupt, um an Parlamenten vorbei über den Einsatz von Milliarden von Steuergeldern zu entscheiden? Denn wenn es schiefgeht, das Billionenspiel um den Euro, dann zahlen die Bürger die Zeche.

Ein Satz wurde in den ersten Jahren zum Credo der EZB: „Wir hören sie, aber wir hören nicht auf sie.“ Der erste EZB-Präsident Wim Duisenberg hat ihn geprägt, es war seine Antwort auf die Forderungen der Politik, mit denen sich eine Notenbank immer konfrontiert sieht. Heute gilt das nicht mehr. Die Politik muss gar nicht mehr plump fordern. Die EZB springt von selbst ein.

Davon wieder wegzukommen, die eigenen Befugnisse wieder zurückzustutzen, wird Aufgabe der nächsten Jahre sein. Wer auch immer das Rennen machen wird – der Nachfolger des jetzigen Präsidenten Mario Draghi, dessen Amtszeit im November 2019 endet, wird es nicht leicht haben. Vielleicht wird der- oder diejenige sogar der Präsident mit der schwierigsten Rolle seit Entstehung der EZB sein: Die Krisenpolitik beenden zu müssen, ohne dadurch die nächste Krise auszulösen.

„Ob dem Euro dauerhafter Erfolg beschieden sein wird, hängt davon ab, ob die Notenbank wieder einen Weg zurück zu geldpolitischer Normalität findet“, urteilt der Frankfurter Wirtschaftswissenschaftler Volker Wieland. Zudem müsse das System von allen Mitgliedern getragen werden. „Dauerhaft kann der Euro nur funktionieren, wenn die Mitgliedstaaten solide Staatsfinanzen verfolgen. Das heißt, solange Regierungen souverän über ihren Haushalt entscheiden, müssen sie ihre Schulden selbst tragen können.“ Wer hingegen wie die Regierung in Italien Schuldenerlass von der Notenbank fordere, stelle den Euro grundsätzlich infrage, kritisiert er und warnt davor, in dieser Lage den Kreis der Länder noch zu erweitern. „Mit dem Eintritt neuer Mitglieder sollte man warten. Erst einmal gilt es, dafür zu sorgen, dass die Krisenländer der Währungsunion zurück zu nachhaltigem wirtschaftlichem Erfolg finden.“

Selbst Eichengreen, bisher Fürsprecher des Euro, plagen leise Zweifel. „Jedes Mal, wenn ich in den vergangenen Jahren gefragt worden bin, ob der Euro überleben wird, war meine Antwort ja. Das ist heute noch so“, sagt er. „Ich muss aber zugeben, dass ich mittlerweile etwas weniger zuversichtlich bin.“

www.volkswagen-nutzfahrzeuge.de

Bringt Sie Ihrem Traum näher:
Die Frühbucheprämie* für den Multivan.

Jetzt bestellen und bis zu 3.500 € sichern.

Sichern Sie sich jetzt den Multivan mit aktuellster Motorentechnik und bis zu 3.500 € Frühbucheprämie.

Im Multivan erleben Sie die aktuellste Motorentechnik, entsprechend der ab 1. September 2018 gültigen Abgasnorm Euro 6d Temp-EVAP. Bestellen Sie Ihr Fahrzeug vom 07.05.2018 bis 15.08.2018 und profitieren Sie von bis zu 3.500 € Frühbucheprämie. Der Multivan. So vielseitig wie Ihr Leben.

*Maximale Aktionsprämie im Zeitraum 07.05.2018 bis 15.08.2018 bei Kauf, Finanzierung oder Leasing eines Multivan mit aktuellster Motorentechnik, entsprechend der Abgasnorm Euro 6d Temp-EVAP für ausgewählte TDI-Motoren. Abbildung zeigt Sonderausstattung gegen Mehrpreis.

Volkswagen

Er ignoriert die Regeln – und baut das effizienteste Haus

Veröffentlicht am 16.06.2018 | Lesedauer: 6 Minuten



Von **Michael Fabricius**
Leitender Redakteur Immobilien



Ingenieur Timo Leukefeld aus Sachsen ist großer Kritiker der Ökoverstromung der Bundesrepublik
Quelle: Stefan Mays

Nach einer Idee des Ingenieurs Timo Leukefeld entstehen in Cottbus hocheffiziente Neubauten zu bezahlbaren Preisen. Er ignoriert die Energiespar-Vorschriften – und kommt trotzdem zu besseren Ergebnissen.

Die Sonne scheint prall auf die Baustelle in der Kahrener Straße in Cottbus. Zwei neue Wohnhäuser stehen dort. Das Ziegelmauerwerk ist noch unverputzt, staubige Hügel aus Erde und Sand umgeben die viergeschossigen Gebäude, der Innenausbau hat gerade begonnen. Doch die riesigen Sonnenkraftwerke auf den auffällig schrägen Dächern sind bereits fertig und warten auf ihren Einsatz. Für die künftigen Mieter sind sie ein Grund zur Vorfreude. Denn bald werden sie jede Menge Strom und Warmwasser aus den Fotovoltaikmodulen und den Wärme-Kollektoren beziehen.

Voraussichtlich im Herbst werden die ersten Bewohner hier leben. Dann beginnt eines der zurzeit spannendsten [Neubau \(/finanzen/immobilien/plus167964506/Das-sind-die-groessten-Hindernisse-fuer-guenstige-Neubauten.html\)](/finanzen/immobilien/plus167964506/Das-sind-die-groessten-Hindernisse-fuer-guenstige-Neubauten.html)-Experimente Deutschlands. Die

Cottbuser Genossenschaft eG Wohnen 1902 baut hier, in der östlichen Innenstadt, zwei fast energieautarke Mehrfamilienhäuser mit jeweils sieben unterschiedlich großen Wohnungen. Der Großteil des Wärmebedarfs der Bewohner soll mit Solarenergie gedeckt werden.

Strom wird ebenfalls auf dem Dach produziert, gespeichert und teilweise ins Netz gespeist. Vor dem Haus werden strombetriebene E-Autos stehen. Und für alles zusammen, für die Miete und Nebenkosten, für Strom, Wärme und die Autonutzung, sollen die Mieter voraussichtlich nur 10,50 Euro pro Quadratmeter zahlen. Eine echte Flatrate, all inclusive.

„Wir haben schon jetzt deutlich mehr Mietinteressenten als Wohnungen“, sagt Uwe Emmerling, Vorsitzender der Wohnen Genossenschaft. In der nahen Hauptstadt Berlin oder selbst in Leipzig wäre das nichts Besonderes. Im etwas abgeschiedenen Cottbus in der Lausitz, kurz vor der Grenze zu Polen, ist das hingegen neu. Offenbar ziehen nicht nur Innenstadtlage und Ausstattung viele Menschen an. Sondern auch der Preis für das Gesamtpaket.

Denn die beiden Neubauten sind nicht nur energieeffizient und entsprechen dem strengen KfW-Standard 55. Sie sind eben auch bezahlbar. Natürlich liegt das unter anderem daran, dass sie von einer Genossenschaft gebaut und vermietet werden, die kaum an einer hohen Mietrendite interessiert ist.

Entscheidender für die gewaltige Nachfrage ist das Konzept des Konstrukteurs, Timo Leukefeld. Der 48-jährige Honorarprofessor für Solarthermie an der Berufsakademie Sachsen hat die typischen Vorgehensweisen beim Bau energieeffizienter Gebäude mit dicken Dämmschichten verworfen. Stattdessen hat er, ganz Ingenieur, erst einmal überlegt: Wie komme ich an die Wärme?

„In Deutschland wird nur ein Viertel der Gesamtenergie in Form von Strom benötigt“, sagt Leukefeld, dessen Markenzeichen lange Haare und ein stolz vorgetragener sächsischer Dialekt sind. „Da müssen wir viel mehr vom Ende her denken: Wie bekommen wir Wärme möglichst nachhaltig, aber auch günstig für die Bewohner?“

Seine Lösung: Möglichst viele solarthermische Module im optimalem Winkel auf dem Dach platzieren und das Wasser in riesige Langzeitwärmespeicher leiten. In jedem der Cottbuser Häuser steht ein 24.000 Liter fassender intelligent gesteuertes Warmwassertank. „Damit

kann man die Wärme aus dem Sommer bis weit in den Winter hineinnehmen“, sagt Leukefeld.

Auf die optimale Nutzung der Wärme ausgelegt

Und selbst dann liefern die Kollektoren auf dem Dach noch Wärme. „Die Sonnenkollektoren erzeugen auch im Winter zwei bis drei Mal so viel Energie wie Fotovoltaik-Module. Solarthermie hat einen Wirkungsgrad von bis zu 80 Prozent, Fotovoltaik von 25 Prozent“, betont Leukefeld. Wenn in anderen Neubauten also schon die Heizstäbe der überforderten Wärmepumpen anfangen zu glühen, gespeist zum großen Teil mit Strom aus Kohlekraftwerken, kommt ein guter Teil der Wasserwärme hier noch von der Sonne.

Alles in den Häusern ist auf die optimale Nutzung der Wärme ausgelegt. Auch Waschmaschinen und Geschirrspüler sind an das Warmwassersystem angeschlossen. So wird der Stromverbrauch reduziert, weniger Fotovoltaik ist nötig – und es ist mehr Platz für die Wärmeerzeuger auf dem Dach. Lediglich ein kleiner Teil der fehlenden Heizenergie muss im Winter mit Gasbrennwertthemen im Keller hergestellt werden. Dieser kleine „fossile Rest“ sorgt auch dafür, dass das Ganze unter dem Strich bezahlbar bleibt.

Stromspeicher können nur wenige Tage lang die Energie liefern, die für warmes Wasser nötig ist, Wärmespeicher dagegen über Wochen. Hält man sich diese einfachen Wahrheiten vor Augen, versteht man, warum Leukefeld nichts davon hält, die Republik mit grünem Strom zu heizen, produziert mit Windkraft- und Solaranlagen, die im Winter kaum etwas bringen – genau dann, wenn die Wärme gebraucht wird. „Ich nenne das Phänomen: die saisonale Illusion“, sagt er. „Langfristig läuft die Wärmeerzeugung durch Strom auf extrem hohe Strompreise im Winter hinaus.“

Vielen gilt der Honorarprofessor aus Freiberg als unbequem

Leukefeld wohnt selbst in einem großzügigen Einfamilienhaus in Freiberg, das nach seinen Vorstellungen mit Energie versorgt wird. Er hat sowohl Strom- als auch Wärmespeicher und kennt die Zahlen genau: „Ein Lithium-Ionen-Akku kostet fertig montiert etwa 700 Euro pro Kilowattstunde, hält 15 bis 20 Jahre und kann den Solarstrom vom Mittag in den Abend hinein speichern. Ein Langzeitwärmespeicher mit Wasser kostet dagegen etwa 20 Euro pro

Kilowattstunde, hält über 50 Jahre und kann die Solarwärme mehrere Wochen speichern. Daran wird klar, wo der Hebel für die Energiewende ansetzen müsste.“

Doch vielen gilt der Honorarprofessor aus Freiberg als unbequem. Denn er hält sich bei der Konzeption seiner Häuser nicht an die Regeln der Energie-Einsparverordnung und achtet nicht auf den völlig theoretischen, aber zurzeit noch entscheidenden Primärenergiefaktor. Sondern er schaut einzig und allein darauf, wie viel Energie tatsächlich verbraucht wird – und kommt am Ende auf gute Öko-Werte.

Viele sogenannte Plusenergiehäuser liegen dagegen nur deshalb im „Plus“-Bereich, weil der im Sommer erzeugte – und von niemandem benötigte – Solarstrom ins Netz gespeist und angerechnet wird. Der Energie-Rebell Leukefeld findet dagegen: Es sollte so wenig Strom verbraucht werden wie möglich: „Die rein strombasierten Konzepte sind physikalisch eine Katastrophe.“

Ein ästhetischer Haken bleibt

Auch andere derzeit gängige Bau-Standards umgeht er bewusst. Bei vielen Neubauten sind immer noch dicke Dämmschichten aus Polystyrol üblich. Anders kommen die Gebäude nicht auf die geforderten Energiewerte. Leukefeld hält davon wenig. „Die Lebensdauer dieses Baustoffs ist mit 30 bis 40 Jahren zu kurz“, findet er. „Wenn ich dagegen nur einen Baustoff nehme, also zum Beispiel nur Ziegel oder nur Holz, und wenn das verputzt wird, hält das unter Umständen 100 Jahre. Deshalb haben wir bei den Gebäuden in Cottbus nur Ziegel mit sehr guten Dämmeigenschaften verwendet.“

Außen wird noch ein Dämmputz aufgetragen. Er sieht darin noch einen Vorteil gegenüber aufwendig eingepackten Plusenergiehäusern: „Wir haben auch in der Regel keine künstliche Beatmung in Form von aufwendigen Lüftungen mit Wärmerückgewinnung – ebenfalls wartungsanfällige Geräte mit nicht zu unterschätzendem Stromverbrauch. Vor allem im Winter.“

Weil er die Regeln der Energie-Einsparverordnung erst einmal ignoriert, kommt Leukefeld unter dem Strich auf bessere Wärmewerte, als sie viele Passivhäuser bieten können – und trotzdem noch auf günstige Baukosten.

Trotz aller technischer Errungenschaften haben die Häuser aber einen ästhetischen Haken: Mit ihren 50 Grad steilen Dächern, auf denen je 100 Quadratmeter Sonnenmodule untergebracht sind, werden die Cottbuser Gebäude sicher keine Architekturpreise gewinnen. Für Genossenschafts-Vorstand Emmerling ist das zweitrangig. Wenn die neuen Häuser gut funktionieren, sagt er, soll es weitere geben.

© Axel Springer SE. Alle Rechte vorbehalten.

© Axel Springer SE

Die WELT als ePaper: Die vollständige Ausgabe steht Ihnen bereits am Vorabend zur Verfügung – so sind Sie immer hochaktuell informiert. Weitere Informationen: <http://epaper.welt.de>

Der Kurz-Link dieses Artikels lautet: <https://www.welt.de/177630310>