

FUTURE WORK

Give me a reason  
to go to the office

NACHHALTIGKEIT

ESG und plötzlich  
geht etwas?!

FUTURE LIVING

Wenn Co-Living  
Modellcharakter bekommt

# Handelsblatt **Journal**

Eine Sonderveröffentlichung von Euroforum Deutschland

NOVEMBER 2020 | WWW.HANDELSBLATT-JOURNAL.DE



**Die Karten  
werden neu  
gemischt**

## IMMOBILIENWIRTSCHAFT

**euroforum**

Medienpartner

**Handelsblatt**  
Substanz entscheidet.

Low-Tech:

# Die Zukunft des Immobilienmarktes

Mit energieautarken Gebäuden Investitionen senken und Einnahmen erhöhen



von Prof. Timo Leukefeld

Im Wohnraum investieren? Explodierende Baukosten, geringe Rendite - viele Anleger winken ab. Es braucht clevere, disruptive Geschäftsmodelle, um Bewegung in den Immobilienmarkt zu bringen und neue Anreize zu schaffen. Lösungen bieten energieautarke Häuser. Sie nutzen konsequent die krisensichere Energiequelle Sonne. Ein neuer Low-Tech-Ansatz senkt die Baukosten. So sichern diese Gebäude Investoren und Vermietern eine zwei bis drei Euro höhere Kaltmiete und ihren Bewohnern Unabhängigkeit in Bezug auf Strom, Wärme und E-Mobilität. Sie schaffen „leistbaren“ Wohnraum, ihr CO<sub>2</sub>-freier Betrieb macht sie ökologisch einzigartig.

## Hohe Autarkie – Grenzkosten nahe Null

Die von uns entwickelten, energieautarken Gebäude wirken, wie jede Disruption, bewegend. Dem Wohnungsmarkt eröffnen sie neue Chancen, indem sie Investitionen in Immobilien wieder lukrativ gestalten. Ihre disruptive Wirkung speist sich einerseits aus einer radikalen Enttechnisierung sowie andererseits aus der Erhöhung der Einnahmen auf Vermieterseite durch Pauschalermieten mit Energieflattrate.

Eine der wesentlichen Voraussetzungen, um die Einnahmen zu erhöhen, ist eine hohe Autarkierate. Technologische Umwälzungen reduzieren die Grenzkosten vieler Produktionsprozesse auf nahezu Null. Dies ist eine Auswirkung des epochalen Wandels, in dem unser Wirt-

schaftssystem begriffen ist: Eine Ökonomie des Überflusses löst die auf Knappheit gegründete ab. So wird Strom aus erneuerbaren Energien in absehbarer Zeit nur noch etwa ein bis drei Cent pro Kilowattstunde kosten. Energieautarke Gebäude eröffnen dieser so genannten „Nahe-Null-Grenzkosten-Gesellschaft“ im Bereich Wohnen realistische Chancen: Sie versorgen sich - dezentral - weitestgehend selbst mit Strom und Wärme dank Solarenergie und speisen darüber hinaus eine hauseigene Tankstelle für Elektroautos.

Werden die zukünftigen Betriebskosten in die Investitionskosten einbezogen, bieten sie Wohnungswirtschaft, Vermietern, Energieversorgungsunternehmen (EVU) und Banken die Möglichkeit, feste Pauschalermieten mit Energieflattrate (für die Dauer von beispielsweise bis zu zehn Jahren) anzubieten, die neben dem Entgelt für Wohnen die Kosten für Wärme, Strom und E-Mobilität enthalten. Die Attraktivität des Modells kann mit Elektromobilen für die Hausgemeinschaft noch erhöht werden.

Vermietern gibt dieses Modell eine größere Flexibilität bei der Kalkulation des Mietpreises. Mit ca. zwei bis drei Euro höheren Mieteinnahmen pro Quadratmeter liegt die Rendite deutlich über der ortsüblichen Kaltmiete eines Mehrfamilien-Neubaus. Zudem ersparen sie durch längere Verweildauern in den Wohnungen Mieterwechsel und den damit verbundenen Verwaltungsaufwand sowie eventuelle Rechtsstreitigkeiten.

Für Mieter entfallen die permanenten Vergleiche der komplizierten Kostengefüge von Stromanbietern ebenso wie der stete Blick auf die Tankuhr. Junge Familien (die Flatrate-Generation) finden hier als Bewohner ebenso langfristige Sicherheit im Zusammenhang mit Betriebs- und den Wohnnebenkosten wie ältere Menschen mit einem begrenzten Rentenbudget.

## High „Low-Tech“ – die wirklich intelligente Technologie.

Durch Enttechnisierung der energieautarken Häuser werden diese höheren Einnahmen von reduzierten Bau- und Betriebskosten flankiert. Neben Baugrund ist die Kostengruppe 400 (Gebäudetechnik) derzeit einer der hauptsächlichsten Kostentreiber beim Neubau.

Zur Kaltmiete gesellen sich stetig steigende Betriebskosten als „zweite Miete“. Um diese zu senken, schreiben Gesetze und Richtlinien umfassende, energiesparende Technik wie zentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, Brennwerttechnik, Wärmepumpen, Solaranlagen, Fußbodenheizungen auf Wasserbasis, Smart Home- und BUS-Systeme etc. vor. Jedoch ist viel Technik nicht per se schlau: In Form von steigenden Kosten für Wartung und Reparatur öffnet sie vielmehr einer „dritten Miete“ Tür und Tor. Ist Technik als solche bereits wartungsintensiv, sorgen Sollbruchstellen zudem für eine immer kürzere Lebensdauer und stetige Neu-

anschaffungen. Auch der Fachkräftemangel wirkt sich an dieser Stelle aus, sodass fraglich ist, ob in Zukunft noch jemand die anfallenden Reparatur- und Wartungsarbeiten umsetzen kann.

Praktiker warnen, dass die Kosten für Wartung und Reparatur dieser Technik im Neubau die der eingesparten Energie bei weitem übersteigen werden. Denn: Klimawandel und die Verbesserung von Gebäudehüllen lassen den Heizwärmebedarf deutlich sinken. Dadurch verliert Heizen an Bedeutung. Die Kostengruppe 400 treibt die Investitionskosten für Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung in derartige Höhen, dass sie in keinem Verhältnis zu den jährlichen Heizkosten stehen.

Die neue Generation energieautarker Mehrfamilienhäuser bezieht die dynamische Entwicklung von Klima und Wetter mit ein. Mit ihrem „Low-Tech“-Ansatz geben sie eine wirksame Antwort: Statt der üblichen Heiztechnologie wie Heizkessel, Wärmepumpen, Fußbodenheizungen, Heizkörper, zentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, zentrale Warmwasserboiler, -leitungen und -zirkulation oder BUS Systeme - nichts! Enttechnisiert eben.

Lediglich eine moderne Strahlungsheizung auf Infrarotbasis sorgt in diesen Gebäuden für wohlige Wärme. Auch das Warmwasser wird dezentral und elektrisch bereitet. Als „Technik-Minimalist“ benötigt das gesamte Gebäude lediglich Strom- und Kaltwasserleitungen. Seit Jahrhunderten bewährt, solide und langlebig machen sie die gesamte Heiz- und Warmwassertechnik annähernd wartungsfrei.

Eine effiziente Gebäudehülle sorgt mit entsprechender Speichermasse für den geringsten Heizwärmebedarf. Die Kostenersparnis im Zusammenhang mit der nicht vorhandenen Heiztechnologie liegt bei einem Einfamilienhaus im Durchschnitt bei 26.000 bis 29.000 Euro. Wird ein Teil dieser Einsparungen in Photovoltaik und Akkus investiert, können diese Gebäude einen Autarkiegrad von mehr als 60 Prozent erreichen. Die restliche Energie bezieht das Gebäude von Ökostromanbietern. CO<sub>2</sub>-freies Wohnen wird von einer Zukunftsvision zur Realität.

#### Smarter als der smart grid

Mit Energieautarkie und radikaler Vereinfachung sind diese Mehrfamilienhäuser sowohl nachhaltig als auch lukrativ: Das Autarkieteam bringt mit Zusammenhangeswissen alle Aspekte unter ein Dach und erschließt Investoren, Banken, Wohnungswirtschaft und Energieversorgern neue Ertragsquellen.

Energieversorgungsunternehmen macht das Modell der Flatratemiete zum „Contractor“. Als Dienstleister für Planung, Installation und Betrieb eines „Rundum-Sorglos-Pakets“ liefert er die Solartechnik für das energieautarke Mehrfamilienhaus und stellt die Elektromobilität zur Verfügung. Mit dem Vermieter vereinbart er eine Energiepauschale. Darin ist der kalkulatorische Anteil der Energie festgeschrieben, die zugekauft werden muss: Deckt ein Haus zum Beispiel 60 Prozent seines Bedarfs an Wärme und Strom selbst aus der Sonne, bezieht es die fehlenden 40 Prozent es aus dem Stromnetz des Energieversorgers. Durch günstige Eigenproduktion und geschickte Nutzung der dezentralen Speicher kann der Energieversorger den kostenträchtigen Anteil minimieren und den eigenen Gewinn erhöhen. Eindeutig „smarter“ als der sogenannte „smart grid“ rangiert dieses Modell deutlich größere Mengen Strom.



## Ein auf allen Ebenen lukratives, gleichzeitig nachhaltig und soziales Modell, das die Bundesregierung ab 2050 zum Baustandard machen möchte.

Prof. Dipl.-Ing. Timo Leukefeld,  
Energie-Spezialist, Autarkie-Team  
[www.autarkie.team](http://www.autarkie.team)



Aufgrund ihrer Infrastruktur ist es Energieversorgern darüber hinaus möglich, die produzierten Überschüsse an Sonnenstrom an die Nachbarhäuser gewinnbringend zu verkaufen. Erste regionale EVU investieren bereits in eigene energieautarke Mehrfamilienhäuser und optimieren die Vermarktung.

Vermieten Banken solche Gebäude selbst, können sie über Jahre hinweg ihren Anlegern eine feste, attraktive Rendite versprechen. Für Eigentümer und Selbstnutzer stellt die Investition in ein energieautarkes Gebäude eine weitreichende Möglichkeit der Altersvorsorge dar und sichert ein komfortables Leben. Anders als bei Investitionen in zu versteuernde Einnahmen ermöglicht dieses Modell die Kosten für Energie auf einem niedrigen Niveau einzufrieren. Ein typisches Einfamilienhaus spart so etwa 3.000 Euro pro Jahr. Steuerfreie Einsparungen wirken sich zwei- bis dreifach rentabler auf die Kaufkraft aus als die zu versteuernden Einnahmen, die im Rahmen der Einspeisevergütung oder aus einer Kapitalversicherung erzielt werden.

#### Autarkie schafft Spielräume

Jenseits staatlicher Subventionen und Förderung bieten Investitionen in energieautarke Gebäude die Möglichkeit, sich aktiv in die allgemeine Versorgungslage einzubringen. Sie reduzieren schon heute die Kosten für den zukünftigen Energiebezug und sichern den Wohnkomfort für morgen. Die Bewohner dieser Gebäude können „intelligent verschwenderisch“ leben. Da diese Häuser im Betrieb CO<sub>2</sub>-frei sind, bleiben sie von der zum 1. Januar 2021 verhängten CO<sub>2</sub>-Abgabe unberührt. Ein auf allen Ebenen lukratives, gleichzeitig nachhaltig und soziales Modell, das die Bundesregierung ab 2050 zum Baustandard machen möchte. Die enttechnisierten, energieautarken Gebäuden sind ihrer Zeit weit voraus. Mit ihnen hat die Zukunft des Wohnens bereits begonnen. ■

