

Aufwand lohnt sich

Energetische Sanierung

Die Energiepreisentwicklung hat logischerweise Konsequenzen für Investoren, Bauträger und private Bauherren. Berttram Witz vom Stuttgarter Ingenieurbüro für Energie- und Gebäudetechnik (ibw), das in den Bereichen Industrie-, Verwaltungs- und Wohnungsbau tätig ist, erläutert, worum es beim energieoptimierten Bauen geht.



Herr Witz, wo wird im Haus die meiste Energie verschleudert?

Etwa drei Viertel der Energiekosten in Wohnhäusern entfallen auf Heizung und Warmwasser und rund ein Viertel auf Strom. Derzeit betragen die Energiekosten pro 100 Quadratmeter Wohnfläche und Jahr im Mittel 2000 Euro. Abhängig ist der Heizenergieverbrauch vom Heiz- und Lüftungsverhalten der Bewohner, von der Gebäudehülle sowie vom Wirkungsgrad der Heizungsanlage. Dabei stellt die Gebäudehülle je nach Wärmedämmstandard und Luftdichtigkeit den größten Energiefresser dar. Aber auch eine veraltete Heizungsanlage ist etwa zu 30 bis 40 Prozent für den Heizenergiebedarf verantwortlich.

Wie lässt sich das ändern?

Sofort und ohne Kosten durch das eigene Verhalten. Beispielsweise bringt eine Raumtemperaturabsenkung um ein Grad Celsius eine Heizkostenersparnis von sechs Prozent. Spätestens wenn eine Erneuerung der Fenster ansteht, sollte eine Verbesserung der Fassade mit Vollwärmeschutz und kontrollierter Lüftung geprüft werden. Andernfalls droht Schimmelpilzbildung. Dämmung von Dach, Decke zu Dachraum oder Kellerdecke sind jederzeit durchführbar. Bei einer Erneuerung der Heizungsanlage genügt anschließend in der Regel ein kleinerer Wärmeerzeuger. Zudem kann auf Nieder- und Flächenheizsysteme sowie Alternativtechnologien wie Wärmepumpen-, Pellet- oder Pflanzenölheizung umgestellt werden. Solarkollektoren eignen sich besonders für die Warmwasserversorgung. Fotovoltaik kann eine Ergänzung zur Senkung der Stromrechnung sein.

Über welchen Zeitraum rechnet es sich?

Eine energetische Haussanierung kostet rund 50 000 Euro je Wohneinheit, die von der KfW mit besonders günstigen Konditionen finanziert oder bei Eigenfinanzierung bezuschusst werden. Damit tragen sich die Investitionen, die ja den Gebäudewert erhöhen, aus den Energiekosteneinsparungen selbst. Bei einigen Maßnahmen ist das schon nach weniger als zehn Jahren der Fall.

Redaktion: Sigrun Lutz

Kaufinteressenten sollten auf der Hut sein

Experten prognostizieren spürbaren Anstieg der Hauspreise ab 2008 – Rekordtief droht zunächst für dieses Jahr

Da die Baugenehmigungen in Deutschland in diesem Jahr auf einen absoluten Tiefstand (mit rund 200 000 Einheiten) zusteigern, wird die wachsende Wohnungsnachfrage die Hauspreise bald generell in die Höhe treiben. Diesen Schluss zieht LBS Research aus einer aktuellen Umfrage, an der sich elf unabhängige Wohnungsmarkt-Forschungsinstitute beteiligt haben. Die meisten Experten, nämlich sechs, rechnen für 2008 mit spürbaren Preissteigerungen, drei weitere sogar schon im laufenden Jahr. Nur eine Minderheit von zwei Instituten geht frühestens für 2009 von einer neuen Teuerungswelle im Wohnungssektor aus (vgl. Grafik).

Die Immobilienexperten weisen darauf hin, dass der Neubau bereits im Verlauf des Jahres 2006 extrem schwach geworden ist. Dass insgesamt mit 248 000 genehmigten Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr noch einmal ein leichtes Plus von drei Prozent zu registrieren war, sei ausschließlich auf die Vorzieheffekte angesichts der Abschaffung der Eigenheimzulage zum Jahreswechsel 2005/2006 zurückzuführen.

Deshalb habe es von Januar bis Mai des letzten Jahres noch einen Anstieg der Genehmigungen um knapp 25 Prozent gegeben. In den folgenden drei Monaten (bis einschließlich August) habe das Niveau der Baugenehmigungen 2006 das des Vorjahres gehalten, um dann von September bis Dezember – wie zuvor von vielen befürchtet – um über 20 Prozent einzubrechen.

Wie LBS Research ergänzend mitteilt, ist dieser relativ hohe Rückgang keineswegs nur mit Basiseffekten auf Grund eines überhöhten Vorjahresergebnisses zu erklären. Vielmehr seien in den letzten vier Monaten 2006 nur noch 67 000 Wohnungen genehmigt worden. Ändere sich an diesem Niveau für 2007 nichts, so lasse sich daraus exakt ein Jahresergebnis von 200 000 Genehmigungen hochrechnen.

Dies bleibe um rund ein Drittel hinter dem Neubaubedarf zurück, den Experten in der Größenordnung von 300 000 Wohneinheiten ansiedeln. Wegen der noch über viele Jahre weiter steigenden Haushaltszahlen und vor allem der steigenden Wohnflächenansprüche der Bevölkerung ist das Forschungsinstitut Empirica zuletzt sogar von einem Neubaubedarf in der Größenordnung von 330 000 Wohneinheiten pro Jahr

Wann die Hauspreise nach oben gehen
Prognose von elf unabhängigen Wohnungsmarkt-Forschungsinstituten
Ein spürbarer Preisanstieg beginnt ...

schon 2007

27%

erst 2008

55%

frühestens 2009 18%

Quelle: LBS Research

Grafik: infach@ft.

ausgegangen. Vor diesem Hintergrund liegt es für die LBS-Experten nahe, dass die Institute bei den Hauspreisen alsbald im Bundesdurchschnitt eine deutliche Korrektur nach oben vorhersagen. In manchen Regionen, vor allem in den wirtschaftsstarke Ballungsräumen des Südens und des Westens, sei dieser Trend bereits jetzt klar festzustellen. Dies werde aber nach und nach auch andernorts zu beobachten sein, sobald sich die Beschäftigungsperspektiven in der Breite grundlegend verbessern. Auch die Erfahrung mit den Entwicklungen in vielen an-

deren Ländern zeige, dass es einen eindeutigen Zusammenhang zwischen Wiederbelebung der Wirtschaftstätigkeit und steigenden Immobilienpreisen gibt.

Deutlich unsicherer sind sich die Forscher bei der Frage, wann die Bautätigkeit auf die veränderten Marktsignale reagiert. Während vier Institute von einem Aufschwung im Jahr 2008 ausgehen, prognostizieren ihn drei weitere Institute erst für 2009. Immerhin drei Experten meinen dagegen, dass die Genehmigungszahlen sogar bis 2010 nicht nennenswert steigen.

Je breiter die Schere zwischen Neubaubedarf und tatsächlicher Bautätigkeit auseinander klafft, desto größer sei die Gefahr, dass die Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt sehr deutlich ausfallen. Wenn anziehende Immobilienpreise nämlich vielleicht auch noch mit einem wachsenden Zinsniveau einhergehen, könne es ganz schnell mit der Gelassenheit vorbei sein, die Kaufinteressenten heute noch an den Tag legen würden. Dann aber hätten nach vielen Jahren erstmals wieder Hausanbieter eindeutig das Sagen.

Brigitte Majer



Gelungene Neugestaltung der Kronprinzstraße 8: Veredelung in Rekordzeit

Neue Flaniermeile

Kronprinzstraße 8 ist umfassend modernisiert worden

Nach rund zehn Monaten sind die Bauzäune in der Kronprinzstraße 8 wieder abmontiert. Während dieser Zeit wurde der 1969 erbaute Teil des ehemaligen Kronprinzbaus mit 5250 Quadratmeter Büro- und Einzelhandelsflächen vom zweiten bis sechsten Stockwerk entkernt, komplett saniert und neu ausgebaut. Entstanden sind helle und freundliche Büroräume nach neuesten technischen Anforderungen und dank der neuen Fassade aus hochwertigen Natursteinen ist die Neugestaltung auch von außen ein attraktiver Blickfang. Die Deutsche Fonds Holding als Investor hat das Gebäude 2005 gekauft und über eine Fondsgesellschaft in einen geschlossenen Immobilienfonds eingebracht, der dank attraktiver Rahmenbedingungen in Rekordzeit am Markt platziert wurde.

Mit der gelungenen Sanierung und Modernisierung hat die DFH als Geschäftsbesorger der Fondsgesellschaft ihre Entwicklung vom Fondsiniciator zum Asset-Manager erneut unter Beweis gestellt. Durch aktives Management wurde der Mietvertrag mit der LBBW verlängert und dank der traditionell konservativen Gestaltung des Fonds konn-

ten die Modernisierungsarbeiten ohne zusätzliches Eigenkapital der Investoren umgesetzt werden.

Die Deutsche Fonds Holding initiiert, platziert und verwaltet seit vielen Jahren erfolgreich Anlagefonds mit interessanten Beteiligungsmöglichkeiten für private und institutionelle Investoren. Je nach Anforderung werden die Fonds als Publikumsfonds gestaltet und über ausgewählte, langjährige Vertriebspartner, in erster Linie namhafte deutsche Groß- und Privatbanken, teilweise exklusiv – im Markt platziert, oder sie werden als maßgeschneidertes Private Placement konzipiert.

Der Fokus liegt auf attraktiven Gewerbeimmobilien im In- und Ausland und anderen hochwertigen Wirtschaftsgütern. Die laufende Objektverwaltung, die Verwaltung der Fonds sowie die Betreuung der Anleger über die Laufzeit der Beteiligung erfolgt durch langjährige Partner oder das Unternehmen selbst. Zu den von der DFH im Rahmen von geschlossenen Fonds angebotenen Investitionsobjekten gehören neben Immobilien, Flugzeuge und Filmproduktionen ein Publikumsfonds im Segment Schiffe. hf



Eigentumswohnungen Holzgerlingen, 1. Bauabschnitt

Holzgerlingen

Siedlungswerk

Heusteigstraße 27/29
70180 Stuttgart
Telefon (07 11) 23 81-224
www.siedlungswerk.de

bietet mit seinem neuen Wohngebiet »Hülben« eine erstklassige Lage. Jetzt Verkaufsstart für den 2. Bauabschnitt des Siedlungswerks mit Eigentumswohnungen: 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 77–97 m², außerdem zwei exklusive Dachterrassenwohnungen mit 125 m² Wohnfläche (projektiert). Dazu können wir Ihnen dort verschiedene Doppel- und Reihenhäuser anbieten (kurzfristig bezugsfertig oder im Bau).

Häuser
in Böblingen, Esslingen-Sulzgries und Esslingen-Zell, Holzgerlingen, Ilsfeld, Köngen, Ostfildern, Pliezhausen, Reutlingen, Rutesheim, Schorndorf, Weil im Schönbuch.

Eigentumswohnungen
in S-Sonnenberg, Böblingen, Esslingen-Sulzgries und Esslingen-Zell, Holzgerlingen, Köngen, Leonberg, Ostfildern, Reutlingen, Rutesheim, Tübingen.

Betreute Senioren-Eigentumswohnungen
in S-Stammheim, Esslingen-Pliensauvorstadt, Fellbach-Schmidlen, Grafenau-Dätzingen, Pfullingen und Lindau (Bodensee), alle im Verbund mit Pflegeheimen. Projekte kurzfristig bezugsfertig, im Bau oder projektiert.

Herzliche Einladung
in unsere Musterhäuser Holzgerlingen »Hülben«, Crystal-Lake-Straße 67 und Reutlingen, Hans-Reyhing-Straße 47 am Sonntag von 14–16 Uhr. Wir freuen uns auf Ihren Besuch.