

Die neue Art zu leben

Green Building und Urban Living

Herr Hug, in allen Medien hört man im Zusammenhang mit innerstädtischem Bauen immer wieder Schlagwörter wie Green Building, Urban Living oder KfW-Effizienz. Erklären Sie bitte unseren Lesern diese Begriffe und die dahinterstehende Philosophie.

Green Building – Die weltweite Ressourcenverknappung führt heutzutage zu einem verstärkten Umdenken im Bereich Energie. Geschäfts- und Wohngebäude verbrauchen rund 40 Prozent der Primärenergie in Deutschland durch Heizen, Lüften, Kühlen und Beleuchten (Studie der Europäischen Kommission). Hinzu kommt, dass insbesondere in Deutschland die Energiepreise allein in den letzten zehn Jahren um rund 50 Prozent gestiegen sind. Dieser Entwicklung folgend, tritt neben klassischen Aspekten wie Lage oder Ausstattung auch das Thema Energiekosten bei der Bewertung von Wohnimmobilien stark in den Vordergrund. Zudem zwingt der deutsche Gesetzgeber zum Umdenken. Die Bundesregierung hat die Bauvorschriften zum Thema Energieverbrauch bei Neuimmobilien in den letzten 15 Jahren deutlich verschärft (siehe Grafik). Strafsteuern oder Abgaben vergleichbar mit den Emissionsabgaben im Wirtschaftssektor sind nicht mehr auszuschließen. Green-Building-Gebäude galten lange Zeit als Nischenthema in der Immobilienbranche, so bescheinigt die Roland-Berger-Studie (2010) „Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement“, dass heutzutage 73 Prozent der Bauherren in

Deutschland bereit sind, die durchschnittlich 9 Prozent höheren Investitionskosten in Kauf zu nehmen, da nachhaltige Immobilien höhere Mieteinnahmen erzielen, längeren Mieterverbleib sichern und zudem weniger Leerstand aufweisen. Green Building ist zukunftsweisend.

Urban Living – Die urbanen, gewachsenen Innenstädte werden immer mehr als zeitgemäße Wohnform nachgefragt, ein Trend, den das Institut für Urbanistik in einer Studie (2005) bestätigt hat. Die ursprünglichen, traditionellen „innerstädtischen“ Wohnlagen werden immer wertvoller durch den Zustrom an Menschen, die meist überdurchschnittlich verdienen und ein hohes Bildungsniveau aufweisen. Die attraktiven Lagen sind jedoch rar, selbst ehemals gewerbliche Gebiete werden zu exklusiven Mischformen von Wohnen und Arbeiten umgenutzt.

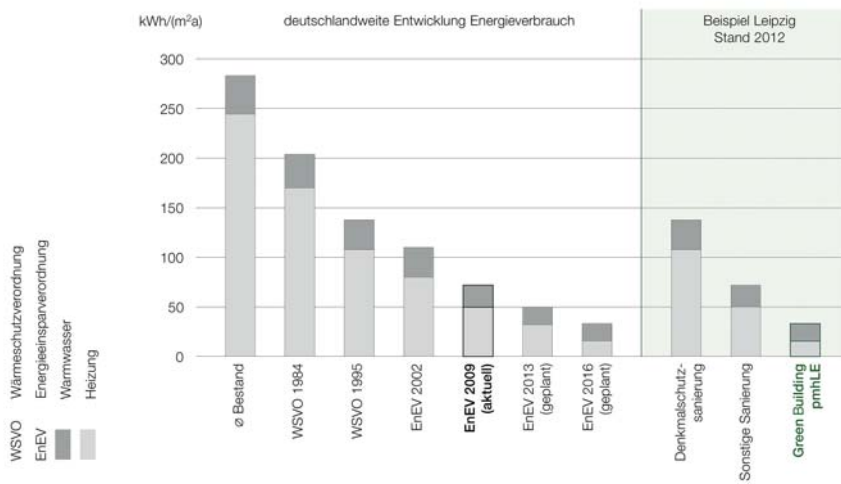
KfW-Effizienzhaus 70 – Wie die nebenstehende Grafik zeigt, wurde der Energieverbrauch für Immobilien in den letzten Jahren vor allem durch gesetzliche Maß-

nahmen der Bundesregierung drastisch gesenkt. Effizienzhausklassen sind ein Standard der KfW-Bankengruppe und spiegeln diese gesetzlichen Vorgaben wider. Ein Gebäude, das heute unter Einhaltung des KfW-Effizienzhausstandards 100 errichtet wird, entspricht genau der Vorschrift der Energieeinsparverordnung 2009 für einen Neubau. Die Bundesregierung hat aktuell den Ländern den neuen Entwurf für die Energiesparverordnung 2013 (EnEV 2013) zur Prüfung vorgelegt. Der Entwurf sieht eine zweistufige Verschärfung der Anforderungen an den Energiebedarf von Gebäuden um weitere 25 Prozent vor. Ein KfW-Effizienzhaus 70, auch Green Building genannt, setzt heute schon die Kriterien für den geplanten Standard für das Jahr 2016 um.

Schauen wir uns dazu einmal beispielhaft den Leipziger Immobilienmarkt an. Ein Wohnhaus, das nach Auflagen des Denkmalschutzes saniert wurde, verbraucht heute nahezu doppelt so viel Energie wie zum Beispiel ein saniertes Gebäude aus den 1970er-Jahren, bei dem durch nicht vorhandene Denkmalschutzauflagen effektivere Dämmmaterialien und Energietechniken verbaut werden konnten. Eine gänzlich neue Perspektive eröffnet jedoch



Visualisiertes **Green Building**, Fregestraße 23 in Leipzig



ein Green Building, das einen nochmals um die Hälfte reduzierten Energieverbrauch aufweist. In Zahlen ausgedrückt: Liegt der Verbrauch für Heizkosten für eine hochwertig sanierte Denkmalsimmobilie heute bei ca. 1,20 EUR pro Quadratmeter, kommt ein Green Building durch die Verwendung neuester Technologien mit lediglich ca. 35 Cent pro Quadratmeter aus. Ein entscheidender Faktor für eine nachhaltige Zukunftsplanung.

Welche Vorteile haben Käufer solcher Immobilien bzw. Wohnungen ganz konkret?

Die zahlreichen Vorteile für Käufer und nicht zuletzt natürlich auch die Argumente bei der Vermietung liegen auf der Hand: Es entstehen deutlich geringere Nebenkosten durch energetisch sinnvolle Lösungen. Grob geschätzt kann von einem möglichen Einsparpotenzial von rund 200 Prozent gegenüber einem Altbaubjekt ausgegangen werden. Dabei ist heute schon klar, dass künftig das Thema Energieeffizienz und die damit verbundene Kostenfrage stetig weiter an Bedeutung gewinnen wird. Nachhaltiges und ökonomisch sinnvolles Bauen, wie wir dies uneingeschränkt bieten, stellt ein zeitgemäßes und modernes Konzept dar, das zukünftig auch die Nachfrage im Mietgeschäft stärker bestimmen wird und das steigende Umweltbewusstsein der Käufer und Mieter würdigt. Gleichzeitig bietet das Bauen innerhalb der KfW-Förderrichtlinien weitere Vorteile für den Käufer. Die Erfüllung der KfW-Effizienzhaus 70-Kriterien bietet die Möglichkeit, zinsverbilligte Darlehen und moderate Tilgungsmöglichkeiten in Anspruch nehmen zu können.

Was macht den Standort Leipzig aus Ihrer Sicht so attraktiv und wie setzen Sie diese „neue Art“ des Bauens um?

Der Wohnimmobilienmarkt in Leipzig zählt zu den attraktivsten Handelsplätzen in Deutschland. Nach Berlin wurden 2011 die meisten Wohnimmobilien in Leipzig gehandelt. Der Investmentumsatz stieg im gesamten Immobilienmarkt auf 513 Millionen Euro, was dem dreifachen Umsatz des Vorjahres entspricht. Die Immobilienbranche prognostiziert für die nächsten Jahre eine positive Marktentwicklung aufgrund der momentanen Spitzenrenditen und einer Stabilisierung des Marktes auf dem erreichten Niveau. Als ein weiterer Indikator für stabile und steigende Immobilienpreise kann die positive Bevölkerungsentwicklung Leipzigs gesehen werden. Schon heute leben 525.505 Einwohner in Leipzig (07/2011). Und der Trend ist weiterhin ansteigend.

Das Wirtschaftsmagazin Capital benennt zwei entscheidende Kriterien für Topwohnlagen in Leipzig: Nähe zum Zentrum und Nähe zu den großen Parkanlagen. In Leipzig konzentriert sich das hochwertige Wohnen laut dem Immobilienverband Deutschland (IVD) auf wenige, zentral um die Stadtparks gelegene, historische Wohngebiete, wie das Bachviertel, das Musikviertel, das südliche Villenge-

biet in Gohlis und das Waldstraßenviertel. Hochwertige Neubauwohnungen im grünen Innenstadtring erzielen mittlerweile Spitzenpreise von bis zu 3.900 EUR pro Quadratmeter mit steigender Tendenz. Urban Living liegt im Trend. Und wie das Institut für Urbanistik (2005) bestätigt hat, fühlen sich die Leipziger dabei im Vergleich zu Münchnern in ihrem Zentrum noch ein ganzes Stück wohler.

Herr Hug, zum Schluss noch die Frage an Sie: Was ist für Sie die Immobilie der Zukunft?

Aus meiner Sicht lassen sich vier Voraussetzungen nennen, die in Zukunft beim Bau von Wohnungen beachtet werden müssen: Erstens die urbane Innenstadtlage mit gewachsener Infrastruktur, zweitens die hochenergieeffiziente Bauweise, die bei geringsten Nebenkosten, die höchsten Mieteinnahmen garantiert, drittens die zwingend barrierefreie Bauweise und zu guter Letzt Ausstattungsmerkmale, wie Balkon oder Terrasse, Fahrstuhl und Tiefgarage, auf die die Menschen nicht mehr verzichten wollen. Ich denke, dies werden die entscheidenden Kriterien der Zukunft sein.

kontakt.

pmhLE Architekten

Herr Ralf Hug
Tschaikowskistraße 21
04105 Leipzig
Tel.: 0341 2178154
E-Mail: r.hug@pmhle.de
www.pmhle.de



Aufbruch in die Zukunft

Wir freuen uns, in Leipzig, der wohl spannendsten Großstadt im Osten Deutschlands, gemeinsam mit unserem Partner, den **pmhLE Architekten**, inmitten des hochattraktiven Waldstraßenviertels ein einzigartiges Neubauprojekt nach den Green Building Richtlinien umsetzen zu können. In Leipzigs Toplage entstehen hier Wohnungen zwischen 60 und 160 Quadratmetern für Kapitalanleger und Eigennutzer. **Dabei werden Tradition und Moderne, Ökologie und Ökonomie sowie jede Menge Lebensqualität perfekt miteinander verbunden.**

Sie haben Fragen oder wollen sich informieren: www.greenbuilding-fregestrasse.de

Ansprechpartner: SynInvest GmbH, Frankfurt am Main, Herr Marc K. Thiel, E-Mail: thiel@syninvest.de, Tel.: 0151 14910000