

manager magazin

URL: <http://www.manager-magazin.de/finanzen/immobilien/guenstige-flatrate-mieten-in-cottbuser-neubau-auch-in-grossstadt-moeglich-a-1235174.html>

zuletzt aktualisiert: 29. Oktober 2018, 10:20 Uhr

Green Energy - Wohnen in energieautarken Neubauten

"Gute Chancen, Miet-Flatrates in Großstädten hinzukriegen"

Von Wilfried Eckl-Dorna

Vom klassischen Energiesparen hält er wenig, von "intelligenten Verschwenden" dafür umso mehr: Timo Leukefeld hat gemeinsam mit einer Wohnbaugenossenschaft Häuser in Cottbus geplant, deren Wohnungen zur Pauschale von 10,50 Euro pro Quadratmeter vermietet werden.

Im Interview erklärt Leukefeld, weshalb er für sein Flatrate-Modell auch in Großstädten gute Chancen sieht, warum er Warmwassertanks den Vorzug vor Photovoltaikanlagen gibt - und wie er die Nutzung von Elektroautos in eine Pauschalmiete integrieren will.

manager-magazin.de: Herr Leukefeld, in Deutschland ist billiger Wohnraum vor allem in den Metropolen rar. Sie haben Miethäuser in Cottbus mitentwickelt, die einen Großteil der in ihnen verbrauchten Energie selbst erzeugen - und ihren Mietern deshalb eine Pauschalmiete von 10,50 Euro pro Quadratmeter inklusive aller Strom- und Heizungsnebenkosten ermöglichen. Ließe sich so ein Konzept auch auf Großstädte übertragen?

Timo Leukefeld: Wir haben gerade den Test in einem schwierigen Wohnungsmarkt gesucht. In Cottbus gibt es zehn Prozent Leerstand und alte Platten-Wohnungsbauten aus der DDR, die direkt nebenan für 3,50 Euro je Quadratmeter kalt vermietet werden. Wenn innovative Ansätze dort funktionieren, dann ist es ein Garant dafür, dass dies in den großen Metropolen erst recht funktioniert. Denn dort wird ja alles verkauft. Deshalb war uns der Test in einem schwierigen Marktumfeld wichtig. Wir wollten eben am Anfang nicht gleich in Berlin, München oder Hamburg beginnen. Ich sehe da gute Chancen, das auch in Großstädten hinzukriegen.

Was haben die Mieter davon, dass Ihr Wohnhaus kaum Strom oder Warmwasser von den üblichen Versorgern bezieht?

Am Ende geht es nicht nur um Energieerzeugung. Wichtig war es, einen Mietpreis anbieten zu können, in dem Wärme und Strom als Flatrate für zehn Jahre zum Festpreis bereits inkludiert sind. Das garantiert langfristig günstiges Wohnen.

Gebaut hat die Häuser in Cottbus eine Wohngenossenschaft, die sich weniger stark an

Gewinnen orientiert als private Bauträger. Funktioniert ihr Konzept denn auch für private Bauträger?

Ja, die Baukosten wären ja ähnlich. Ein privater Bauträger hat eine höhere Renditeerwartung als eine Genossenschaft. Dann wäre die Pauschalmiete wohl ein kleines Stück höher, aber nicht viel. In Cottbus wären wir dann wohl bei 10,90 Euro pro Quadratmeter gelegen. Das ist dann die Spanne, wo sich die Rendite erzielen lässt, die Private wünschen und die auch noch vermarktbar ist. In München aber kämen sie mit diesem Preis nicht hin. Denn dort sind die Grundstücks- und Baukosten höher als in Cottbus.

Statt das ganze Dach mit Solaranlagen zu pflastern, setzen sie jedoch zum großen Teil auf Solarthermie - also die Erzeugung von Warmwasser durch Sonne. Warum?

Solarthermie erzeugt aus Sonne heißes Wasser. Sie hat einen dreimal so hohen Wirkungsgrad wie die Photovoltaik. Im Keller der Häuser haben wir einen 24.000 Liter großen Langzeitwärmespeicher mit Wasser, der über mehrere Wochen Wärme speichern und Sonnenenergie mit in den Winter nehmen kann. Dieser Langzeitspeicher und die Solarthermie auf dem Dach sind die tragenden Säulen. Wenn der Tank noch größer wäre, könnten die Bewohner damit auch über den kompletten Winter kommen. Doch davon halte ich nichts, weil das zu teuer wäre. Die letzten 30 Prozent Autarkie kosten so viel wie die ersten 70 Prozent.

"Bei Flachdächern ist oft nur Gier im Spiel"

Viele Niedrigenergiehäuser setzen ja auch auf Wärmepumpen ...

Ja, aber aktuell verbaute Luftwärmepumpen machen aus einer Kilowattstunde Strom rund drei Kilowattstunden Wärme. Daran misst man den Wirkungsgrad. Solarthermieanlagen brauchen auch ein wenig Strom, mit dem dann etwa die Pumpen für die Warmwasserverteilung betrieben werden. Doch sie machen aus einer Kilowattstunde Strom mindestens 150 Kilowattstunden Wärme.

Viele Hausbauer, die von Strompreisen unabhängiger sein wollen, setzen sich Solarzellen aufs Dach und eine Batterie in den Keller, um den Strom zu speichern. Was halten sie von diesem Modell?

Wenn sie heute eine Lithium-Ionen-Batterie als Energiespeicher im Haus einbauen, kostet sie die Investition rund 800 Euro pro Kilowattstunde und speichert die Solarenergie vom Mittag bis in den Abend hinein. Die Batterie hält aber nur 15 bis 20 Jahre durch. Ein Langzeit-Wärmespeicher kostet hingegen nur etwa 20 Euro pro Kilowattstunde, sie können die Sonnenenergie wochenlang speichern - und er hat eine Lebensdauer von 80 Jahren.

Wir haben deshalb ein Geschäftsmodell, bei dem uns Förderungen egal sind. Vermieter und Mieter sind von unserer Pauschalmiete begeistert. Da gibt es keinen Abrechnungsdienst und Rechtsstreitigkeiten mehr. Die Mieter müssen sich nicht an neue Technologien anpassen und einschränken, wie es in Passivhäusern der Fall ist. Unsere Mieter können intelligent verschwenden statt blöde zu sparen.

Dennoch hat ihre Cottbuser Siedlung auch ein paar Photovoltaik-Zellen am Dach. Sie speisen unter anderem Ladesäulen für Elektroautos. Welche Rolle spielen die?

Im Moment sind die Elektroautos noch ein Zusatzprodukt, das wir ausfeilen. Sieben Wohneinheiten in Cottbus kosteten die Vermieter 1,9 Millionen Euro. Da spielen 30.000 Euro für ein Elektroauto in der Kostenrechnung keine große Rolle. Wir wollen den Mietern damit

Geschmack darauf machen, Autos nicht zu besitzen, sondern lieber zu nutzen. Sie können das E-Auto über einen Internetkalender buchen. Betankt wird das Fahrzeug zu 80 Prozent des Jahres durch die hauseigenen Solarzellen. In Zukunft wollen wir die Pauschalmiete mit Energieflat auch auf das Auto ausdehnen.

Wollen sie das Elektroauto vor dem Haus auch als zusätzlichen Stromspeicher für das Haus nützen?

Wir gehen da offen ran. Im Moment wird da im Markt viel Marketing gemacht. Wir bräuchten dafür eine kritische Masse an Fahrzeugen, um aus jedem einzelnen Auto nur ein wenig Strom zu ziehen. Die meisten Leute wollen wohl nicht, dass wir ihnen über Nacht quasi das Auto leersaugen. Viele aktuelle Elektroauto-Modelle haben nur kleine Akkus mit 20 bis 30 Kilowattstunden Ladekapazität. Da können wir in den Abendstunden eigentlich kaum etwas Strom abzapfen. Denn dann hätten die Fahrzeuge am nächsten Morgen nur mehr eine sehr geringe Reichweite.

Die von Ihnen entworfenen Häuser haben alle ein sehr steiles Dach, damit sie die Sonnenenergie optimal nutzen. Optisch ist das wohl nicht jedermanns Sache. Sind da auch andere Lösungen denkbar, die etwas gewöhnlicher aussehen?

Wir könnten von den 50 Grad Dachneigung bis auf 40 Grad Dachneigung runtergehen. Schwierig wird es allerdings bei Flachdächern. Denn dort müssen sie die Solarflächen ebenfalls auf 40 Grad Neigung bringen, um die tiefstehende Sonne im Winter optimal zu nutzen. Dann müssten sie allerdings 4 Meter Abstand zur nächsten Solarzellen-Reihe lassen, um im Winter keine Verschattungen zu haben. Dann blieben von 300 Quadratmetern Flachdach nur 100 Quadratmeter aktive Solarfläche übrig. Allerdings haben wir 400 Jahre lang Schrägdächer gebaut. Jetzt sind Flachdächer gerade sehr in Mode. Doch dabei geht es oft nicht um die Bauhauskultur, sondern um Renditeoptimierung. Bauherren wollen damit oft die vorgegebene Bauhöhe bestmöglich für den vermietbaren Raum ausnützen. Da ist oft nur Gier im Spiel.

© **manager magazin 2018**

Alle Rechte vorbehalten

Vervielfältigung nur mit Genehmigung der manager magazin Verlagsgesellschaft mbH