01/2023 / 77. Jahrgang

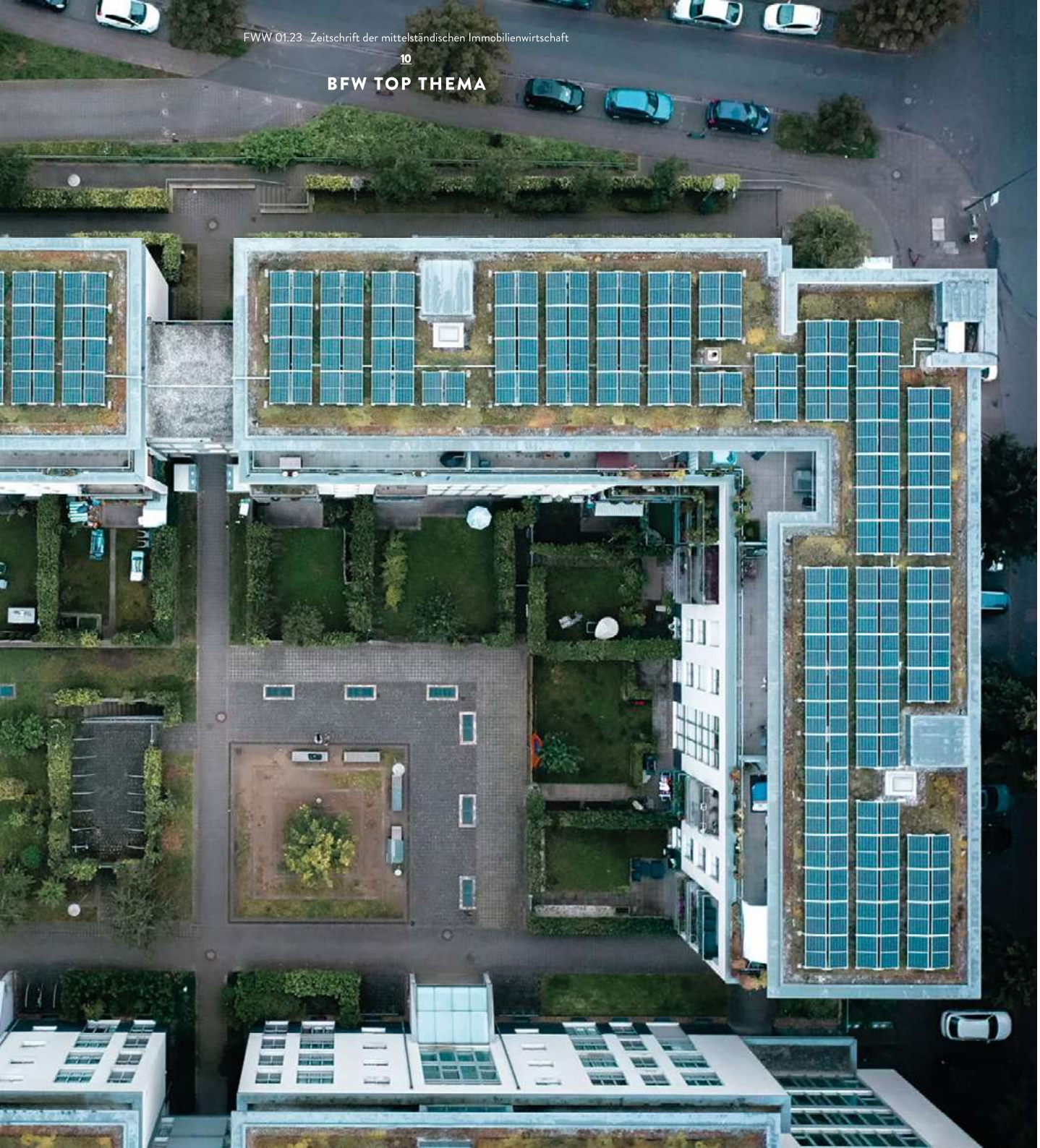
BFW

Die Zeitschrift der mittelständischen Immobilienwirtschaft

Neue Geschäftsmodelle für die Immobilienwirtschaft:
Mehr Teilhabe an der Wertschöpfungskette

BFW - Deutscher Immobilien Kongress 2023:
Ein Ausblick auf Themen und Referenten

Bündnis bezahlbarer Wohnraum:
So geht es weiter...



In Zukunft die ganze Wertschöpfungskette?!

Neue Geschäftsmodelle für die Immobilienwirtschaft im Bereich Energie und Wärme im Praxischeck

Text: Jens Christian Kage

Die Baustelle in Aschersleben nimmt Formen an. Dass dieses Gebäude mal ein schnöder Plattenbau war, ist nicht mehr zu erkennen. Eine komplette Verwandlung hat stattgefunden. Timo Leukefeld hat hier seine Vision der Gebäudeeffizienz verwirklicht. Ein Update des Plattenbaus Typ IB 65 Baujahr 1972. Gute Substanz. Solider Beton. Hier in Aschersleben, am Nordrand des Harzes, erfindet sich die Platte neu. Im Regenschatten des Harzes herrschen gute klimatische Bedingungen auch für die Solarenergie. Der Energieexperte Prof. Dipl.-Ing. Leukefeld ist landesweit bekannt dafür, dass er bereit ist, beim Thema Energie neue Wege zu gehen. Diese Gebäude will er zu einem Leuchtturm machen, der anderen einen möglichen Weg aufzeigt zu hochgradig energieautarken Gebäuden und neuen Geschäftsfeldern.

In Aschersleben erfindet sich die Platte neu.

„Wir brauchen eine radikale Enttechnisierung!“ Das ist das Mantra von Timo Leukefeld. Wärmepumpen und die mit ihnen technisch abgestimmten Lüftungsanlagen sieht er kritisch. Die fehlenden Fachkräfte für Einbau, komplizierte Wartung und die hohen Instandhaltungskosten sind für ihn Argumente für den Einsatz von Infrarotheizelementen. Die verbrauchen zwar mehr Strom und führen zu höheren Betriebskosten, haben aber eine doppelte Lebensdauer und benötigen keine kostspielige Wartung. Alles was benötigt wird, sind Stromkabel anstatt Heizungsrohren und die Paneele. Das senkt auch die Baukosten immens.

22 Wohnungen entstehen in Aschersleben auf einer Wohnfläche von 1.678 qm. Die am Gebäude installierte großflächige Photovoltaikanlage soll mehr als die Hälfte des benötigten Stroms erzeugen. Die modernen, effizienten Infrarotelemente in den Wohnungen heizen auch die Betonteile des Gebäudes auf, die die Wärme lange speichern. Der Autarkiegrad für Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom läge dann bei über 60 Prozent. Benötigter Reststrom soll aus grünem zugekauftem Strom von regionalen Anbietern kommen. Bei den Kosten will Leukefeld noch weiter runter: Ein einziger Stromzähler beim Vermieter reduziert ebenfalls die Kosten auch für Messungen und Verwaltung.

Den Fokus bei der Energiewende auf immer mehr vernetzte Technik und hohe Standards findet er verfehlt. Verschwenderischer mit dem selbstproduzierten Strom umzugehen, das widerspricht zwar dem Effizienzgedanken. Das ist aber ganz im Sinne von Professor Leukefeld: „Wir brauchen Disruption!“

Das energieautarke Gebäude soll sich weitestgehend selbst mit Wärme, Strom und auch E-Mobilität versorgen und so das Geschäftsmodell der Zukunft für die Immobilienbranche werden. Immerhin 30 Prozent des Wohnungsbestands seien dafür geeignet - Pultdächer, Südausrichtung und Verschattungsfreiheit vorausgesetzt.

Das Bundeswirtschaftsministerium hat 2017 in einer Studie das Potential untersuchen lassen. Demnach könnten Photovoltaikanlagen auf deutschlandweit 360.000 Mehrfamilienhäusern Strom für insgesamt 3,8 Millionen Wohnungen produzieren.

Die Pauschalmiete mit Energieflatrate ist die Miete der Zukunft, glaubt Leukefeld. Knapp 11,50 Euro pro Quadratmeter werden den zukünftigen Bewohnern berechnet (Anmerkung Leukefeld: In der alten Platte nebenan zahlen die Bewohner zwar nur 5 Euro/qm Kaltmiete, allerdings für Heizung, Warmwasser, Haushaltsstrom und Auto tanken mittlerweile 5 bis 7 Euro auf den Quadratmeter umgerechnet, d. h. man zahlt unterm Strich die gleiche Gesamtsumme, hat aber eine barrierearme Wohnung, Aufzug, Mietpreissicherheit für fünf Jahre und kann eines der Sharing Autos nutzen).

Die Miete beinhaltet die Energiekosten für Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom, zudem fest garantierte Kosten für fünf Jahre. Zwei E-Autos im Carsharing-Verfahren sollen den Mieterinnen und Mietern frei zur Verfügung

Es entsteht ein Update des Plattenbaus Typ IB 65 Baujahr 1972.

stehen. Die Ausgaben, die dem Mieter ansonsten beim Stromversorger, Gasversorger und der Tankstelle entstehen, werden so in die Tasche des Vermieters gelenkt. Für die Entwicklung und den Bau der vernetzten energieautarken Mehrfamilienhäuser mit Pauschalmiete und Energie-Flatrate in Cottbus erhielt Professor Leukefeld 2018 den deutschen Solarpreis von EUROSOLAR in der Kategorie „Solare Architektur und Stadtentwicklung“.

Für ihn kann der All-inclusive-Gedanke auch gerne noch mehr Angebote enthalten, die dann den Ertrag der Vermieter auch noch weiter steigern – eine Internet-Flatrate, Telemedizin, Altenpflege oder sogar eine Pizza-Flatrate als Mietbestandteil.

High-Tech oder Low-Tech – das ist hier die Frage

Thomas Hermes, Geschäftsführer bei FRANK, gibt Leukefeld dahingehend Recht, dass die Kaltmiete zukünftig nicht mehr ohne die Wärmekosten betrachtet werden kann. Er verfolgt allerdings einen anderen Ansatz. Intelligente Technik, die vernetzt und smart aufeinander abgestimmt, und vor allem effizient ist.

„Wir müssen mit der Energie effizient umgehen! Wir möchten nichts verschwenden. Mit so wenig Energie wie möglich müssen wir es schaffen, die Wohnungen zu erwärmen. Allerdings gehen die Normungen von einem Idealmodell aus, das heutzutage an der Realität vorbei geht.

„Die Wärme ist ein Asset des Gebäudes.“

Für Thomas Hermes steht fest: Die Wertschöpfungskette Kaltmiete einer Wohnung allein reicht nicht mehr aus. Nur in Kaltmieten zu denken, ist für ihn antiquiertes Denken. Auch er glaubt, dass Warmmieten zukünftig gedeckelt angeboten werden. Wärmekosten sollen zu 80 Prozent in der Miete inklusive zur Verfügung gestellt werden – alles darüber muss von den Mieterinnen und Mietern selbst getragen werden. Entscheidend wird es sein, den Endnutzern den Umstieg so einfach wie möglich zu machen, ein Neunjähriger muss es verstehen und die Technik bedienen können. „Keep it simple!“

Hermes wirbt dafür genau hinzusehen: „Unser Ansatz ist: Wir müssen die echten Wohnkosten anschauen – Was kostet ein Stück Wohnung! Die Warmmiete muss um den Strom ergänzt werden. Die Konstruktionsart beeinflusst eben auch die Heizkosten.“

Die höheren Investitionen bei der Anpassung der Bestandsgebäude sollen sich durch die gestiegenen Erträge zum Teil refinanzieren. Denn klar ist: Die Kosten für Energie werden weiter steigen bzw. auf höherem Niveau verbleiben als dies vor einem Jahr der Fall war. Für den Oldenburger ist eins unverzichtbar: „Wir werden um das Messen nicht herumkommen! Wir brauchen die Ergebnisse! Die Effizienz ist entscheidend. Wenn möglich sollten Gebäude mit Wärmepumpen ausgestattet werden, die dann mit 100 Prozent Ökostrom betrieben werden. Mit Solarener-

Das Kölner Startup Einhundert Energie GmbH pachtet Dächer und übernimmt für die Immobilienunternehmen die komplette Wertschöpfungskette

gie können wir einen Autarkiegrad von rund 60 bis 70 Prozent erreichen. Das hat den Vorteil, dass weniger Zukauf von Energie nötig sein wird!“
Thomas Hermes wirbt dafür, den Wandel mutig anzugehen: „Überdenkt alte Ideen und Muster! Seid bereit für neue Wege!“

Das Thema auf Quartiersebene heben
Julian von Reumont ist bei der DORNIEDEN Gruppe zuständig für Entwicklung und Innovationen. Für ihn muss ganzheitlicher, größer gedacht werden: „Dezentrale Energieerzeugung, quartiersübergreifende Photovoltaik, virtuelle Stromspeicher in Energie-Clouds sowie vernetzte und intelligente Speichersysteme nebst der Ladeinfrastruktur ermöglichen heute innovative und effiziente Formen der zukunftsfähigen und weitestgehend autarken Energieversorgung im Quartier.“

„Das ‚Mieterstrom‘-Modell für Mehrfamilienhäuser ist derzeit zu kompliziert, bürokratisch und kaum rentabel. Deshalb hat es sich bislang auch in Deutschland noch nicht flächendeckend durchgesetzt.“

Der im Quartier erzeugte Strom, der vor Ort nicht benötigt wird, kann anderen Quartieren bzw. der umgebenden Stadt mittels einer Energie-Cloud bereitgestellt werden. Der Mieterstrom einzelner Gebäude in seiner jetzigen Form ist für ihn eher eine Sackgasse. „Das ‚Mieterstrom‘-Modell für Mehrfamilienhäuser ist derzeit zu kompliziert, bürokratisch und kaum rentabel. Deshalb hat es sich bislang auch in Deutschland noch nicht flächendeckend durchgesetzt. Vor allem aber bringen derart kleinteilige Lösungen, die immer nur für einzelne Gebäude und Grundstücke gelten, den Klimaschutz im Wohnsektor nur in Trippelschritten weiter – und das kann nicht im Interesse der Bundesregierung sein, die sich bekanntlich sehr ehrgeizige Klimaziele gesetzt hat.“
Dass es nur in Trippelschritten vorangeht, bestätigt auch Achim Feldmann von der Steffens Heimbau Wohnungsgesellschaft mbH.

„Auf einen Anschluss durch die Netzgesellschaft muss man in Düsseldorf zurzeit 50 Wochen warten. Das ist die Realität der Energiewende in Deutschland. Die Hürden sind mannigfaltig.“
Das mangelnde Tempo könnte auch daran liegen, dass die Stadtwerke nicht unbedingt daran interessiert sind, dass die Wohnungswirtschaft in das Thema Energieerzeugung einsteigt. Auch hier sind es viele Faktoren, die den Wandel bremsen.
„Das Thema Mieterstrom ist aktuell noch ein Nebenprodukt für die Wohnungswirtschaft, weil die Marge noch nicht passt. Die Hürden der Anforderungen an die Vertragsgestaltung mit Mietern müssen dringend abgebaut werden. Dann kann es auch die Verwaltung der Wohnungsunternehmen stemmen und dem Mieter als Vertragspartner entsprechend kommunizieren.“
Bei der Flatrate-Miete ist Feldmann skeptisch, wenn es darum geht, Energiekosten gedeckelt anzubieten. Dies könne zu verschwenderischem

Nachhaltige Energiekonzepte und klimafreundliche Mobilitätslösungen sorgen für eine Abkehr von fossilen Energieträgern im neuen Quartier „Am Glessener Feld“ in Bergheim (DORNIEDEN Gruppe)

„Am Glessener Feld“ entsteht ein ganzheitlich geplantes Quartier mit nachhaltigen und innovativen Lösungen, die für lebenswertes, zukunftssicheres Wohnen stehen (DORNIEDEN Gruppe)

Umgang mit Energie führen: „Entscheidend ist die Verantwortung der Mieter. Unsere Erfahrung zeigt, wenn die Heizkosten durch Dritte getragen werden, haben wir 30 bis 50 Prozent höhere Verbräuche. Das ist leider menschlich. Wenn ich es nicht bezahlen muss, hat es nicht den gleichen Wert.

Die Kernkompetenz der Wohnungswirtschaft liegt in der Vermietung von Wohnungen. Nun sollen zwei stark durchregulierte Wirtschaftsfelder vermischt werden. Die Wohnungswirtschaft und die Energiewirtschaft. Das fällt uns auf die Füße. Bei der Vertragsgestaltung der Stromlieferungsverträge müssen die Vermieter die gleichen hohen Anforderungen erfüllen wie die großen Energieunternehmen. Diese Dichte an Regelungen und Komplexität müssten wir mit der vorhandenen Manpower bewältigen. Das ist kaum zu leisten und für den Mieter als Vertragspartner sehr unverständlich."

Die logische Konsequenz ist dann für viele Wohnungsunternehmen, den Energieteil auszulagern. Das bedeutet dann den Verlust eines potenziell lukrativen Geschäfts. „Die meisten Wohnungsunternehmen machen diesen Bereich nicht selbst, sondern mit der Hilfe von Dritten. So geht aber ein ganzer Markt an einem vorbei", gibt Achim Feldmann zu bedenken.

„Wir brauchen dringend bundesweit einheitliche, pragmatische Standards für die Errichtung und den Betrieb dezentraler Energieanlagen, um die Energiewende drastisch zu beschleunigen."

Diesen Markt bedient zum Beispiel Dr. Ernesto Garnier, CEO und Gründer der Einhundert Energie GmbH. Das Kölner Startup pachtet Dächer und übernimmt für die Immobilienunternehmen die komplette Wertschöpfungskette von der Finanzierung über die Planung und Installation bis hin zu Wartung, Betrieb, Smart Metering, Software und Kundenservice. Praktisch für diejenigen, die zwar nicht am Ertrag teilhaben, sich dafür aber auch nicht mit den Fallstricken der Energieversorgung herumschlagen müssen und gleichzeitig PV-Pflichten oder ESG-Kriterien einhalten können. Neben dem Contracting-Modell bieten die Kölner noch andere Lösungen an. Eine verbrauchsabhängige Vergütung, das Modell „Lieferkette", lässt die Eigentümer stärker mitverdienen. Hier kümmert sich Einhundert dienstleistend um den Stromverkauf, das Immobilienunternehmen erhält die Rendite.

Noch sind viele Hürden abzubauen, sagt auch Dr. Ernesto Garnier. „Wir brauchen dringend bundesweit einheitliche, pragmatische Standards für die Errichtung und den Betrieb dezentraler Energieanlagen, um die Energiewende drastisch zu beschleunigen."

Und auch er plädiert dafür, dem Wirrwarr aus Bürokratie, Hürden und Anforderungen den Stecker zu ziehen.