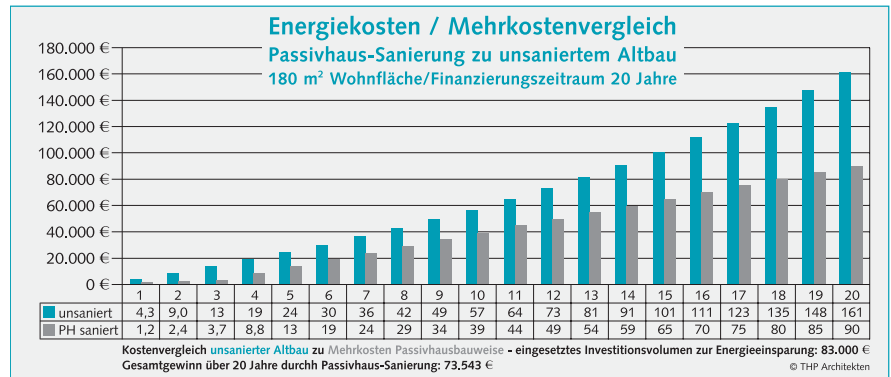


Die Chancen der Steigerung der Energieeffizienz bei Neubauten und Bestandsimmobilien

Energieeffizienz ist gegenwärtig einer der meistgebrauchten Begriffe auf dem Immobilienmarkt. Die zögerliche Umsetzung zeigt jedoch, dass es weiterer Informationen und Anstrengungen bedarf, damit das Energie einsparende Bauen von Investoren, Anlegern und Eigentümern als das Thema der Zukunft erkannt wird.

Seit über 20 Jahren werden in Deutschland und weiten Teilen Europas Passivhäuser gebaut, größtenteils im Wohnungsbau, aber auch für öffentliche Einrichtungen, Büro- und Gewerbe. Es ist nicht ein einziges Bauvorhaben bekannt, das die Erwartungen der Investoren nicht erfüllt oder die prognostizierten Energieverbräuche nicht erzielt hätte. Auch nach 10-20 Jahren funktionieren diese Bauten noch uneingeschränkt gut mit einem minimalen Aufwand an Technik und Wartung. Gebäude in Passivhausbauweise haben einen durchschnittlichen Heizwärmebedarf von weniger als 1 Euro/m² pro Jahr und eine hervorragende Behaglichkeit, was allen Nutzern zu gute kommt – ob Schulen, Pflegeheime, Wohngebäude, Büro oder Gewerbe. Die Erfahrungen aus dem Neubau werden mittlerweile genauso erfolgreich auf die Sanierung übertragen. Sie bilden einen wichtigen Beitrag bei der Diskussion um die Einführung des Gebäudeenergieausweises. Altbauten wird neues Leben von ungeahnter Wohnqualität eingehaucht.

Waren es anfangs Vorbehalte bzgl. Nutzerverhalten und Baukosten, sind heute Passivhäuser als die premier league des energieeffizienten Bauens in den Investitionskosten nahezu kostengleich. Die folgenden Beispiele zeigen, dass Gebäude in hocheffizienter Bauweise unschlagbar profitabel sind, wenn man die KfW-Förderungen über die Programme „Ökolo-



gisch Bauen“ (Neubau, 50.000,- EUR zinsverbilligtes Darlehen pro Wohneinheit) und „CO₂-Gebäudesanierungsprogramm“ (50.000,- EUR zinsverbilligtes Darlehen pro Wohneinheit mit 15% Teilschulderlass) und die Betriebskosten in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit einbezieht.

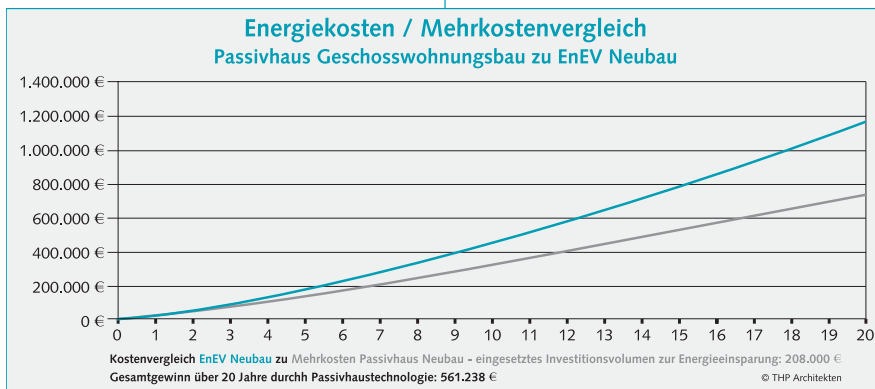
Detaillierte Informationen zu den KfW-Programmen finden Sie im Internet unter <http://www.kfw-foerderbank.de>

Und dennoch reagiert der Markt zurückhaltend, warum? Unter dem Gesichtspunkt der Energieeffizienz ist jedes Gebäude – Neubau oder Sanierung – individuell, abhängig von Standort, Dichte, Nutzung und Größe. Das bedeutet, eine Entwicklung in Prototypen ist möglich, muß aber den jeweiligen Standortkomponenten angeglichen werden. Des Weiteren wird die Energieeffizienz nur mit wärmebrückenfreien Konstruktionen erreicht, was eine individuelle, koordinierte Planung voraussetzt. Der klassische Generalplaner muss hier die Notwendigkeiten erkennen und sich in die Materie einarbeiten oder die Kooperation mit kompetenten Planern suchen. In Oslo Bjørnvika wurde in Zusammenarbeit mit dem renommierten Professor Klaus Daniels

(ETH Zürich) ein Großkomplex mit Mischnutzung mit einem Gesamtprimärenergiebedarf von nur 60 kWh/m²a entwickelt.

Voraussetzung für den planbaren Erfolg ist die Grobanalyse aus Gebäudekonzept, Investitionskosten und dem geschätzten Energieverbrauch. Der Investor erhält von unserem Planungsbüro für jedes Gebäudekonzept bis zu drei Varianten, aus denen er die geeignete für den jeweiligen Standort auswählt. Die Varianten werden ausgewertet auf ihren monatlichen Finanzbedarf einschließlich der Kosten für den Betrieb und in Vergleich gesetzt. Das Ergebnis ist jedes Mal wieder verblüffend: fast ausnahmslos wählen Investoren diejenigen Gesamtkonzepte, die – bei höherem Planungsaufwand – höhere Bauqualität, höhere Energieeffizienz und damit letztendlich höhere Renditen einfahren. Die Erfolge beim energieeffizienten Bauen – Neubau und Sanierung – regen zur Nachahmung an.

Die Kostenspanne einer Grobanalyse durch unser Büro liegt im Regelfall zwischen 0,3% und 0,5% des geschätzten Finanzierungsbedarfes für die energieeinsparenden Maßnahmen. Im Falle der Weiterbeauftragung auf Basis des Gebäudekonzeptes der Analyse wird diese zu 60 % angerechnet.



Andreas Hoffmann
Dipl. Ing. Architekt AKB
Hoffmann + Tollaas
THP Architekten
Fehrbellnerstrasse 30
D 10119 Berlin
Tel +49 (0)30 48494242
Fax +49 (0)30 48494244
info@thparchitektur.de