

Szenario 7

Heft 03/2009_3,70 EURO

DAS WIRTSCHAFTSMAGAZIN FÜR STUTTGART UND DIE REGION



ARBEITEN: VVS oder Auto – die große Frage der Pendler **BAUEN:** Neue Marktchancen für Handwerker
RECHNEN: Die wichtigsten Steueränderungen 2010 **LEBEN:** Wo sich gestresste Manager erholen können

WARTEN AUFS CHRISTKIND!

Warum die Region auf Weihnachten setzt



**STERNE FÜR
STUTTGART**

Beste Locations für
Tagungen, Kongresse und
Seminare



4

Szenario_7 Das Wirtschaftsmagazin für Stuttgart und die Region www.szenario7.de

BAUEN

JETZT GIBT'S WAS AUFS DACH

Der Kauf eines Passivhauses ist eine ökologische Geldanlage. Gerade in der Wirtschaftskrise setzen immer mehr Bauherren auf die energiebewusste Investition für die Zukunft. Für Bauträger, Architekten und Handwerker, die sich rechtzeitig auf die neuen Anforderungen einstellen, eröffnen sich dadurch Marktchancen. Denn Experten rechnen damit, dass bereits 2012 jeder fünfte Neubau ein Passivhaus sein wird.

TEXT: MICHAEL THIEM



„Ein Haus ohne Heizung? Ein Haus, das fast keine Nebenkosten verursacht? Zoltán I. Bagaméry kennt die Fragen und Bedenken vieler Bauherren. Und der Diplom-Immobilienwirt weiß die Antworten. Neben Zahlen, Erklärgrafiken und Linktipps zu Informationsseiten im Internet hat der Geschäftsführer der Firma Wohnwert in Waiblingen vor allem einen plakativen Nenner für seine Überzeugungsarbeit gefunden: „Wer sich heute nicht für ein Passivhaus entscheidet, sondern nach konventioneller Art baut, kauft einen Oldtimer. Eigentlich dürften wir beim heutigen Stand der Technik andere Häuser gar nicht mehr anbieten.“

Dass die Branche boomt, belegen Statistiken und Prognosen. Bis Ende des Jahres wird die Zahl der Passivhäuser in Deutschland auf rund 13 000 wachsen. Anfang 2007 waren es nach Angaben des Passivhaus-Instituts in Darmstadt noch 8000 Einheiten. Gestiegene Energiepreise und knapper werdende Ressourcen sind die Triebfedern des Anstiegs. Denn die Techniken sind meist keineswegs neu – die Wärmepumpe zum Beispiel wurde bereits 1853 erfunden. Durch die gestiegene Nachfrage sind die Anlagen allerdings deutlich kostengünstiger zu realisieren als noch vor zehn Jahren. So sanken die Kosten von Solarstromanlagen seit dem Jahr 2006 um rund 35 Prozent. Der Industrieumsatz mit Photovoltaik-Anlagen betrug im Vorjahr 9,5 Milliarden Euro. Waren vor zehn Jahren im Bereich Photovoltaik 2500 Menschen beschäftigt, so sind es heute 53 000. Im aktuellen Geschäftsklimaindex unter Photovoltaik-Firmen beurteilen 67 Prozent ihre gegenwärtige Lage als gut, 70 Prozent erwarten für 2010 eine günstige Geschäftsentwicklung.

Das gilt auch für die Firma Wohnwert, die den Trend früh erkannt hat. Mit der konsequenten Ausrichtung des Unternehmens auf den Bau von Passivhäusern und damit auf energiesparende und



„Eigentlich dürften wir beim heutigen Stand der Technik nur noch Passivhäuser anbieten. Wer nach konventioneller Art baut, kauft einen Oldtimer.“

Zoltán I. Bagaméry, Geschäftsführer der Firma Wohnwert

energieunabhängige Immobilien hat die Waiblinger Firma im richtigen Moment eine Nische besetzt. Das fünfköpfige Büro baut im nächsten Jahr mehr als 40 Passivhäuser und bewegt im Moment pro Jahr rund zwölf Millionen Euro. Ausgerechnet in der Wirtschaftskrise ist Wohnwert durchgestartet. Ein Beispiel, das Schule machen kann. Bagaméry ist überzeugt: „Wenn wir das als kleiner Bauträger machen, können es eigentlich alle.“

Um Bauherren von den Vorzügen eines Passivhauses zu überzeugen, ist trotz der unschlagbar günstigen Nebenkosten – die Ausgaben für die Heizung verringern sich beispielsweise um 90 Prozent – viel Zeit erforderlich. Denn der Beratungsaufwand ist groß. „Niemand fragt, wie eine Gasheizung funktioniert, aber eine Wärmepumpe muss man in epischer Breite erklären“, hat Bagaméry >



Foto: Wohnwert

Von allen Seiten: Das Neubaugebiet Seewasen in Winnenden mit Reihenhäusern ...



Foto: Wohnwert

... und Einfamilienhäusern – die Gebäude sind als Passivhäuser geplant

Kurz Passivhäuser – für Ihre Zukunft. Ökologisch. Familienfreundlich. Wertbeständig.



Passivhaus-Immobilienangebot:

73614 Schorndorf DHH 136m² Abelweg 1, herrliche, ruhige TOP-Lage, Grdst. Baulücke ca. 295 m², Nfl. 75m², **bereits im Bau – noch 1 Haus frei**

NEU 73614 Schorndorf-TQ DHH 130m², herrliche Randlage, Grdst. Baulücke ca. 320m², Nfl. 65m², Garage, Baubeginn Frühjahr 2010 – **noch 1 Haus frei**

73614 Schorndorf, Goethestraße 35 – Innenstadt-Nähe
3-Fam.-Haus, exklusive Wohnlage, ruhig, stadtnah, Aufzug, TG. Je Whg. 2 Bäder, ökologische Baustoffe, Loft-Charakter; **Whg. 1, Erdgeschoss 127 m²** auf 1 Ebene, 2 Terrassen, Gartenanteil; **Whg. 2, Obergeschoss 125 m²** auf 1 Ebene, 2 Balkone; **Whg. 3, 102 m²** reizvolles Dachgeschoss, zus. Galerieebene, 2 Balkone

73660 Urbach „Neue Mitte“ DHH 127 m² Grdst. ca. 217m², Nfl. 55m², Carport. **nur noch 1 Haus frei. Sonder-Passivhaus-Finanzierungs-Angebot**

71397 Leutenb.-Nellm., S-Bahn DHH 126 m² Musterhaus – **Angebot noch 1 Haus frei.** 197m², Nfl. 54m², günstige PH-Sonder-Finanzierung auf Anfrage! Bezug noch im Jahr 2009 möglich!

71394 Kernen-Rom. EFH 110 m² „Seestr.“ Einzelhaus Grdst. ca. 240m²

71394 Kernen-Stetten DHH Größe von 130–160 m² + Keller + Garage oder Carport möglich, Grdst. ca. 300m², herrliche Wohnlage in Weinbergnähe

NEU 73660 Urbach Zwillingshäuser 127 m² Grdst. ca. 214m², Nfl. 55m², Carport. **Sonder-Passivhaus-Finanzierungs-Angebot**

NEU 73614 Schorndorf, Hegelstraße 46, beim TÜV . (II. Bauabschnitt)
 EG: Büro- oder Ladenflächen 200 – 400 QM aufteilbar, Kauf / Miete
 1. OG: Büroflächen 200 – 400 QM aufteilbar, Kauf / Miete
 2. OG: Büroflächen 200 – 400 QM aufteilbar, Kauf / Miete
 3. OG: Büroflächen 160 QM mit Süd-Dachterrasse, Kauf / Miete
 3. OG: Penthousewohnung 160 QM mit Süd-Dachterrasse, Kauf / Miete

**Wir suchen laufend Bauplätze oder Abbruchhäuser
 → gleich ausführliche Projekt-Infos anfordern!**

www.kurz-holzbau.com



www.kurz-holzbau.com
Telefon 07181/ 99878-0

Kurz HolzBau GmbH
 73660 Urbach Schüttenhengst 1

Auf der Sonnenseite

Ein Gebäude wird als Passivhaus bezeichnet, wenn der überwiegende Teil des Wärmebedarfs aus „passiven“ Quellen (Sonne, Personen, technische Geräte) gedeckt wird. Das Ergebnis zeichnet sich durch eine hohe Behaglichkeit, gekoppelt mit einem niedrigen Energieverbrauch, aus. Ein Passivhaus beschreibt demnach nicht einen Gebäudetyp, sondern einen Energiestandard. Das Grundprinzip lautet: Wärmeverluste vermeiden und Wärmegewinne optimieren. Erreicht wird dies durch eine luftdichte und extrem gut gedämmte Gebäudehülle, Dreischeiben-Thermoverglasung und eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerrückgewinnung sowie die Orientierung der Baukörper nach Süden. ____

festgestellt und vergleicht den Prozess mit einer Kur: „Ich muss die Kunden erst nach und nach von schlechten Häusern kurieren.“ Für die „Therapie“ ist vor allem Fachwissen notwendig. Das holt sich Bagaméry auch durch die freiwillige Weiterbildung zum Passivhausberater, die von der Akademie der Ingenieure in Ostfildern angeboten wird. Auch Architekten können sich hier als Passivhaus-Fachplaner zertifizieren lassen.

„Die Nachfrage nach solchen Fortbildungsmaßnahmen ist groß“, sagt Jochen Lang, Geschäftsführer der Akademie der Ingenieure, „immer mehr beschäftigen sich mit der Thematik Passivhaus, bevor es in einigen Jahren gesetzlicher Standard wird.“ Bei der Ausbildung setzt das Institut vor allem auf praxisnahen Unterricht. Die Referenten sind allesamt Experten, die bereits mehrere hundert Passivhäuser gebaut haben. Ein wichtiger Lehrinhalt ist neben der Vermittlung

von Fachwissen die Wirtschaftlichkeitsrechnung, die im Kundengespräch beim energieeffizienten Hausbau eine wichtige Rolle spielt.

Von diesem Know-how profitieren letztendlich Bauherren wie Roland Krause, der vom Wohnwert-Projekt in Winnenden schnell überzeugt war. Der Stuttgarter hat sich für eine Doppelhaushälfte im Neubaugebiet Seewasen in Winnenden entschieden. Dort baut Wohnwert auf einem 3000 Quadratmeter großen Grundstück 17 Einheiten – vom Reihenhaus bis zum freistehenden Einfamilienhaus. Und alle Gebäude sind Passivhäuser, die bei Bedarf sogar zum Plus-Energiehaus aufgewertet werden können. Das heißt, das Haus erzeugt mehr Energie, als es verbraucht. Der Strom, der durch eine zusätzliche Solaranlage gewonnen wird, wird eingespeist und an den örtlichen Stromversorger verkauft. „Neubauprojekte werden in der Regel nur mit genau der Energieeffizienz ausgestattet, die das Gesetz fordert. Aus Überzeugung sucht niemand energieeffiziente und intelligente Lösungen“, sagt Roland Krause, „hier war das anders. Man blieb uns keine Antwort schuldig.“

Neben allen ökologischen Aspekten und der veränderten Grundeinstellung vieler Menschen zum Umweltschutz ist für die Bauherren aber letztendlich der Preis entscheidend. Kalkuliert wird bei einem Passivhaus mit Mehrkosten von zehn Prozent, die vor allem durch zusätzliche Dämmung sowie die Installation von aufwendigen Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung verursacht werden. Durch den Verzicht auf fossile Brennstoffe werden in einem Passivhaus mit einer Wohnfläche von 140 Quadratmetern für Heizung, Warmwasserbereitung und Hilfsstrom rund 1360 Euro pro Jahr im Vergleich zu einem herkömmlichen Gebäude eingespart. Je nach Entwicklung der Energiepreise amortisieren

sich die Mehrkosten nach acht bis 13 Jahren. Zusätzlich winken der zinsvergünstigte Kredit „Ökologisch bauen“ der KfW-Bank und häufig Zuschüsse der Kommunen. Die Stadt Waiblingen beispielsweise fördert jedes Passivhaus mit 15 000 Euro.

Am schnellsten sind die Hersteller auf den Passivhaus-Trend angesprungen. Dreifach verglaste Fenster sind inzwi-

schen fast Standard. Verbesserte Baustoffe und hochwertige Dämmmaterialien machen es leicht, eine luftdichte Gebäudehülle herzustellen. Selbst scheinbar komplizierte Installationen von Komfortlüftungen mit Wärmerückgewinnung sowie Wärmepumpen und Solaranlagen sind dank der Unterstützung der forschenden Industrie für die örtlichen Handwerker relativ einfach zu installieren und zu bedienen. >

Individuell optimierte Finanzierung mit zinsverbilligten öffentlichen Mitteln entwickelt, Antrags- und Genehmigungsverfahren komplett gemanagt.

Manfred Bazlen,
Geschäftskundenberatung
Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen

Moderne Photovoltaik-Anlage installiert, sichere Rendite für die nächsten 20 Jahre gesichert und einen Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Karin Kleinbach, Geschäftsführerin
Kleinbach Küchen und Wohnkultur GmbH & Co. KG, Weilheim

Wir sind an Ihrer Seite: mit fairen Finanzierungen, individueller Beratung und umfangreichem Service.

Das Geld liegt neuerdings nicht mehr auf der Straße, sondern auf dem Dach. Photovoltaik-Anlagen rechnen sich dank staatlicher Förderung gleich doppelt: Sie profitieren von hohen Einspeisevergütungen für den erzeugten Strom. Und Sie können die gesamte Anlage aus zinsverbilligten KfW-Geldern finanzieren. Das ergibt eine Gesamtrendite von rund 7% über 20 Jahre. Lassen Sie die Sonne für sich arbeiten – wir entwickeln die maßgeschneiderte Finanzierung und übernehmen den »Papierkrieg«. Sprechen Sie mit uns – es lohnt sich. Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen. **Persönlicher ist besser.**

 Kreissparkasse
Esslingen-Nürtingen



Blick ins Grüne: Große Glasflächen öffnen die Reihenhäuser zur Gartenseite hin

Natürlich wirkt sich die Entwicklung hin zu energiesparender und energieunabhängiger Bauweise auch auf die einzelnen Gewerke aus. „Ein Elektriker, der keine Solaranlagen anbietet, wird sich nicht mehr lange auf dem Markt halten“, sagt Dietrich Pelka. Der Bauingenieur bei der Handwerkskammer Stuttgart stellt zudem eine zunehmende Verzahnung der einzelnen Fachbereiche fest. „Elektriker, Heizungsbauer, Stuckateure müssen beispielsweise bei einem Passivhaus viel enger zusammenarbeiten. Das

heißt, jeder muss viel mehr über die anderen wissen. Wenn ein Haus luftdicht sein soll, müssen alle mithelfen.“ Die Kurse zur Weiterbildung zum Gebäude- und Energieberater, die die Handwerkskammer zweimal im Jahr anbietet, sind daher immer ausgebucht. Die fachliche Zusatzqualifikation übernehmen häufig die einzelnen Innungen. Vor allem die Heizungsbauer sind hier gefordert. „Die Kunden fragen die neueste Technik nach“, weiß Pelka. Dies führte dazu, dass in die Lehrpläne der Auszubilden-

den nun auch der Bereich Geothermie aufgenommen wurde. Das Elektrotechnologie-Zentrum Stuttgart bildet inzwischen zum Solarteur aus. Wer sich rechtzeitig auf Photovoltaik spezialisiert hat, meldet derzeit volle Auftragsbücher.

Marktchancen eröffnen sich dabei nicht nur im Bereich der Neubauten. Denn die Sanierung und der Umbau bestehender Objekte in Passivhäuser sind ebenfalls ein Markt mit Zukunft. Die Nachfrage wird angesichts des hohen Bestands an Gebäuden aus den 50er und 60er Jahren auch im Großraum Stuttgart in den nächsten Jahren steigen. Noch stehen hier jedoch oft die hohen Kaufpreise von Altbauten im Weg. Klar ist aber, dass die Handwerker in diesen Bereichen zunehmend als Energieberater gefragt sein werden. Denn wer seinen Altbau zum Energiesparhaus saniert, macht statistisch gesehen sogar eher etwas für die Umwelt als ein Häuslebauer. Eine Modernisierung zum Passivhaus senkt einen Heizölbedarf von rund 22 Liter pro Quadratmeter auf 1,5 Liter. Zudem verringert sich der jährliche CO₂-Ausstoß von 30 bis 60 kg/m² auf 2 kg/m².

Verändert haben sich auch die Anforderungen an Architekten. Dass das Passivhaus zum Standard wird, steht für Peter Germaschewski fest. Dem Architekturbüro Germaschewski+Straka

ASB
DIE STÜTTGARTER
HAUSRENOVIERER

Alle Leistungen rund ums Haus:
Zuverlässig & sicher seit über 20 Jahren.

Sprechen Sie
mit uns. Wir stehen
gerne zur Verfügung
Tel. 0711 . 55 27 17

ASB Die Hausrenovierer



Zuverlässige Fachkompetenz aus einer Hand:

- | | | | |
|----------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|
| ■ Beratung & Planung | ■ Dachausbau | ■ Fenster & Türenbau | ■ Betonsanierung |
| ■ Energieberatung | ■ Sanitärinstallation | ■ Rollläden & Jalousien | ■ Schlosser |
| ■ Hüdenfreies Wohnen | ■ Heiztechnik | ■ Innen-, Außendämmung | ■ Schreiner & Treppenbau |
| ■ Hauskaufberatung | ■ Solar & Photovoltaik | ■ Gips & Fassade | ■ Maler & Trockenbau |
| ■ Rohbauerstellung | ■ Elektroinstallation | ■ Fliesen & Naturstein | ■ Gartengestaltung |
| ■ Dachdeckung | ■ Sicherheit am Haus | ■ Bodenbeläge | ■ Alles aus einer Hand! |

ASB Arbeitskreis Stuttgarter Bauhandwerker GmbH & Co. KG
Elwertstr. 10 · 70372 Stuttgart · Tel. 0711 . 55 27 17 · www.a-s-b.info



Foto: Wohnwert



Foto: Wohnwert

Die Photovoltaik-Technik ist ins Dach integriert

in Altbach bei Esslingen geht es im Moment wie vielen Kollegen. „Wir betreten definitiv Neuland, das wir erstmal erforschen müssen“, sagt Germaschewski, der sich der Herausforderung stellt und so mittelfristig einen neuen Kundenkreis erschließen möchte. „Wir sammeln dadurch neue Erfahrungen und hoffen, dass sich das für uns in weiteren Projekten auszahlt.“ Zunächst muss aber auch der Architekt investieren – in Weiterbildung. Daher holen die Architekten und der Bauherr für die Erstellung ihres ersten Passivhauses fachliche Unterstützung durch das Ingenieurbüro Nordhoff in Köln ein. Andreas Nordhoff gilt als einer der Passivhaus-Pioniere – und findet nun immer mehr Nachahmer._____

Informationen

- _ Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle www.bafa.de
- _ KfW-Bankengruppe www.kfw.de
- _ Wohnbaugesellschaft Wohnwert in Waiblingen www.wohnwert.info
- _ Sonnenhäuser in Winnenden www.seewasen.de
- _ Fermo Massivhaus www.fermo.de
- _ Passivhaus-Institut Darmstadt www.passiv.de
- _ Ingenieurbüro Nordhoff in Köln www.ibn-passivhaus.de

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

**„Raus aus Ihrem Schneckenhaus“ –
Zeit für Veränderung!**

Häuser aus gutem Hause.

Wir haben die passende Immobilie für Sie!

Ihr Profi in den Metropolregionen Stuttgart, Frankfurt, Düsseldorf, München und am Bodensee.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

Telefon: 07141 149-215

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, 71630 Ludwigsburg

wüstenrot
Partner der Württembergischen

www.whs-wuestenrot.info

Stadtwohnen *par excellence*

ELISABETHEN
STRASSE  S-West



4-Zimmer-Penthouse (unverbindl. Illustr.)

Stuttgart-West, Elisabethenstraße

Komfortable Neubau-Eigentumswohnungen (projektiert) in Gründerzeit-Umgebung beim Bismarckplatz. 2 bis 5 Zimmer, Wohnflächen von 50–173 m², auch Maisonettes. Vor der Haustür das dichte Grün der Elisabethenanlage, wenige Meter zu U- und S-Bahn, Bushaltestelle. Wochenmarkt am Bismarckplatz, viele Geschäfte in nächster Nähe, Kindergärten, Schulen, Bürgerzentrum West mit Stadtbücherei und städtischen Ämtern, kurze Wege in die Innenstadt.

Stuttgart-Feuerbach »Feuerbacher Balkon« – grün und urban

Eigentumswohnungen (projektiert) mit 2 bis 5 Zimmern und Wohnflächen von 52–143 m², teilweise barrierefrei, als Maisonettes oder als exklusive Dachterrassenwohnungen. Ideale Lage in Feuerbach (ehemaliges Krankenhaus-Areal) mit der Stadtbahnhaltestelle vor der Haustür.

Stuttgart-Bad Cannstatt »Seelberg Wohnen«

Eigentumswohnungen mit 2 bis 5 Zimmern, auch Dachterrassenwohnungen, eine Maisonette und barrierefreie Wohnungen, Wohnflächen von 54–127 m² (alles im Bau).

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und beraten Sie gern.



Siedlungswerk
Heusteigstraße 27/29
70180 Stuttgart
☎ (07 11) 23 81-224

www.siedlungswerk.de

Das Haus der Zukunft

Kein Gas, kein Öl, kein externer Strombezug. Das Haus der Zukunft wird zum Energiesparmeister. Mehr noch: Haus und Grundstück werden produktiv. In den eigenen vier Wänden wird nicht nur die benötigte Energie erwirtschaftet, sondern mit dem erzielten Überschuss Geld verdient. Heraus kommt ein sogenanntes Plus-Energiehaus.

Nur eine Vision? Keineswegs. Denn theoretisch geht diese Rechnung schon jetzt auf. Noch liegt der mittelfristige Fokus aber auf der Null-Energie-Bilanz von Gebäuden. „Die Häuser selbst können über Dach- und Fassadenflächen Solarenergie sammeln und in Strom und Wärme umwandeln“, sagt Professor Dr. Eicke Weber, Leiter des Fraunhofer-Instituts für solare Energiesysteme in Freiburg, „zusammen mit energetischer Biomasse und Geothermie können die solaren Energien die Versorgung vollständig gewährleisten.“ Eine entsprechende EU-Richtlinie für die Umsetzung der Null-Energie-Anforderung an Neubauten bis zum Jahr 2019 gibt es bereits. Jochen Lang, Geschäftsführer der Akademie der Ingenieure in Ostfildern, rechnet ebenfalls damit, dass in „maximal zehn Jahren das Passivhaus Standard wird“.

Die Einsatzmöglichkeiten beschränken sich nicht auf den privaten Hausbau. Die Nutzung aller natürlichen Energieressourcen wird auch für Büros und Fabriken zunehmend interessant. Schon jetzt ist beispielsweise angesichts vieler technischer Geräte weniger das Heizen als vielmehr das Kühlen das Problem. Warum soll die in Büros durch Computer entstehende Wärme nicht genutzt werden? _____