

---

# IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

---

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 23 vom 12.6.2008

KIEL-HOLTENAU

## Fördeterrassen nutzen Erdwärme-Contracting

In Kiel-Holtenau entsteht in den nächsten Jahren das Wohnquartier Fördeterrassen. Neben der Lage an der Förde werden die zunächst 45 Eigentumswohnungen über die Nutzung preisstabiler Geothermie und Solarenergie vermarktet. Dazu gehört ein Wärme-Contracting-Konzept. Bauträger Imetas plant, zwei der fünf Gebäude des ersten Bauabschnitts Ende dieses Jahres zu übergeben. Mehr als zwei Drittel der Wohnungen sind bereits verkauft.

Das Quartier Fördenau entsteht in den nächsten Jahren auf dem Areal der ehemaligen Marineflieger-Kaserne. Das Hamburger Unternehmen Imetas hatte das 57.000 m<sup>2</sup> große Areal 2004 vom Bund erworben. Fünf Häuser mit je acht Wohnungen plus Penthouse sowie 14 Tiefgaragenplätzen sind für den ersten Bauabschnitt vorgesehen. Zwei der von den Architekten Konnrath Wennemar, Düsseldorf, im KfW-40-Standard entworfenen Häuser sollen noch vor Jahresende 2008 bezogen werden, während die Fertigstellung der weiteren Häuser an der Strandstraße für Juni 2009 geplant ist. Die 117 bis 198 m<sup>2</sup> großen Wohnungen werden zu Preisen von 2.895 Euro/m<sup>2</sup> bis 3.229 Euro/m<sup>2</sup> verkauft.

### Energieträger ohne Verbrauch

Vermarktet wird das Quartier zum einen mit seiner Lage an der Kieler Förde unweit der Ostsee und zum anderen mit dem Einsatz regenerativer Energien für die Warmwasserbereitung.

Die Energieagentur der Investitionsbank Schleswig-Holstein, zuständig für die Vergabe von KfW-Mitteln, wurde mit einem Vergleich verschiedener regenerativer Systeme, darunter auch Energieerzeugung mit Holzpellets, mit einer herkömmlichen Erdgaseinzelnversorgung beauftragt. Der Investor entschied sich dann für eine Verknüpfung von Erdwärmepumpen und Solarkollektoren.

Finn Duggen verweist auf die aktuelle Preisentwicklung bei Öl und Gas sowie die Endlichkeit dieser Ressourcen. „Öl hat sich in den letzten Jahren um 30% jährlich verteuert, Gas um 25%, und auch die Preise für Holzpellets sind deutlich gestiegen.“ Duggen ist Geschäftsführer der imetaplan, eines Joint Ventures des Hamburger Immobilienunternehmens Imetas

mit dem Contracting-Dienstleister Planetherm aus Selent bei Kiel.

„Meine persönliche Einschätzung ist, dass sich die Preise externer Energiequellen, weil sie substituierbar sind, einander annähern werden.“ Erdwärme und Sonnenenergie hingegen sind stets präsent, ohne sich zu verbrauchen. Lediglich Strom wird extern bezogen, um die Wärmepumpen anzutreiben. „Der Strommarkt entwickelt sich anders, auch weil wir eine höhere Regulierung haben“, zeigt sich Duggen von der höheren Stabilität der Strompreise überzeugt.

Allerdings liegen die Investitionen für Geothermie und Solarkollektoren um das Dreifache über denen einer herkömmlichen Erdgasanlage und immerhin noch 21% über der Kombination von Holzpellet-Heizung mit Solarkollektoren. „Das ist halt so: Wenn ich Löcher in die Erde bohre, ist es teuer.“ Dafür liegen die Betriebskosten nach Zahlen von ime-

### Geothermie und Solar

Die Häuser der Fördeterrassen müssen auf Pfählen gegründet werden, da sie auf Aushub des Nord-Ostsee-Kanals entstehen. Diese 14 m messenden Pfähle werden durch 50 m lange Schläuche aus verrottungsfreiem Polyäthylen (PE) zu Erdwärmesonden. Die Uferlage an der Kieler Förde begünstigt durch Schichtenwasser die Temperaturerhöhung. Um die Wärmeversorgung dauerhaft zu gewährleisten, werden zusätzlich 99 m lange Tiefensonden eingebracht. Die Schläuche sind mit der Wärmepumpe in den jeweiligen Technikräumen verbunden. Auch die Solarkollektoren haben hier einen Pufferspeicher. Wärmepumpen und Solarkollektoren sind hybrid geschaltet, wobei die Wärmepumpen die Versorgung erst aufnehmen, wenn die Solaranlagen die zur Wärme- und Warmwasserversorgung nötige Energie nicht mehr allein bereitstellen können. Die Wärme gelangt durch die Fußbodenheizungen in die Wohnungen.

© Immobilien Zeitung

taplan bei nur 57% der Erdgaslösung und bei 75% der Holzpellets-Solar-Kombination.

### Niedrige Betriebskosten

Um die potenziellen Käufer nicht durch die hohen Anfangsinvestitionen von der Nutzung der dauerhaft günstigeren, unabhängigen und CO<sub>2</sub>-freien Warmwasserversorgung abzuschrecken, entwickelten Heiner Kropp, Geschäftsführer von Imetas, und Finn Duggen das Wärme-Contracting-Konzept für die Fördeterrassen. Imetaplan plant, investiert und betreibt die Anlage. Mit den Nutzern wird ein Leasingvertrag – in der Regel – mit 20-jähriger Laufzeit geschlossen. Sie zahlen 4,6 Cent/kWh. Der Verbrauch wird in jeder Wohnung von einem Wärmemengenzähler erfasst. Das entspreche etwa 25 Cent/m<sup>2</sup> Verbrauchskosten, so Duggen. Dazu kommt noch einmal etwa der gleiche Betrag für die Anlagenmiete.

Die Verbrauchskosten liegen damit etwa auf dem Niveau von Passivhäusern. Konventionelle Neubauten hingegen generieren Verbrauchskosten von 90 Cent/m<sup>2</sup> bis 1 Euro/m<sup>2</sup>. Und der Deutsche Mieterbund errechnete auf Datenbasis des Jahres 2006 Kosten von insgesamt 1,07 Euro/m<sup>2</sup> für Heizung (85 Cent/m<sup>2</sup>) und Warmwasser (22 Cent/m<sup>2</sup>).

„Das ist eine echte Alternative zur langfristigen Sicherung der Nebenkosten“, wirbt der Contracting-Dienstleister. „Da tut man nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch etwas

sehr Vernünftiges. Und das geht nur mit Contracting so gut, weil viele Käufer die hohen Anfangsinvestitionen scheuen.“

### Weitere Baumaßnahmen

Imetas hat das Marineflieger-Areal inzwischen nahezu komplett vermarktet. Vom Bauträger selbst genutzt werden soll, neben der Fläche für den ersten Bauabschnitt direkt an der Förde, auch die zweite Reihe. Hier ist die Errichtung von drei Häusern mit je neun Wohnungen geplant. Zielgruppe dieser etwas günstigeren Wohnungen sind auch junge Familien. Der Baubeginn ist für Anfang 2009 terminiert.

Weitere Kasernenflächen wurden verkauft. Die Offiziershäuser im Oberland gingen an Privatkäufer. Auf einem weiteren Areal baut die Firma Störtebekerhaus drei Fördevillen mit bis zu 272 m<sup>2</sup> Nutzfläche zum Preis von knapp 600.000 Euro. Auch hier soll die Beheizung durch Erdwärme erfolgen. Auf einem 2.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück direkt hinter dem ersten Bauabschnitt der Fördeterrassen sind 28 Mietwohnungen geplant, die Imetas für die Berenberg Private Capital bauen wird, die das Grundstück im April 2008 gekauft hat. (ff)



Die künftigen Fördeterrassen liegen direkt an der Kieler Förde.

Bild: Imetas