

## Nachhaltige Wohnimmobilien Fonds erfüllen Klimaziele des Bündnisses für Wohnen in Hamburg früher

### Einsparziele der Fonds liegen um 33% unter der Vorgabe von Senat und Verbänden

Hamburg, 21.9.2011. Die Energiesparziele der Nachhaltige Wohnimmobilien Renditefonds von Grundbesitz 24 Emissionshaus GmbH liegen um 33% unter den Einsparzielen von Hamburger Senat und Wohnungswirtschaft. In ihrem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ hatten die Partner am 20.9.2011 vereinbart, den Heizenergie-Verbrauch von Hamburger Bestandswohnungen bis zum Jahr 2020 auf durchschnittlich 133 kWh/m<sup>2</sup>a zu senken. Die Fonds von Grundbesitz 24 planen, bereits Jahre früher einen Energieverbrauch von unter 100 kWh/m<sup>2</sup>a zu erreichen. In diesem Wert ist zusätzlich zur Heizenergie auch die Energie für die Warmwasserbereitung enthalten. Diese macht typischerweise einen Anteil von 10% bei unsanierten Bestandsbauten aus. Damit liegen die Fonds von Grundbesitz 24 um 33% unter dem Bündniswert von zusammen etwa 150 kWh/m<sup>2</sup>a.



- **Energieverbrauch: < 100 kWh/m<sup>2</sup>a**
- **Senatsziel 2020: < 150 kWh/m<sup>2</sup>a**
- **33% weniger, Jahre früher**

Der Senat hatte sich im Bereich „Wohnen und Stadtentwicklung“ für die 20. Legislaturperiode hohe Ziele gesetzt. So sollten die Rahmenbedingungen für den jährlichen Baubeginn von 6.000 Wohnungen geschaffen werden. 2.000 davon sollten geförderte Wohnungen sein. Vor diesem Hintergrund vereinbarten die Freie und Hansestadt Hamburg, die Wohnungsverbände und die städtische SAGA GWG die maßgeblichen Eckdaten bei Wohnungsneubau, Klimaschutz und energetische Standards, Städtebau und Erhalt von Backsteinfassaden sowie bei einer integrativen

Wohnungspolitik und der Versorgung von Wohnungsnotfällen.

*„Eine entschlossene Senkung des Energieverbrauches rechnet sich nicht nur für Umwelt und langfristig denkende Eigentümer, sondern gewährleistet auch die soziale Stabilität einer Stadt“, sagt Christoph Marloh, Geschäftsführer der Grundbesitz 24 Emissionshaus GmbH. „Innerhalb von gut 10 Jahren würden die monatlichen Gesamtmieten von unsanierten Gebäuden aus den 1960er Jahren in mittlerer Lage bei anhaltender Energiepreis-Inflation ein Niveau von 16 Euro pro m<sup>2</sup> erreichen. Das wird dort niemand bezahlen können.“*

Durch energetische Optimierungen im Bestand läßt sich der Energiebedarf von Gebäuden aus den 1960er und 1970er Jahren um etwa 80% senken. Dadurch kann bei normaler Mietentwicklung in mittlerer Hamburger Wohnlage voraussichtlich auch in gut 10 Jahren eine monatliche Gesamtmiete von um 10 Euro pro m<sup>2</sup> gewährleistet werden. Voraussetzung ist, daß die Sanierungsstrategien deutscher Bestandhalter, die von der Deutschen Energieagentur in einer Studie dokumentiert wurden, auch in Hamburg umgesetzt werden.

Entsprechend den Zielsetzungen des Integrierten Energie- und Klimaprogramms der Bundesrepublik Deutschland hatte sich Hamburg mit seinem Klimaschutzkonzept das Ziel gesetzt, die CO<sub>2</sub>-Emission um 40 Prozent bis 2020 und um mindestens 80 Prozent bis 2050 gegenüber dem Stand von 1990 zu

reduzieren. Die Wohnungsverbände bekannten sich mit dem Bündnis zu den Klimaschutzzielen des Senats.

*„Der Energieverbrauch für die Warmwasserbereitung läßt sich auch im Mietwohnungsbau durch Solarthermie oft um mehr als 50% senken. Deshalb und wegen der überschaubaren Investitionen wäre die Berücksichtigung in den Bündniszielen sinnvoll gewesen“, sagt Christoph Marloh, Geschäftsführer von Grundbesitz 24 Emissionshaus. „Die Fonds von Grundbesitz 24 setzen auf den Einsatz aller sinnvollen Verfahren zur Optimierung von Gebäudehülle und Energieerzeugung. Dazu gehören Solarthermie- und moderne Heizungsanlagen ebenso wie Wärmedämmverbundsysteme mit und ohne Klinker und die Dämmung von Keller- und Geschoßdecken als Maßnahmen mit kurzen Amortisationszeiten“.*

Der Fonds hatte am 18. Juni 2011 das Rating A- von Invest-Report, einer unabhängigen Analytenfirma für geschlossene Fonds, erhalten. Die Analysten bescheinigten dem Fonds von Grundbesitz 24 eine "solide Konzeption" und eine "überdurchschnittlich hohe Einnahmesicherheit". Der Fonds erwirbt vermietete Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen in aussichtsreichen Hamburger Lagen und führt weitgehend warmmietenneutrale energetische Sanierungen durch. Ziel ist die Senkung des Primärenergieverbrauches im Wohnungsbestand um etwa 80%.

#### **Über die Nachhaltige Wohnimmobilien Renditefonds Nord GmbH & Co. KG:**

Der Fonds hat ein Volumen von 19 Mio. Euro und investiert in Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen in norddeutschen Metropolregionen ab Baujahr 1960. Der Fonds strebt die energetisch nachhaltige Bewirtschaftung des zu erwerbenden Bestandes an. Wohnimmobilien sind für mehr als 30% des Primärenergiebedarfs verantwortlich. Durch energetische Modernisierungen kann der Primärenergiebedarf je nach Baujahr um bis zu 80% reduziert werden. Für die Bestandsobjekte des Fonds ist ein Primärenergieverbrauch von unter 100 kWh/m<sup>2</sup>a und eine Gesamteinsparung von 102 Mio. kWh entsprechend 10,2 Mio. Liter Heizöl geplant. Mit der eingesparten Energie ließe sich Wärmedämm-Material für eine Kleinstadt von über 4.000 Einfamilienhäusern produzieren. Der Fonds verbindet eine geplante Nachsteuer-Rendite von 6,9% p.a. mit dem verbesserten Schutz von Mietern vor weiter steigenden Energiepreisen. Durch frühzeitige Abstimmung mit den Behörden werden eventuell gegebene soziale Mieterbelange berücksichtigt.

#### **Über Grundbesitz 24:**

Die Grundbesitz 24 GmbH verfügt über eine erfolgreiche Leistungsbilanz im Bereich der Akquisition, der Finanzierung, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und der Vermarktung von Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen. Unter der Leitung ihres Geschäftsführers Rudolf Marloh hat die Grundbesitz 24 GmbH von 2002 bis 2005 einen Wohnimmobilienbestand von € 6,8 Mio. akquiriert, mit einer Rendite von 7% bewirtschaftet und mit einem Gewinn von 26% vermarktet (IRR der GmbH=8% vor Steuern). Zuvor hatte Herr Marloh als Alleingeschäftsführer der Telos Haus und Grund Hamburg GmbH von 1997 bis 2000 einen Wohnimmobilienbestand von € 37,8 Mio. akquiriert, mit einer Rendite von 9 % bewirtschaftet und mit einem Gewinn von 20 % vermarktet (IRR der GmbH = 11% vor Steuern).

Näheres zu Grundbesitz 24 und aktuelle Meldungen finden Sie unter [www.gb24fonds.com](http://www.gb24fonds.com).

#### Pressekontakt:

Christoph Marloh  
Telefon: (0177) 362 91 71  
Email: [christoph.marloh@gb24fonds.com](mailto:christoph.marloh@gb24fonds.com)

Grundbesitz 24 Emissionshaus GmbH  
Am Heestern 26  
21218 Seevetal  
Telefon: (04105) 6 900 800  
Telefax: (04105) 6 900 810  
[www.gb24fonds.com](http://www.gb24fonds.com)