

Baukonstruktionen / Bauelemente

## GWV Modellversuch: Passivhaus, Vorteile noch nicht erkennbar / Nutzerverhalten spielt große Rolle / Höherer Stromverbrauch als bei EnEV-Häusern

Die erste Zwischenbilanz des Modellprojekts „Quartier F“, bei dem die GWV Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWV) in Wiesbaden-Südost auf einem Grundstück Mehrfamilienhäuser in verschiedenen Energieeffizienzstandards errichtet hat, fällt nüchtern aus: „Den höheren Baukosten, die für ein Passivhaus aufgewendet werden müssen, stehen bislang kaum messbare Einsparungen bei den Betriebskosten gegenüber“, so GWV-Geschäftsführer Hermann Kremer. „Der Stromverbrauch der beiden Passivhäuser ist sogar deutlich höher als bei den EnEV-Häusern.“



GWV-Geschäftsführer Hermann Kremer (von rechts, Katja Schiedung, Bereichsleiterin Kunden- und Bestandsmanagement und Thomas Keller Bereichsleiter Bau / Technik im Quartier F. Foto: GWV

Das Modellprojekt stößt bundesweit auf starkes Interesse, weil zum ersten Mal Gebäude miteinander verglichen werden können, die hinsichtlich ihrer Lage, der Ausrichtung, Abmessungen sowie Anzahl und Verteilung der Wohnungen identisch geplant sind und sich nur durch die Baustandards voneinander unterscheiden. Die GWV investierte in den Bau der acht Wohnhäuser, die im KfW-55-, im EnEV-2009- und im Passivhausstandard errichtet wurden, rund 11 Mio. €.

Bereits während der Bauphase zeichnete sich ab, dass die Baukosten zwischen den einzelnen Standards stärker auseinanderdriften als ursprünglich angenommen. So liegen die Baukosten für die Passivhäuser, die im Zuge des GWV-Modellprojektes entstanden sind, um 13,5 Prozent über den Häusern, die nach der EnEV 2009 gebaut wurden. „Das macht bezogen auf den Quadratmeter eine Differenz von rund 250,- € aus“, erläutert Hermann Kremer. Die ursprüngliche Kalkulation ging von Mehrkosten in Höhe von maximal 12 Prozent aus. Im Vergleich dazu, blieb der finanzielle Mehraufwand für den Bau der vier Wohnhäuser, die den KfW-Standard 55 erfüllen, mit etwa 2 Prozent in einem überschaubaren Rahmen. „Gleichwohl können die KfW-Wohnhäuser nicht in der Gesamtbetrachtung des Modellprojekts berücksichtigt werden, weil sie hinsichtlich der Lage und Ausrichtung nicht mit denen der Passiv- und EnEV-Häuser vergleichbar sind“, erläutert GWV-Chef Kremer den bundesweit einmaligen Versuchsaufbau.

WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH  
GWV Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH



### Mietpreise „Quartier F“

maßgeblich ist der Mittelwert des Mietspiegels (Penthaus-Whg. sowie Passivhaus-Whg. verfügen über eine besondere Ausstattung und werden im Mietspiegel entsprechend zugordnet)

Wohnungsgröße	ENEV 2009	Passivhaus
< 60 m <sup>2</sup>	9,72 € / m <sup>2</sup>	11,31 € / m <sup>2</sup>
60 - < 100 m <sup>2</sup>	9,35 € / m <sup>2</sup>	10,67 € / m <sup>2</sup>
ab 100 m <sup>2</sup>	9,74 € / m <sup>2</sup>	10,73 € / m <sup>2</sup>

### Kaum Interesse an Passivhäusern, hoher Aufklärungsbedarf

Ende 2013 wurden die Häuser bezugsfertig. Die Vermarktung der Passivhäuser war jedoch - wider Erwarten - kein Selbstläufer. „Es gab nur sehr wenige, die sich gezielt für eine Passivhauswohnung interessiert haben“, so die Erfahrungen von Katja Schiedung, Leiterin des verantwortlichen Kundenteams. Vielmehr bestand bei den meisten Interessenten ein sehr großer Aufklärungsbedarf. Aus diesem Grund wurde für die Mieter der Passivhauswohnungen auch noch mal alle relevanten Informationen über das Nutzungsverhalten in Schriftform zusammengefasst und mit Unterzeichnung des Mietvertrages ausgehändigt. „Trotzdem ergaben sich für viele Mieter nach ihrem Einzug immer wieder konkrete Verständnisfragen an unsere Techniker bezüglich des richtigen Heiz- und Lüftungsverhaltens“, berichtet Teamleiterin Schiedung.

sehr großer Aufklärungsbedarf

## Sie sind auf der Suche nach mehr Dichte im Leben?



Da können wir helfen!

Abdichtungstechnologie seit 1991! Beständig. Sicher. Praxiserprobt. Schnell.

Fugen jeder Art | Fenster- und Türaussparungen | Boden- und Wandbeläge | Keller- und Dachabdichtung | Terrassen- und Balkoninstandsetzung | Sanierung und Modernisierung

**InnoElast® | FlächenElast® | ProElast® | SynkoElast® | RubberElast®**



Nähere Informationen und Referenzen finden Sie unter: B.T. innovation GmbH // T: +49 391 73520 // M: info@bt-innovation.de // W: www.bt-innovation.de

### Heizkostenvergleich „Quartier F“ gemäß Einzelnutzerabrechnungen

15.01.2014-31.12.2014

(Stand. 19.08.2015):

Haus Bezeichnung	Standard	Verbrauch kwh / Heizfläche gesamt	Verbrauchseinheiten / m <sup>2</sup>
1	Passivhaus	20.269,20	28,48
6	Passivhaus	17.054,10	20,29
2	EnEV 2009	20.165,20	28,10
7	EnEV 2009	25.438,56	29,99

### Allgemeinstromverbrauchsaufstellung „Quartier F“ 01.01.-31.12.2014:

Haus Bezeichnung	Standard	Verbrauch / kwh
1	Passivhaus	7.696
6	Passivhaus	8.581
2	EnEV 2009	3.348
7	EnEV 2009	2.286

Im Passivhaus wurden rund 50 % mehr Stromkosten verbraucht. Ursächlich hierfür ist u.a. die eingebaute Lüftungsanlage.

### Kaum Verbrauchsunterschiede erkennbar

Nach dem ersten Betriebsjahr der Wohnhäuser lässt sich noch kein signifikanter Unterschied zwischen den Energieverbrauchswerten der verschiedenen Wohnhäuser feststellen. Ganz im Gegenteil! „Der Heizenergieverbrauch ist in den Passivhäusern zwar niedriger als in den EnEV-Häusern. Doch dafür ist der Stromverbrauch deutlich höher“, erläutert der GWW-Geschäftsführer.

Die Vorteile eines Passivhauses seien damit gegenwärtig noch nicht erkennbar, so ein erstes Zwischenfazit. „Würde man den Energieaufwand für die Herstellung der dickeren Dämmung, der dreifach Verglasung etc., die beim Bau eines Passivhauses anfallen, in der Gesamtbetrachtung noch entsprechend berücksichtigen, fiel die Energiebilanz der Passivhäuser deutlich schlechter aus, da den erheblichen Mehraufwendungen kaum Einsparungen gegenüber stehen“, ergänzt Thomas Keller, Leiter des GWW-Geschäftsbereichs Bau/Sanierung. Aus der Auswertung der ersten Daten werde jedenfalls sehr deutlich, dass das Nutzerverhalten eine zentrale Rolle spielt und bei der Analyse der Verbrauchswerte nicht unberücksichtigt bleiben darf.

Alexandra May

[www.gww-wiesbaden.de](http://www.gww-wiesbaden.de)

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

## Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de