

Immobilien

Runter mit dem Energieverbrauch

Wohnungsgesellschaften in Frankfurt und Ludwigshafen machen aus Altbauten Passivhäuser. Und wollen so die Energiebilanz verbessern und die Nebenkosten senken.

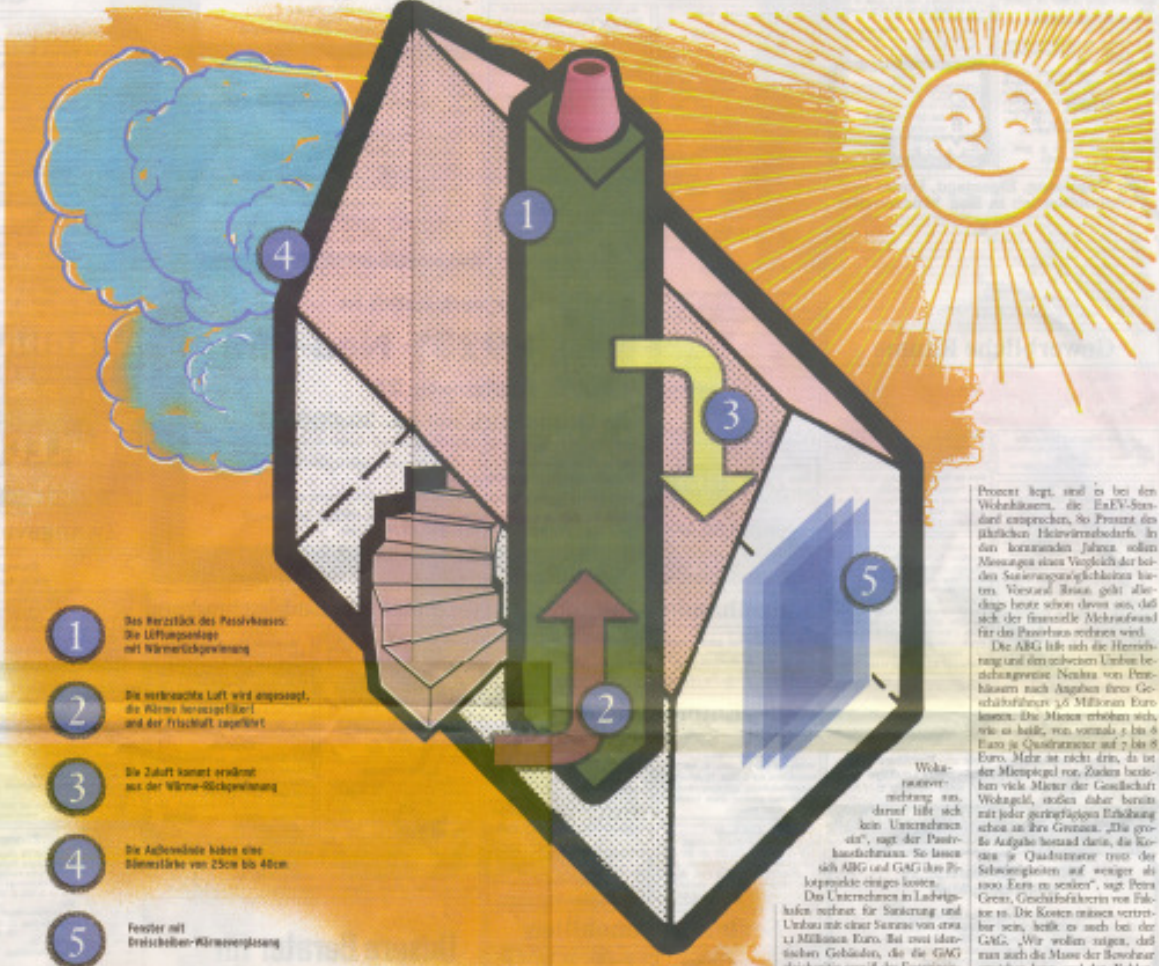
VON BERND GERS

Passivhaus. Schon fliegt aus dem Fenster, im ersten Stock dröhnt Maschinenlärm, und ein Arbeiter mit Zellohn ruft einen Friseur herein ins Erdgeschoss aus. In dem Wohnblock am Rand der Friedrich-Ebert-Siedlung im Frankfurter Gallusviertel laufen die Arbeiter dieser Tage auf Hochtour. Das ist der fünfte Jahr, der gesamte Haus mit seinen angrenzenden Wohnungen bis nicht nur zum ersten Anstrich der graubraunen Fassade. Die Hausarbeit ist veraltet, die Zweibis Dreizehnerwohnungen mit durchschnittlich etwa 20 Quadratmetern sind für die wachsende Bauherdennachfrage zu klein, die Grundrisse nicht mehr ergonomisch, und die Energiebilanz mit einem Verlust von jährlich 2 Liter Heizöl je Quadratmeter schlecht. Keine ein Haus wie Millionen andere in Deutschland.

Die Frankfurter ABG Holding als Eigentümerin der Wohnanlage entschließt sich daher in einer Grundbesitzung mit dringlichem Ziel. Wenn im Dezember wieder Mieter mitsuchen, soll sich der Wohnblock in ein Passivhaus verwandeln. Das heißt: keine Neubaustandards erfordern. Wie das aussieht wird, sagt die Mitarbeiterin, die die mit dem Bauherren beauftragte Architekturfirma für die Umsetzung bereits eingereicht hat. Die Passivhäuser sind in Deutschland, anders als in Österreich, noch rechtlich nicht definiert. Sie sind aber eine spezielle Hausart, bei der verbleibende Luft nicht einfach erwärmt, sondern heranziehende Frischluft erwärmt. Der jährliche Energieverbrauch je Quadratmeter wird dann bei nur noch 2 Liter Öl liegen – und die sonstigen Nebenkosten.

Für die ABG, mit einem Bestand von mehr als 2000 Wohnungen die größte Wohnungsgesellschaft in Frankfurt, sind Passivhäuser kein Neuland. Vor einigen Jahren erwarb die Tochtergesellschaft Urbane Projektentwicklung in einem anderen Frankfurter Stadtteil bereits eine kleine Anlage mit Eigentumswohnungen, um hier sie mit dem Ziel des ersten 1000 Wohnungen umfassenden „Sozialpassivhaus“ begonnen, der großen Passivhausanlage „Deutschland“, welche, sagt die Projektleiterin, die entsprechende Sanierung eines alten Gebäudes indes in ein Pilotprojekt. „Wir wollen zeigen, dass man sich zu städtischen Umwandlungen, Passivhäuser leisten kann“, sagt ABG-Geschäftsführer Hans Janker.

Gerade für die Wohnungsgesellschaften sind diese passiven, oft kleinen Ankerwohnungen in jeder Hinsicht kaum noch geringeren Beständen, ist die Sanierung – auch unter megalomane Gesichtspunkten – ein großer Thema. Schließlich geht es darum, die Mieter zu halten, nicht nur die sozial schwachen, sagt Janker. So ist die ABG auch längst nicht die einzige Wohnungsgesellschaft, die sich für diese Sache macht, denn Altbau nach Passivhausstandard zu sanieren. Auch in Ludwigshafen laufen derzeit entsprechende Arbeiten an einem Wohnblock aus den sechziger Jahren mit zwei Wohnungen. Er gehört der GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Südkosten. „Uns war bald klar, dass sich die Sanierung für Häuser nur im einwandfreien Zustand durchführen ließe“, sagt Vorstand Werner Bross. Die GAG hat ihren Mietern Ausweichquartiere im Bereich des Umrang. Ein zusätzlicher Aufwand für alle Beteiligten. „Das ist bereits die erste Phase, die im Prinzip nur große Wohnungsgesellschaften leisten können. Nur sie haben die Möglichkeit, die Mieter im



1. Die Perizität des Passivhauses. Die Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
2. Die verbleibende Luft wird erwärmt, die Wärme heranziehend und der Frischluft zugeführt
3. Die Luft kommt erwärmt aus der Wärme-Rückgewinnung
4. Die Außenwände haben eine Dämmstärke von 25cm bis 40cm
5. Fenster mit Dreifachfensterverglasung

Illustration: Jürgen Pöhlmann

gigen Bestand unterzubringen“, sagt Politiker Rausch von Finken 30. Auch die ABG hat ihren Mietern Ersatzwohnungen angeboten, den Umzug organisiert und bezahlt. Keine Maßnahmen sollten für die Bewohner entstehen. Die Frage ist, wie weit von der Sanierung treibt. Mit Blick auf die 20 bis 30 Jahre bis zur nächsten Erneuerung sollte sie auch einen Brutto möglichst umfassend sein. Das sieht man auch bei der ABG in Frankfurt. So: Beide Unternehmen schauen für sich in Anspruch, die ersten zu sein, die ein Passivhaus im Bestand errichten. Versuche habe es anderswo schon tatsächlich gegeben. Viele seien jedoch an den finanziellen Möglichkeiten gescheitert. In einem Fall etwa entgeworfen war die Wohnungen vom ersten Stock. Passivhausstandard. Für die Erdgeschoss konnte er nicht erreicht werden, da der zusätzl-

ge Aufwand zur Dämmung der Kellerdecke den Rahmen gesprengt hätte. Inwieweit werden die Häuser bei der Sanierung der ersten Phase auf eine Schwereprüfung. In einer der nun zur Sanierung anstehenden Erdgeschosswohnungen in Frankfurter Gallusviertel haben die Arbeiter Bross im Boden entdeckt. Das Stadtkonzept ist ein Stopp. Die Baubehörde ist nicht so flexibel wie beim Gebäude. Das ist zudem auch wegen der ohnehin niedrigen Zinssätze nicht möglich. Die Umsetzung der neuen Technik im Altbau steht auf Hindernissen, nicht nur auch bei der GAG. Die Wirtschaftlichkeit der Baubehörde ist unzureichend, die Bauphase ohne aktive Förderung problematisch. Die Lüftungsanlagen übertragen Luft von Wohnung zu Wohnung, die Luftschichten in den Altbau sind oft nicht so dicht wie bei den Neubauten. Ein altes Gebäude so zu sanieren, dass es ein solches energieeffizientes Grundstück ist – heute Neubausstandard erreicht, ist schon eine Herausforderung, nicht nach Politiker Rausch im. Ein Prinzip sei es: ABG und anschließend die Baubehörde in Ludwigshafen glücklicher und weniger aufwendig. „Deshalb das läßt sich politisch nicht vertreten, da viele dem auch

Prozent liegt, sind es bei den Wohnhäusern, die die ABG-Bestand entsprechen, 30 Prozent des jährlichen Heizwärmebedarfs. In den kommenden Jahren sollen Messungen einen Vergleich der beiden Sanierungsprojekte liefern. Bross: „Vorher Bross geht die Dinge heute schon davon aus, daß sich der finanzielle Mehrerfordern für die Passivhäuser rechne wird.“ Die ABG läßt sich die Herrichtung und den Umbau des Bestandes sowie die Sanierung des Bestandes von Passivhäusern nach Angaben eines Geschäftsführers 1,6 Millionen Euro. Bross: „Die Mieter erheben sich, wie es heißt, von damals 1 bis 6 Euro je Quadratmeter auf 7 bis 8 Euro. Mehr ist nicht drin, da in der Mietpreis von Zinsen bezahlt viele Mieter der Gesellschaft. Wäre, müßte man dabei bereits mit jeder geringfügigen Erhöhung schon an ihre Grenzen.“ Die große Aufgabe bestand darin, die Kosten je Quadratmeter von der Subventionen auf weniger als 1000 Euro zu senken“, sagt Peter Greer, Geschäftsführer von Finken 30. Die Kosten müssen verteilbar sein, heißt es auch bei der GAG. „Wir wollen zeigen, daß man sich die Masse der Bewohner erreichen kann und den Kohlenstoffausstoß reduzieren“, sagt Bross. Die ABG hat bereits die nächsten Passivhausprojekte geplant in der ehemaligen Arbeiterwohnblock im Nordwest auf der Appen. „Das ist keine Einstiegsfrage“, sagt Janker.

Wohnungsgesellschaft von, darauf läßt sich kein Unternehmen ist“, sagt der Passivhausbauherren. So lassen sich ABG und GAG die Pilotprojekte einiges kosten. Die Untersuchungen in Ludwigshafen werden für Sanierung und Umbau mit einer Summe von etwa 1,2 Millionen Euro. Bei zwei ähnlichen Gebäuden, die die GAG gleichzeitig gemäß der Energieeffizienzverordnung 2002 (EnEV) und damit etwas weniger aufwendig saniert, sind Kosten von rund 200.000 Euro veranschlagt. Wäre, müßte das Energiepotential beim Passivhaus im Vergleich zu einem herkömmlichen Gebäude bei 30



Frankfurt: Altbau nach Passivhaus. Foto: GAG

Rufen Sie an bevor es jemand anderes tut!

 <p>Neubau im Diplomatenviertel mit nur noch 2 ETVW. 1000 m², 900 m², ca. 235 m², € 1,1 Mio., ID-Nr. 300138 Frankfurt - +49-69-34 44 49 49</p>	 <p>Bestlage, Wolfenbüttel, 900 m², 470 m², Geb. ca. 991 m², Kaufpreis auf Anfrage, ID-Nr. 1048178 Wiesbaden - +49-631-54 18 90</p>	 <p>Villa in Kronberg, Bf. 1987, 900 m², 501 m², gewerblich nutzbar, Kaufpreis auf Anfrage, ID-Nr. 932884 Tübingen - +49-49-24 44 49 50</p>
 <p>Mod. Villa am Bodensee, Bf. 2005, 900 m², 344 m², Geb. ca. 980 m², € 1.295.000,-, ID-Nr. 3080234 Kornau - +49-7531-81 82 99</p>	 <p>Hochs. 2011 in exponierter Lage, 900 m², ca. 500 m² aufgestellt auf 6 Wflg., € 2.200.000,-, ID-Nr. 1044461 Tegernsee - +49-9022-78 41 90</p>	 <p>Top-Neubau-Wohnung mit 107 m², 50 m², 180 m², ab € 397.800,-, ID-Nr. 1055887 Überlingen - +49-7551-944 58 44</p>

Die Immobilienwelt mit dem internationalen Netzwerk: www.engelvoelkers.com
Zentrales Service-Telefon: 848-36 13 18 - info@engelfrankfurt.com

CHRISTIAN GROSS IMMOBILIEN **ENGEL & VÖLKERS** 