

Europa-Kolumne

# Passivhäuser brauchen aktive Bewohner und klare Förderprogramme

Jeder kennt inzwischen das Konzept des Passivhauses: Ein Haus, das so gut isoliert ist, dass es fast keine Energie verbraucht. Die restliche Energie wird aus erneuerbaren Quellen erzeugt. Der Energieverbrauch eines neuen Passivhauses liegt um bis zu 90 Prozent niedriger im Vergleich zu konventionellen Neubauten. Gut für Geldbörsen und Umwelt; also was spricht noch dagegen? Trotz guter Voraussetzungen und erfolgreicher Experimente ist der Bau von Passivhäusern nicht überall in Europa gleichermaßen erfolgreich. Passivhäuser brauchen eben auch aktive Bewohner.

Technisch ist mittlerweile alles möglich: Wir bauen Häuser mit dreifach verglasten Fenstern, benutzen natürliche Materialien wie Holz und setzen als Energiequellen beispielsweise Fotovoltaikanlagen auf dem Dach ein. In der Schweiz, wo man das Minergie-Eco-Label eingeführt hat (eine Schweizer Variante des Passivhauskonzeptes), wird auch auf die Behaglichkeit in der Wohnung geachtet: Tageslichtverhältnisse, geringe Lärmimmissionen und sogar Reduzierung von Elektrosmog durch Kabel. Natürlich ist es immer noch so, dass Passivhäuser eine zusätzliche Investition bedeuten, aber diese amortisiert sich wegen der rasch steigenden Energiepreise immer schneller.

Was ist dann die Erklärung für den Unterschied zwischen Ländern wie zum Beispiel Österreich und Belgien, wo das Passivhauskonzept ziemlich erfolgreich ist, und der Schweiz und den Niederlanden, wo es gute Beispiele gibt, aber der große Durchbruch bis jetzt auf sich warten lässt? Was sicherlich hilft, sind klare staatliche Förderprogramme, welche Wohnungsunternehmen und Privatpersonen finanzielle Vorteile bieten, wenn sie in Häuser mit niedrigem Energieverbrauch investieren. In Österreich funktioniert das anscheinend ganz gut. Die Schweizer hingegen kämpfen mit ihrer demokratischen Grundlage, die es den verschiedenen Kantonen ermöglicht, ihre eigenen Regelungen zu treffen. Dadurch gibt es in der Schweiz keine eindeutigen Förderprogramme.

Eine andere Erklärung ist, dass wenig Abstimmung zwischen demjenigen, der das Haus baut, und dem Benutzer einer

Wohnung stattfindet. Wenn man in den Niederlanden eine Neubauwohnung kauft – oder ein Einfamilienhaus –, erwirbt man eine fertige Immobilie, die von einem Projektentwickler gebaut wurde. Der Käufer wird meist kaum in die Planung bzw. die Fertigstellung einbezogen und kauft ein

sind. Sie gehen ja auch davon aus, dass sie den Rest ihres Lebens in der Wohnung wohnen werden. Der Erfolg des Passivhauskonzeptes sind also aktive Bewohner. Ob es Mieter oder Käufer sind, ist eigentlich egal. Auch für viele Mieter wird eine gute Energiebilanz immer wichtiger, sowohl wegen der höheren Wohnqualität als auch den niedrigeren Nebenkosten. Für Vermieter lohnt es sich also immer mehr, in eine bessere Energiebilanz zu investieren. Die Mietkosten im Neubau liegen zwar rund 15 Prozent höher als in Siedlungen aus den 1950er und 60er Jahren, aber die Nebenkosten der Altbauten sind dreimal höher, zeigt ein Beispiel aus der Schweiz.

Am Ende geht es vor allem um den Geldbeutel. Bewohner mögen keine Überraschungen. Das heißt: klare

Förderprogramme, so dass Projektentwickler, Wohnungsunternehmen und Konsumenten wissen, was sie auch langfristig erwarten können. Für alles Übrige gibt es „zum Glück“ eine Energiekrise, die uns ständig aufs Neue überrascht. Energieunabhängigkeit wird dadurch immer mehr wert sein. Deshalb sage ich: Bewohner aller Länder, vereinigt euch! Werdet aktiv und fordert passive Wohnungen!

Letty Reimerink  
letty@reimerink.com  
www.reimerink.com


Letty Reimerink ist Publizistin und selbstständige Beraterin für Strategie, Organisation und Kommunikation im Wohnungswesen. Sie lebt in Amsterdam und Berlin.

## ObjektControl

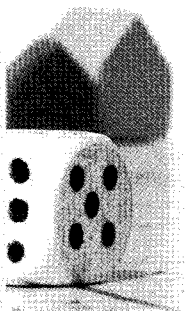
ist die leistungsfähige Software für das Management der Kreditsicherheiten

- Schneller Zugriff auf Grundbücher, Objekte, Kredite, ...
- Integration in alle wohnungswirtschaftlichen Systeme
- Autom. Aktualisierung der Beleihungswerte
- Ermittlung freier Sicherheiten

Mehr Informationen erhalten Sie unter  
[www.sicherheitenmanagement.de](http://www.sicherheitenmanagement.de)

 **banken software**

Finanz-Know-How für die Wohnungswirtschaft



fertiges Produkt. Dazu kommt noch, dass die Holländer im Durchschnitt alle sieben Jahre umziehen, was auch eine schwach ausgeprägte Bindung an die Wohnung zur Folge hat. Entscheidungen über die Höhe des Energieverbrauchs der Wohnung interessieren die Käufer kaum. Die vom Staat vorgeschriebene Energienormierung für Wohnungen interpretieren die Käufer als optimale Energiebilanz, dabei könnte man mit dem Passivhauskonzept leicht noch viel mehr Energie und damit auch Kosten sparen.

In Belgien und vielen anderen Ländern dagegen sind die Käufer von Neubauwohnungen von Anfang an dabei, um wichtige Entscheidungen während der Bauphase zu treffen. Teilweise bauen sie sogar selber ihr Haus. Viele überlegen sich genau, was die Konsequenzen einer Investition langfristig