

# PROJEKTINFORMATION



**INSTITUT WOHNEN  
UND UMWELT GmbH**

Forschungseinrichtung  
des Landes Hessen und  
der Stadt Darmstadt

Annastraße 15  
64285 Darmstadt

Tel.: +49/(0)6151/2904-0  
Fax : +49/(0)6151/2904-97

E-Mail: info@iwu.de  
Internet: www.iwu.de

## Heizkosten im Passivhaus-Warmmiete oder Flatrate-Modell

Passivhäuser werden überwiegend für Selbstnutzer (Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Eigentumswohnungen) realisiert. In der Wohnungswirtschaft haben sich die Passivhäuser noch nicht breit durchgesetzt.

Ein Ansatz zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit und zur Senkung des unternehmerischen Risikos betrifft die Frage der Heizkostenabrechnung in Mietwohngebäuden.

Im Endbericht Teil I **Heizkosten im Passivhaus – Warmmiete oder Flatrate-Modell**, 13. November 2008 – sind die energetischen, ökonomischen, juristischen und sozialwissenschaftlichen Fragen untersucht worden. Folgende Ergebnisse sind festzuhalten:

- Der Endenergieverbrauch für Heizung ist in Passivhäusern so gering, dass die individuelle Messung und Abrechnung des Verbrauchs für die Heizung deutlich mehr kostet als sich durch verhaltensbedingte Einsparungen an Endenergie für Heizung erwirtschaften lässt.
- Beim Einsatz von Lüftungsanlagen (mit oder ohne Solaranlage) wird die individuelle Abrechnung der Heizkosten unwirtschaftlich. Gleiches gilt bei durchschnittlichem Wasserverbrauch (39l/Wasser/Person/Tag).
- Erst bei hohem Wasserverbrauch (49l/Person/Tag) ohne thermische Solaranlage kann die verbrauchsabhängige Abrechnung wirtschaftlich werden.

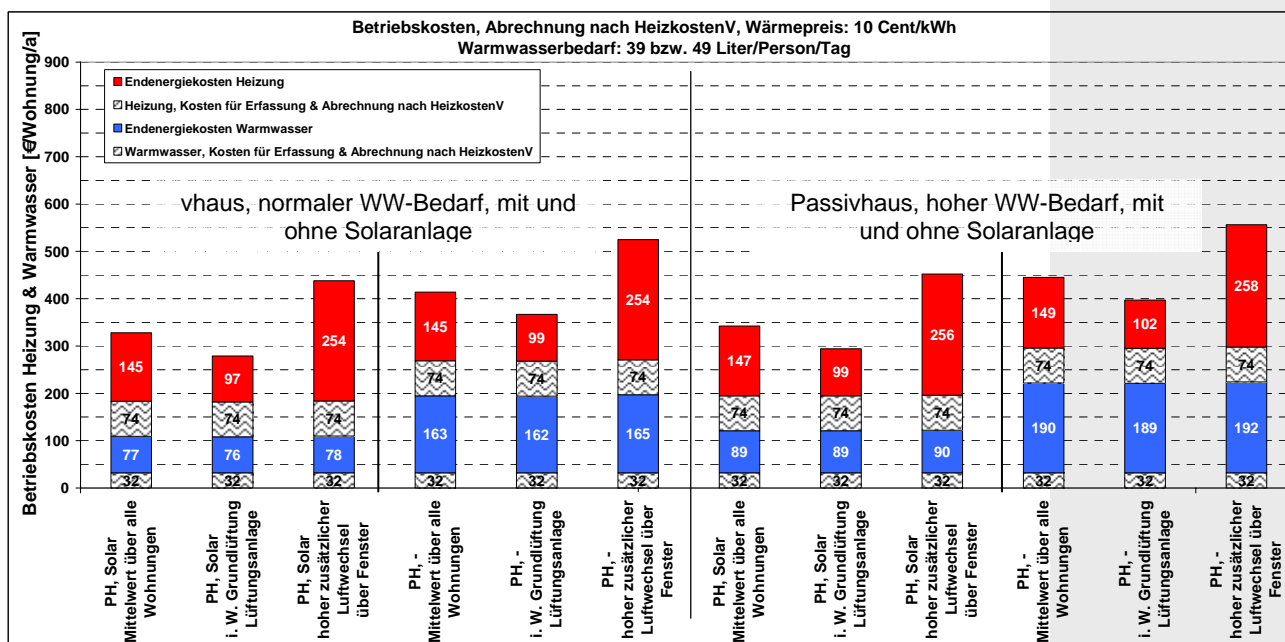
### Projektdaten

**Titel:**  
Heizkosten im Passivhaus-  
Warmmiete oder Flatrate-  
Modell

**Auftraggeber:**  
Hessisches Ministerium für  
Umwelt, Energie,  
Landwirtschaft und  
Verbraucherschutz

**Laufzeit:**  
2007 - 2009

**Projektmitarbeiter:**  
Iris Behr  
Andreas Enseling  
Ulrike Hacke  
Eberhard Hinz  
Tobias Loga



**IWU-Projektinfo**  
Stand: Juli 2009

- Im Passivhaus variiert das Nutzerverhalten hinsichtlich der Raumheizung zwischen 13 und 35 kWh/(m<sup>2</sup>/a). Selbst bei exzessiven Lüftungsverhalten und somit steigenden Energiebedarf bleiben die Mehrkosten immer noch deutlich hinter den Abrechnungskosten zurück. Gute Information der Mieter und Mieterinnen über das Lüften und Heizen im Passivhaus können das Nutzerverhalten eher beeinflussen als die teure Individualabrechnung.

Die Novelle der Heizkostenverordnung vom 01.01.2009 erleichtert die Abrechnung der Heizkosten im Passivhaus.

Die Hessischen Förderrichtlinien zur sozialen Wohnraumförderung vom Januar 2009, sehen einen Fördervorrang für die Passivhausbauweise sowie Mietzuschläge für Passivhausvorhaben im geförderten Wohnungsbau vor.

Diese Initiativen, die verstärkte Auseinandersetzung mit der Thematik der „2.Miete“, den warmen Betriebskosten sowie mit den sozialen Auswirkungen der Heizkosten (Kosten der Unterkunft, „fuel poverty“ etc.) werden in dem zweiten Praxis-Teil des Vorhabens untersucht.

Zwar ist die Zahl der bekannten Praxisfälle immer noch sehr gering, doch wächst das Interesse an neuen Modellen der Heizkostenabrechnung „Warmmietenmodelle“ bei den Wohnungsunternehmen, privaten Investoren und auch den Verbänden.

Ausgewählte Praxisbeispiele werden an Hand der Erkenntnisse der Studie auf den Umgang mit den Heizkosten und deren Abrechnung hin durch Expertengespräche untersucht. Hier bei sollen möglichst auch geförderte Wohnungen berücksichtigt werden. Es ist bekannt, dass die soziale Wohnraumförderung nicht im gewünschten Umfang in Anspruch genommen wird. Es soll überprüft werden, ob die Passivhausförderung im Rahmen der Hessischen Förderrichtlinien zur sozialen Wohnraumförderung 2009 hier einen Impuls setzen kann.

Mehr Informationen unter: <http://www.iwu.de/Fachinformationen/Niedrigenergie-und Passivhäuser>