

# Rechnungserstellung höher als Kosten für Verbrauch

## In Kranichstein wird ein neues „Warmmietmodell“ erprobt

h.r. DARMSTADT. Nicht nur die Technische Universität Darmstadt, die im vergangenen Jahr den Solar Decathlon gewonnen hat, baut für die Zukunft. Auch Folkmer Rasch hat sich ein Pilotprojekt vorgenommen. Nicht in Amerika, sondern in Darmstadt, im Stadtteil Kranichstein, konkret in „K 6“. So lautet der Name des Quartiers entlang der Elisabeth-Selbert-Straße, in dem seit 2002 die unterschiedlichsten Wohnbauweisen praktiziert werden – vom klassischen Reihnhaus bis zum Mehrgenerationenhaus, errichtet durch Bauträger oder Bauherrengemeinschaften in ganz unterschiedlichen Architekturformen. Von den 700 Wohneinheiten, die nach dem städtebaulichen Konzept in K 6 entstehen sollen, ist inzwischen die Hälfte errichtet.

Im Sommer fängt nun auch Rasch an der Elisabeth-Selbert-Straße an. Er ist Geschäftsführer des Planungsbüros „faktor10“, das in den vergangenen Jahren reichlich Erfahrungen mit Passivhäusern gesammelt und auf diesem Gebiet „Markierungen“ gesetzt hat. Dass Frankfurt beispielsweise für alle seine städtischen Grundstücke den Passivhaus-Standard vorgibt, schreibt Rasch auch der erfolgreichen Tätigkeit seines Büros zu. Bei seiner neuesten „Markierung“ handelt es sich um zwei Wohnblocks mit jeweils drei Stockwerken plus einem Staffelgeschoss und Tiefgarage in Passivhaus-Bauweise, die folgende Neuerung für die Eigentümer verspricht: Wer hier wohnt, bekommt künftig keine Heizkosten- und keine Warmwasserabrechnung mehr. Das ist nach der geltenden Heizkostenverord-

nung erlaubt, wenn der Aufwand der Abrechnung in keinem Verhältnis mehr zum Energieverbrauch steht. Was bei Raschs beiden Wohnblocks der Fall sein soll. Hier würden, so sagt er voraus, die Heizkosten auf keinen Fall höher ausfallen als jene 100 Euro, die je Jahr und Wohnung für das Messen und Abrechnen entstehen.

Deshalb wird es in Kranichstein ein neues „Warmmietmodell“ geben, das, wie der Faktor-Chef hofft, großen Baugenossenschaften die Angst nehmen kann vor solcher Art von Innovation. Die Kalkulation für Kranichstein jedenfalls sieht ansprechend aus: eine Warmmiete, also inklusive Heizung und Warmwasser, je nach Wohnungsgröße zwischen 9,50 und 10,50 Euro, was unter dem Kaltmieten-Niveau für Objekte vergleichbaren Wohnstandards liegt. Da Rasch mit seinen beiden Häuserzeilen wieder „Markierungen“ setzen will, wird das Projekt wissenschaftlich begleitet vom Institut Wohnen und Umwelt. Wie dessen Mitarbeiterin Iris Behr gestern sagte, soll der Nachweis erbracht werden, dass bei energieeffizientem Bauen eine Energieerfassung und -abrechnung für Heizung und Warmwasser tatsächlich überflüssig wird. Was „faktor10“ auch am Beispiel von drei Altbauten in Frankfurt demonstrieren will, die der städtischen Wohnungsbaugesellschaft ABG Frankfurt Holding AG gehören. Die Häuser sollen auf „Zero emission house“-Standard gebracht werden.

Das Institut für Wohnen und Umwelt sowie „faktor10“ präsentieren das Passivhaus-Projekt und das neue Warmmietmodell am 13. Februar im Kreistagssitzungssaal im Landratsamt, Jägertorstraße 207. Die Veranstaltung beginnt um 18.30 Uhr.