



# Presseinformation

Wiesbaden, 28. März 2017  
Nr. 086

## PassivHausSozialPlus: Energiearmut den Kampf ansagen

### Start eines Modellprojektes zur Reduzierung von Nebenkosten im sozialen Wohnungsbau

„Neben den steigenden Mieten sind es oft auch die steigenden Nebenkosten, die es vielen Bürgerinnen und Bürgern erschweren, eine bezahlbare Wohnung in unseren Städten zu finden, oder zu behalten. Die Nebenkosten werden zunehmend zu einer ‚zweiten Miete‘. Diesem Problem wollen wir uns mit innovativen Projekten annehmen und für Abhilfe sorgen“, sagte die für Wohnungsbau zuständige Ministerin Priska Hinz bei der Vorstellung des Projekts PassivHausSozialPlus heute in Darmstadt. Die sogenannte „zweite Miete“ ist nicht nur in den Ballungsräumen, sondern in allen Teilen Hessens zu einem Problem geworden. „Dies trifft vor allem Bezieher von niedrigen Einkommen sehr stark. Wir möchten gerade die unteren Einkommensschichten entlasten. Darum haben wir für dieses Projekt auch gut 6 Millionen Euro an Fördermitteln des Landes bewilligt“, so Hinz weiter. Eine der Besonderheiten des Projekts: Für eine starke Reduktion der Nebenkosten wird im PassivHausSozialPlus Strom selbst produziert und Brauchwasser und Regenwasser wieder verwendet. Zudem fallen fast keine Heizkosten an.

Die Angebotsmieten stiegen im Durchschnitt von 2013-2015 hessenweit jährlich um 3,6 Prozent. Neben den Strom- und Heizkosten führen auch teilweise kommunale Abgaben, wie Grundsteuer, Müllentsorgung oder Kosten der Straßenreinigung zu steigenden Nebenkosten. Dies zeigt, dass das Grundbedürfnis Wohnen nicht allein durch die Kalt-Miete teurer wird. „Energieeinsparung, preisgünstiges Bauen und die Entlastung von Mieterinnen und Mietern lassen sich miteinander verbinden“, so Ministerin Priska Hinz. Gerade Bezieher niedriger Einkommen und Mieter im sozialen Wohnungsbau trifft diese Entwicklung besonders hart, da sie einen immer höheren Anteil ihres Einkommens dafür aufwenden müssen. Deshalb wurde durch die hessische Allianz für Wohnen angeregt, ein Modellvorhaben an einem konkreten Bauprojekt zur Reduktion von Nebenkosten zu starten.

„Die Verbindung von sozialem Wohnungsbau und ökologischen Standards in dem Projekt der Neuen Wohnraumhilfe in der Lincoln Siedlung ist hervorragend geeignet, um innovative Konzepte des Wohnens zu erproben und zu evaluieren. Dieses Wohnprojekt passt deshalb in die Lincoln-Siedlung, weil es unseren Anforderungen preiswerten Wohnraum zu schaffen ebenso entspricht, wie der Weiterentwicklung von Passivhausstandards im sozial geförderten Wohnungsbau. Lincoln wird ein sozial durchmischtes Quartier, in dem innovative Bau- und Mobilitätskonzepte ebenso von vorneherein mit konzipiert werden wie Gemeinwesenarbeit für gute Nachbarschaften. Mit dem PassivHausSozialPlus werden nicht nur Nebenkosten reduziert, sondern ökologische Standards und Umdenken etabliert“, erklärte die Darmstädter Wohnungs- und Umweltdezernentin Barbara Akdeniz.

### **Das Modellprojekt:**

Auf einer Konversionsfläche in Darmstadt, der Lincoln Kaserne, stellt die Stadt Darmstadt ein Bestandsgebäude aus den 1960er Jahren mit 18 Wohneinheiten für ein Modellprojekt zur Verfügung. Ein Drittel dieses Bestandsgebäudes wird abgerissen, so dass auf dem dadurch freiwerdendem Grundstück ein Neubau errichtet werden kann. Die verbleibenden zwei Drittel des Bestandsgebäudes werden auf höchstem Niveau energieeffizient saniert. Alle neu entstehenden Wohnungen, in der Sanierung und dem Neubau, werden mit Finanzmitteln des sozialen Wohnungsbaues finanziert und mit einer Mietpreisbindung von 6,00€ - 6,50€/qm Wohnfläche belegt. Der zu sanierende Bestand wird nach Umbau und Sanierung 23 Sozialwohnungen mit unterschiedlicher Flächengröße beinhalten. Der ebenso auf höchstem energieeffizientem Niveau geplante Neubau wird 19 ausnahmslos barrierefreie Sozialwohnungen aufweisen, wovon mindestens sechs dieser Wohnungen noch zusätzlich rollstuhlgerecht ausgestattet werden. „Auch dieses vorbildliche Projekt macht deutlich, dass eine moderne Wohnungsbau- und Stadtentwicklungspolitik zusammen gedacht, nachhaltig geplant und umgesetzt werden muss. Denn eine Verminderung der Energiekosten sorgt nicht nur für finanzielle Entlastung der Mieterinnen und Mieter, sondern trägt auch einen erheblichen Anteil zum Klimaschutz bei“, erläuterte Ministerin Hinz.

Damit das Ziel von extrem niedrigen Nebenkosten erreicht wird, werden alle Wohnungen mit Energiesparleuchten in Küche, Bad, Fluren und Wohnräumen, mit Einbauküchen inklusive energieeffizienter Küchengeräte, mit stromlosen Trockenschränken und mit Prepaidstrom und Prepaidwasser – hier bekommen die Mieterinnen und Mieter den alltäglichen Grundverbrauch bezahlt und nur zusätzliche überdurchschnittliche Verbräuche müssen individuell bezahlt werden – in Verbindung mit Guthabenzählern ausgestattet.

Die Zielgröße einer Nebenkostenpauschale liegt bei 2€/qm und Monat und damit um mehr als die Hälfte günstiger zu vergleichbaren bestehenden mietpreisgebundenen Wohnungen. Die Pauschale beinhaltet alle umlagefähigen Betriebskosten inkl. Wasser/Abwasser und Wärme sowie die nichtumlagefähigen Mieternebenkosten wie privater Haushaltsstrom, GEZ-Gebühren und Internetteilnahme mittels WLAN. Die

Nebenkosten werden pauschal erhoben und müssen nicht mehr gesondert abgerechnet werden. Dies entlastet den Vermieter.

Der Bauherr Neue Wohnraumhilfe gGmbH und das Planungsbüro faktor10 GmbH haben sich die Aufgabe gestellt, preisgebundenen Wohnraum mit einer sozialgebundenen Warmmiete zu planen und zu schaffen. Das Wohnungsprojekt hat das Ziel, keine Nebenkosten mehr abrechnen zu müssen und eine Verschwendung der Ressourcen deutlich zu reduzieren. Das Projekt wird wissenschaftlich durch das Institut Wohnen und Umwelt begleitet. Die Stadt Darmstadt und das Land Hessen erhoffen sich über das Modellprojekt wichtige Erkenntnisse, die auf andere Projekte und Wohnungsunternehmen im sozialen Wohnungsbau übertragen werden können.