

Tag der Immobilienwirtschaft 2019, IHK Darmstadt

***Neue Konzepte im sozialen Wohnungsbau:
Das „PassivhausSozialPlus“ in Darmstadt***

Marc Großklos, Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Darmstadt

- Forschungseinrichtung des Landes Hessen und der Stadt Darmstadt
- ca. 40 Mitarbeiter
- Forschungsthemen: Wohnen, Energie, integrierte nachhaltige Entwicklung
- Forschungsprojekte in der Grundlagen- und anwendungsorientierten Forschung für Kommunen, Länder, Bund, EU, Unternehmen



Ansicht des neuen IWU-Hauses, das mit Passivhaus-Komponenten saniert wurde

Herausforderungen beim Thema Wohnen:

- Herausforderungen Klimawandel
- Mieten sind hoch, Nebenkosten belasten die Mieter zusätzlich
- Versorgung ärmerer Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum
Ältere mit geringer Rente, Alleinerziehende, Migranten
- Mehr als 2.600 Wohnungssuchende beim Amt für Wohnungswesen in Darmstadt gemeldet
- Sozialer Wohnungsbau ist wichtiges Instrument zur Wohnungsversorgung - großer Nachholbedarf!
- **PassivhausSozialPlus bringt sozialen Wohnungsbau und Klimaschutz zusammen**

- Wohnraum für Menschen mit geringen Chancen auf dem Wohnungsmarkt
 - Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum
 - Förderung der (Re)Integration der Betroffenen
 - Vorbeugung gegen Obdachlosigkeit
 - Soziale Unterstützung und Beratung der Mieter
 - Verwaltet bisher ca. 300 (angemietete) Wohneinheiten
- Neue Wohnraumhilfe als Bauherr beim **PassivhausSozialPlus**



- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Preisgünstiges, optimiertes Bauen
- Deutliche Senkung der Neben- / Betriebskosten:
Ziel 2 €/m² (inkl. Wärme, Strom und Internet)
- Hohe Energieeffizienz bei Gebäudehülle, Warmwasserbereitung, Haushaltsstrom, Anlagentechnik
- Grauwassernutzung für Toilettenspülung
- Photovoltaik, Batteriespeicher
- Pauschalmiete für die meisten Nebenkostenarten (inkl. Heizung und Warmwasserbereitung)
- Budgets für Wasser und Haushaltsstrom in der Miete enthalten
- Visualisierung der Verbrauchs und des Budgets für die Mieter

Konversionsfläche der ehem. Lincoln-Kaserne Darmstadt



Bestandsgebäude vor Modernisierung

- 2 Hauseingänge Sanierung mit PH-Komponenten (KfW EH 55)
- 1 Ersatzneubau (barrierefrei) im PH-Standard (KfW EH 40 Plus)
- 42 WE für Menschen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt
- 2 - 6 Zi-Whg., teilweise barrierefrei, 6 Whg. rollstuhlgerecht
- 3.235 m² Wohnfläche
- Kaltmiete 6,50 m²/Monat (inkl. Ausstattung)
- Gesamtkosten ca. 10,3 Mio. €



Beteiligte (Auszug)



faktor10
Gesellschaft für Siedlungs-
und Hochbauplanung mbH



Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Hessisches Ministerium
für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen



Hessisches Ministerium
für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und
Verbraucherschutz



Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



Bestandsgebäude



Bestandsgebäude



Bestandsgebäude



Bestandsgebäude







Bestandsgebäude (komplett bezogen)



Bestandsgebäude (komplett bezogen)













Neubau (noch nicht fertig gestellt)



Neubau (noch nicht fertig gestellt)





- LED-Beleuchtung in allen Räumen
- Einbauküchen mit energieeffizienten Geräten
- WLAN für alle Mieter (begrenzte Bandbreite)
- Fahrradstellplätze
- Gemeinschaftsraum
- Monitoring Verbräuche, Komfortbedingungen über 2 Jahre

Wärmeversorgung



Stromerzeugung und Speicherung



Grauwassernutzung



- (Fast) alle Betriebskosten werden pauschal berechnet
- Heizkosten und Wassererwärmung pauschal gem. §11 (1) HeizkostenV
- Budgets für Wasser und Haushaltsstrom in Betriebskosten enthalten
- So kalkuliert, dass sparsamer Haushalt damit auskommt
- Höhe des Budgets für jede Wohnung und Anzahl Personen individuell berechnet
- Werden Budgets überschritten, muss nachgekauft werden, sonst wird abgeschaltet

Projekt ist vorgerüstet, die Abschaltung wird aber durch soziale Beratung und Begleitung der Mieter durch NWH ersetzt

- Displays in den Wohnungen informieren die Mieter

- Tatsächliche Höhe der Nebenkosten liegt zwischen 2,10 und 2,90 €/m² (inkl. HH-Strom und WLAN)

Gründe:

- Hohe Belegungsdichte der Wohnungen und damit hoher Verbrauch
- Hohe der Grundsteuer, hoher Wasserpreis in Darmstadt
- Mieterstrom konnte nicht so preisgünstig bezogen werden wie geplant (aktuell: 26 Ct/kWh)

Mittelwert im sozialen Wohnungsbau in Darmstadt (SGB II-Statistik) lag 2016 bei 3,59 €/m² (ohne HH-Strom, WLAN etc.)

Impressionen



- Attraktiver, kostengünstiger und klimaschonender Wohnraum im sozialen Wohnungsbau geschaffen
- Stark verringerte Nebenkosten

Nachahmer gesucht!

Weitere Infos zum Projekt
www.passivhaussozialplus.de
und
www.iwu.de

