

DASL Digital-Dialog 26.02.2021

„PassivhausSozialPlus“: Modellprojekt zur Reduktion der Nebenkosten - energieeffiziente Gebäude im Sozialwohnungsbau

Dr. Monika Meyer
Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU)

- Sozialwohnungen häufig mit niedrigem Standard - energetisch und baulich
- Kaum bauliche Maßnahmen zur Begrenzung der Verbräuche von Trinkwasser und Haushaltsstrom
- Nebenkosten belasten vor allem Mieter mit geringem Einkommen
- Ca. 4 Mio. Haushalte beziehen in Deutschland Unterstützungsleistungen in Form von Kosten der Unterkunft (KdU) oder Kosten der Heizung (KdH)
- Kommunen haben ein Interesse an niedrigen Nebenkosten

- Preisgünstiges Bauen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Deutliche Senkung der Nebenkosten (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)
- Auskömmliche Budgets für Wasser und Haushaltsstrom
- Visualisierung der Verbrauchs und des Budgets für die Mieter

Lage: Konversionsfläche Lincolnsiedlung in Darmstadt

Altbausanierung

22 WE (inkl. Anbauten und Aufstockung)

1.606 m² Wohnfläche

Belegung mit 75 Personen

Bezug: Sommer 2019

Belegung erfolgt mit Amt für
Wohnungswesen

Neubau

20 barrierefreie WE, 6 davon rollstuhlgerecht

1.532 m² Wohnfläche

Belegung mit 62 Personen

Bezug: Januar 2020



Finanzierung und Bauherrenschaft

Finanzierung der Baumaßnahme

Stadt Darmstadt Eigenkapitalersatzdarlehen	€ 1.500.000
Stadt Darmstadt Komplementärmittel	€ 420.000
WIBank	€ 5.300.000
KfW Energieeffizient Sanieren	€ 1.500.000
KfW Energieeffizient Bauen 40plus	€ 1.108.000
Zuschuss WIBank	€ 530.000
Summe	€ 10.358.800

Kosten der Baumaßnahme

Grundstück	€ 2.278.580
Erwerbskosten (Grundsteuer)	€ 235.520
Gebäudeherstellung	€ 6.588.700
Gebäuderestwert Bestand	€ 800.000
Stellplätze	€ 336.000
Außenanlage	€ 180.000
Baunebenkosten	€ 1.540.000
Summe	€ 10.358.800

Bauherr:

Neue Wohnraumhilfe
gGmbH



Unternehmen an der Schnittstelle zwischen
Sozialarbeit und Wohnungswirtschaft

faktor10

Gesellschaft für Siedlungs-
und Hochbauplanung mbH



dörfer grohnmeyer
architekten
Partnerschaft mbB

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



HESSEN



Hessisches Ministerium
für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen

HESSEN



Hessisches Ministerium
für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und
Verbraucherschutz

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

- Modernisierung Bestandsgebäude mit Passivhauskomponenten
- Neubau im Passivhaus-Standard
- Photovoltaikanlagen
- Wohnungslüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, Zufuhr erwärmter Zuluft
- Ausstattung aller Wohnungen mit hocheffizienten Geräten, Beleuchtung, Küchen
- Wassersparende Armaturen, Nutzung Grauwasser



- Bestandsbau 1950er: 1.500 t CO₂-Einsparung durch Nichtabriss
- Wohnflächenkonsum: 25 qm pro Person
- Kaltmiete 6,50 € /(m²*Monat)
- Nebenkostenpauschalen \varnothing 2,54 €/(m²*Monat)
Vergleichswert in Darmstadt 2016 ohne HH-Strom 3,59 €/(m²*Monat)
- Kein Aufwand für Nebenkostenabrechnungen
- Ca. 40% Reduktion Frischwasserbedarf
- PV-Anlage/n, ca. 85 kWPeak, Batteriespeicher 42 + 18 kWh
- Mieterstrom mit Abrechnung über Budgets
- Visualisierung der Verbräuche und Budgets



- Das bisher in Deutschland einmalige Modellprojekt liefert umsetzbare Erkenntnisse zur Reduktion der Nebenkosten im Sozialwohnungsbau
- Beitrag zum Klimaschutz und sozialer Gerechtigkeit
- Entlastung der kommunalen Haushalte



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

Vielen Dank fürs Zuschauen!