

# Ein Passivhaus der Marke „Sozial-Plus“

Projekt, das die Mietnebenkosten erheblich senken soll

h.r. DARMSTADT. Was ein Passivhaus ist, muss man in Darmstadt nicht einmal Kindern erklären, weil sie selbst wöglich in einem wohnen oder der Papa an der Technischen Universität dazu forscht. Was aber ist ein „Passivhaus Sozial-Plus“? Für Folkmer Rasch von der Gesellschaft für Siedlungs- und Hochbauplanung „Faktor 10“ ist es die Wohnform für „überübermorgen“, für Hessens Umweltministerin Priska Hinz (Die Grünen) die Formel für die Kombination aus sozialer Gerechtigkeit, Klimaschutz und Sanierung der kommunalen Haushalte.

Die Erwartungen an das Passivhaus-Modellprojekt, das gestern im Institut für Wohnen und Umwelt in Darmstadt vorgestellt wurde, sind also nicht gering. Der Ausgangspunkt für das von der hessischen Allianz für Wohnen angeregte Vorhaben aber ist leicht nachvollziehbar: Die Mieten steigen in Hessen und insbesondere in den Ballungsräumen kontinuierlich und mit ihnen die Mietnebenkosten.

Hinz sprach am Montag von einer „zweiten Miete“, die insbesondere die Bezieher niedriger Einkommen belastet. Diesem Trend möchte das Land entgegenwirken: „Energieeinsparung, preisgünstiges Bauen und die Entlastung von Mietern lassen sich miteinander verbinden“, sagte die Ministerin.

Um beispielhaft zu zeigen, wie dies gelingen kann, investiert das Land in das Projekt in Darmstadt sechs Millionen Euro an Fördermittel. Weitere 1,9 Millionen Euro gewährt die Stadt Darmstadt, die überdies auf der Lincoln-Siedlung jenes Bestandsgebäude aus den sechziger Jahren zur Verfügung stellt, das sich bis Herbst 2018 zum ersten deutschen Passivhaus der Marke Sozial-Plus wandeln soll.

Es wird insgesamt 42 Wohneinheiten bieten mit einer Mietpreisbindung von sechs bis 6,50 Euro je Quadratmeter und einer Nebenkostenpauschale, deren „Zielgröße“ bei zwei Euro je Quadratmeter und Monat liegt. Belegen wird die Sozialwohnungen die Neue Wohnraumhilfe als Bauherr, eine gemeinnützige Gesellschaft, die soziale Dienste für bedürftige Menschen anbietet.

Rasch ist ein Passivhaus-Enthusiast. In Frankfurt und auch in Darmstadt hat er schon neue Standards eingeführt, 2008 etwa mit zwei Wohnblocks im Baugebiet „K 6“ im Stadtteil Kranichstein. Das Ziel damals lautete: Wer hier wohnt, bekommt keine Heizkosten- und Warmwasserabrechnung mehr, weil der Aufwand der Abrechnung in keinem Verhältnis mehr zum Energieverbrauch steht.

Auf dem Lincoln-Areal, Darmstadts am weitesten entwickelter Konversionsfläche, ist die Dimension der „Energiearmut“ noch größer gedacht. Der langgezogene Wohntrakt wird im Laufe des Jahres zu einem Drittel abgerissen und auf dem Grundstück dann neu gebaut, und die anderen beiden Drittel werden auf ähnlich hohem Niveau energieeffizient saniert. Zum Einsatz kommen dabei Bautechniken und energiesparende oder energieerzeugende Geräte, wie sie inzwischen üblich sind, also Solaranlagen, Energiesparleuchten, wassersparende Toiletten, Regenwassernutzung, stromlose Trockenschränke, Stand-by-Modus für die Elektrotechnik oder den Fahrstuhl. Das alles soll den Verbrauch bei Heizung, Strom und Wasser um bis zu 70 Prozent vermindern.

Darüber hinaus soll in Lincoln der Einsatz von Guthabenzählern erprobt werden. Den alltäglichen Grundverbrauch bekommen die Mieter der Neuen Wohnraumhilfe bezahlt, was darüber hinausgeht, müssten sie selbst begleichen. Nach diesem Modell hält es Rasch für möglich, eine Nebenkostenpauschale von zwei Euro zu erzielen, in der alle umlagefähigen Betriebskosten inklusive Wasser, Abwasser sowie die nichtumlagefähigen Nebenkosten wie privater Haushaltsstrom, GEZ-Gebühren und Internet über W-Lan enthalten sind. Da die Nebenkosten pauschal erhoben werden sollen, würde dies auch zu einer Entlastung der Vermieter führen, die sich Einzelabrechnungen sparen können.

In Darmstadt und Umgebung sind heute Mietnebenkosten von 4,50 Euro je Quadratmeter nichts Ungewöhnliches. Die anvisierte Zwei-Euro-Marge in Lincoln wäre also mehr als eine Halbierung. Für die Wohnraumhilfe kommt hinzu, dass das Verfahren zur eigenständigen Verbrauchskontrolle die Mieter motiviert, sich preis- und damit umweltbewusst zu verhalten. Das wiederum würde finanziell bei Sozialwohnungs Mietern auch der Stadt zum Vorteil reichen.

Dass das Institut für Wohnen und Umwelt, zu dessen Gesellschaftern Stadt und Land zählen, mit im Boot sind, hängt mit der Schlichtheit des Abrechnungsmodells zusammen. Wie Christian von Malottki erläuterte, geht es bei der wissenschaftlichen Begleitung darum, die bestehende „wahnsinnige Preisintransparenz“ bei den Nebenkosten zu erhellen und die nötigen Anpassungen etwa bei der Wohnraumförderung kenntlich zu machen, die das neue Modell erfordert – eine Nachregulierung, von der Rasch hofft, dass sie auch eine Senkung der Grundsteuer beim sozialen Wohnungsbau mit sich bringt.

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

## Rhein-Main

OFFENBACH · DARMSTADT

MITTWOCH, 29. MÄRZ 2017 · NR. 75 · SEITE 41