

## Darmstadt - Nebenkosten im Sozialbau senken

Die hessische Umweltministerin Priska Hinz (Grüne) startet in Darmstadt das Modellprojekt „Passivhaus-Sozial-Plus“. Ziel ist es, die Nebenkosten im Sozialbau zu senken.

Von Claudia Kabel



In der Lincoln-Siedlung in Darmstadt sollen 42 Wohnungen in Passivbauweise entstehen, zum Teil neugebaut, zum Teil durch Sanierung bestehender Kasernengebäude.

*Foto: Rolf Oeser*

Wie man Nebenkosten im sozialen Wohnungsbau durch ökologische Bauweise senken könnte, soll in Darmstadt erprobt werden. „Neben steigenden Mieten sind es auch steigende Nebenkosten, die es Mietern erschweren, eine bezahlbare Wohnung zu finden oder zu behalten“, sagte die hessische Umweltministerin Priska Hinz (Grüne) am Dienstag bei der Vorstellung des Modellprojekts „Passivhaus-Sozial-Plus“. Hintergrund ist, dass sich Sozialwohnungen oft in Gebäuden mit schlechtem energetischen Zustand befinden. Dies belastet auch die Kommunen, die den Empfängern von Sozialleistungen die Nebenkosten zahlen. „Das wird für die Stadt lukrativ sein“, sagt Umweltdezernentin Barbara Akdeniz (Grüne).

Initiiert wurde das Vorhaben durch die „Neue Wohnraumhilfe“. Das Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) soll das Projekt wissenschaftlich begleiten und Ergebnisse liefern, die auch andernorts anwendbar sind. In beiden Institutionen ist die Stadt Gesellschafter. Entstehen sollen zunächst 42 Wohnungen in Passivhausbauweise auf der Konversionsfläche der Lincoln-Siedlung – zum Teil neugebaut, zum Teil durch Sanierung bestehender Kasernengebäude. Das Ziel ist ehrgeizig: Angestrebt wird eine Pauschale von zwei Euro pro Quadratmeter. Laut Mieterverband liegen die Nebenkosten derzeit im Durchschnitt bei 4,46 Euro. Die Kaltmiete soll in den geförderten Wohnungen zwischen 6 und 6,50 Euro je Quadratmeter betragen.

Um die Einsparung zu erreichen, wird überlegt, alle Wohnungen mit Energiesparleuchten, energieeffizienten Küchengeräten, stromlosen Trockenschränken sowie Prepaidstrom und Prepaidwasser – hier bekommen die Mieter den Grundverbrauch bezahlt und nur zusätzlicher überdurchschnittlicher Verbrauch muss individuell bezahlt werden – in Verbindung mit Guthabenzählern auszustatten. Folkmer Rasch vom ausführenden Architektenbüro Faktor 10 hat weitere Ideen, wie etwa eine hauseigene Kläranlage, die Wiederverwendung von Abwasser und ein Blockheizkraftwerk. Welche Maßnahmen umsetzbar sind, soll nun geprüft werden. Auch müsse eruiert werden, „inwieweit es rechtliche Hemmnisse gibt, wenn die Wohnkosten ganzheitlich betrachtet werden“, sagt Christian Malottki vom IWU. Dies sei bei den sogenannten „kalten Nebenkosten“ wie Wasser und Strom so noch nie gemacht worden.

Die Kosten des Projekts belaufen sich auf 9 Millionen Euro. Davon zahlt das Land 6,1 Millionen, die Stadt 1,92. Den Rest tilgt ein Darlehen der KfW-Bank. Der Bezug ist für Herbst 2018 geplant.