

# Die Neue Wohnraumhilfe gGmbH in Darmstadt bietet bezahlbaren Wohnraum – und senkt gleichzeitig die Transferleistungen für die öffentliche Hand

BEISPIELE AUS  
ANDEREN  
STÄDTEN

**D**ie Neue Wohnraumhilfe ist ein gemeinnütziges soziales Unternehmen in Darmstadt. Als Bindeglied zwischen Sozialarbeit und Wohnungswirtschaft unterstützt sie insbesondere Menschen in prekären Lebenslagen. So versorgt sie etwa Menschen mit Wohnraum, die auf der Straße oder in Notunterkünften leben, Frauen, die aus Frauenhäusern kommen oder Jugendliche nach Jugendhilfemaßnahmen.

Die Neue Wohnraumhilfe verwaltet rund 350 Wohnungen in Darmstadt und Umgebung. Eigentümer sind Baugesellschaften, Baugenossenschaften, Privateigentümer sowie die Neue Wohnraumhilfe selbst. Die Wohn- und Betreuungsformen sind vielfältig und reichen vom Einzelwohnen bis zum Gruppenwohnen.

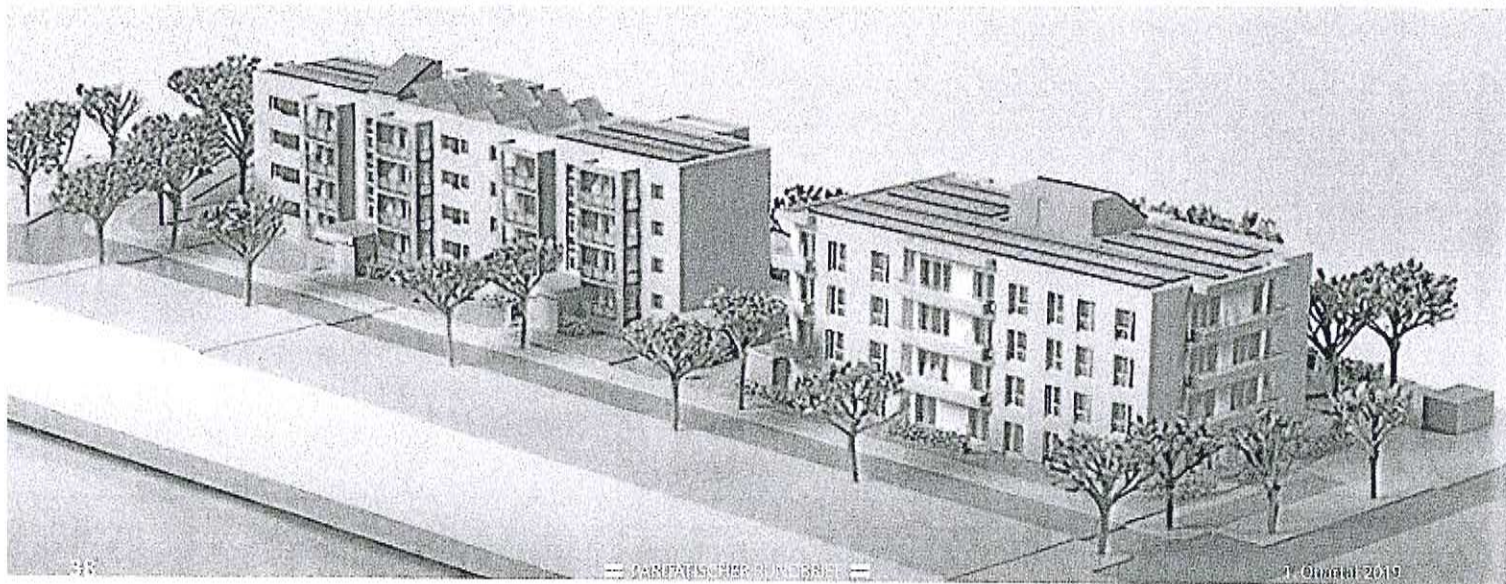
## Ein Neubau im Passivhaus-Standard

Das jüngste Projekt: Ein Neubau im Passivhaus-Standard. Denn klar ist: Besonders Menschen mit geringem Einkommen und Bezieher von Transferleistungen sind häufig von klimagerechten und ressourcensparenden Gebäuden ausgeschlossen. Gleichzeitig steigen die Transferleistungskosten, die aus den Wohnkosten entstehen, auch durch die Nebenkosten – ein Widerspruch.

Mit einem Neubau, dem »PassivhausSozialPlus« in der Lincoln-Siedlung, sollen zugleich Miet- wie Nebenkosten – die sogenannte zweite Miete – geringgehalten werden. Die Neue Wohnraumhilfe gGmbH baut gemeinsam mit den Architekturbüros faktor10 GmbH und Dörfer Grohmeier Architek-

Modell Passivhaus SozialPlus

QUELLE: NEUE WOHNRAUMHILFE GGMBH



## EIN ZUHAUSE FÜR ALLE

ten 42 Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden. Dabei wird ein Bestandsgebäude aus den 1950er Jahren mit 18 Wohneinheiten zu einem Drittel abgerissen und auf der frei werdenden Fläche ein Neubau errichtet. Die verbleibenden zwei Drittel des Bestandsgebäudes werden energieeffizient saniert. So entstehen Wohneinheiten für Ein- bis Sechspersonenhaushalte, einige davon rollstuhlgerecht und zumeist barrierefrei. Zusätzlich gibt es Gemeinschaftsräume.

**6,50 Euro je Quadratmeter plus zwei Euro Nebenkosten**  
Alle Wohnungen werden mit einer Mietpreisbindung von 6,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche inklusive Küche, Beleuchtung der Wohnung und Trockenschränken belegt. Daran geknüpft ist eine Belegungsbindung, sodass die Mieter vom Wohnungsamt der Stadt Darmstadt ausgewählt werden.

Das Ziel: Auch unter Klimaschutzaspekten vorbildliche Wohnungen für einkommensschwache Bevölkerungsschichten mit deutlich reduzierten Nebenkosten zu schaffen, die nicht mehr abgerechnet werden müssen.

Dazu sollen technische Neuerungen, wie die Nutzung von Grauwasser, also wiederaufbereitetes gering verschmutztes Wasser etwa vom Händewaschen, für die Toilettenspülung, regenerative Stromerzeugung aus Photovoltaik unmittelbar am Gebäude und eine alternative Abrechnungsorganisation genutzt werden. Die Nebenkosten sollen bei nur etwa zwei Euro je Quadratmeter liegen und alle umlagefähigen Betriebskosten sowie weitere nicht umlagefähige Mietnebenkosten wie Haushaltsstrom und Internetzugang beinhalten. Das gesamte Projekt wird durch das Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt (IWU) wissenschaftlich begleitet.

■ MICHÈLE ANDIEL UND WOLFGANG BAUER-SCHNEIDER, NEUE WOHNRAUMHILFE GGMBH