

4. Gebäudeforum Klimaneutral
Berlin, 26.09.2024

Modellprojekt PassivhausSozialPlus – bezahlbarer Wohnraum für alle?

Guillaume Behem, Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU)

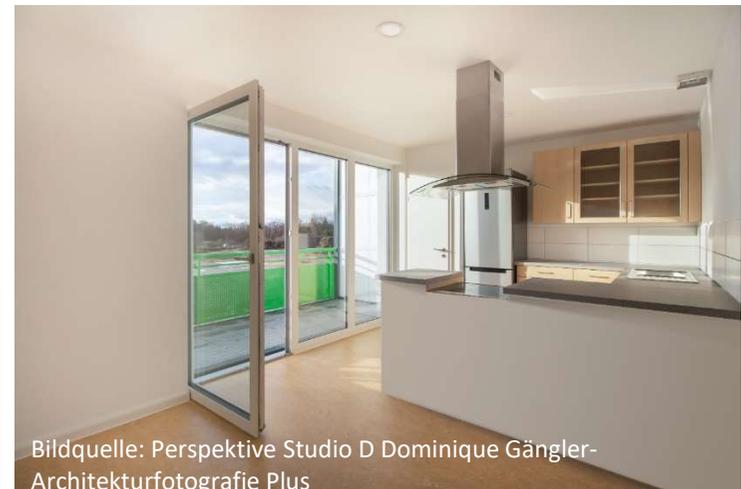
PassivhausSozialPlus



aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages



Bildquelle: Perspektive Studio D Dominique Gängler-Architektur fotografie Plus



Bildquelle: Perspektive Studio D Dominique Gängler-Architektur fotografie Plus

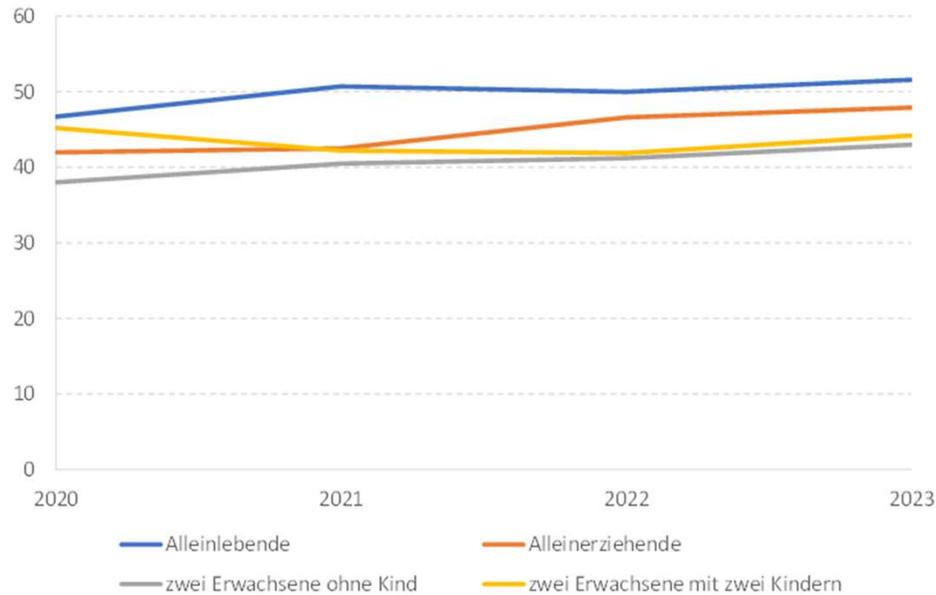
Armutsquote in Deutschland [%]



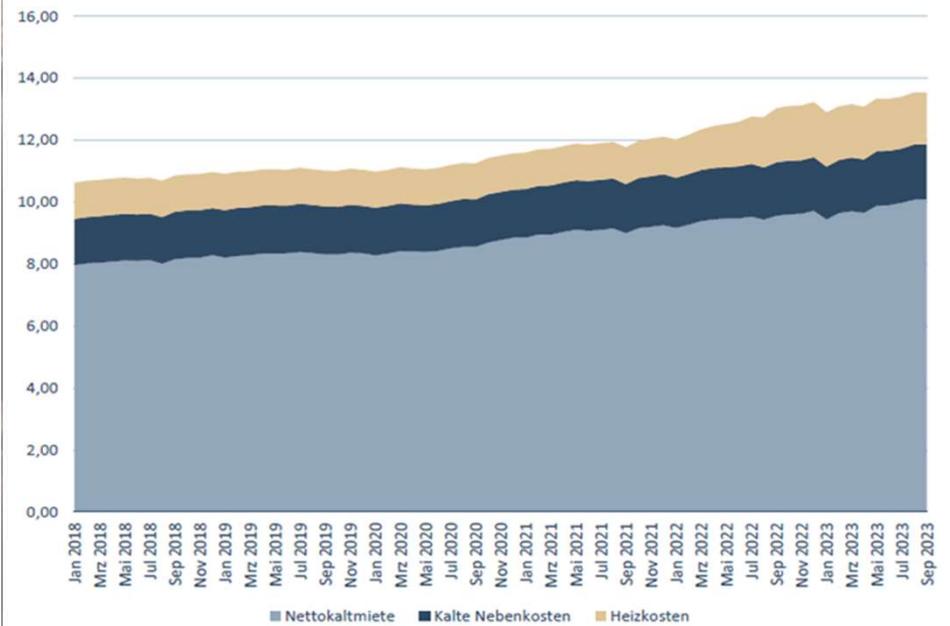
THGE in Deutschland [Mio. t CO₂-Äq]



Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen bei armutsgefährdeter Bevölkerung



Durchschnittliche Abschlagszahlungen für Nebenkosten und Nettokaltmiete



Eigene Darstellung; Datenquelle: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/eurostat-anteil-wohnkosten-haushaltseinkommen-mz-silc.html>

Quelle: Wohnnebenkosten in Deutschland, Institut der deutschen Wirtschaft, Köln 13.12.2023

Idee des PassivhausSozialPlus

„Passivhaus“

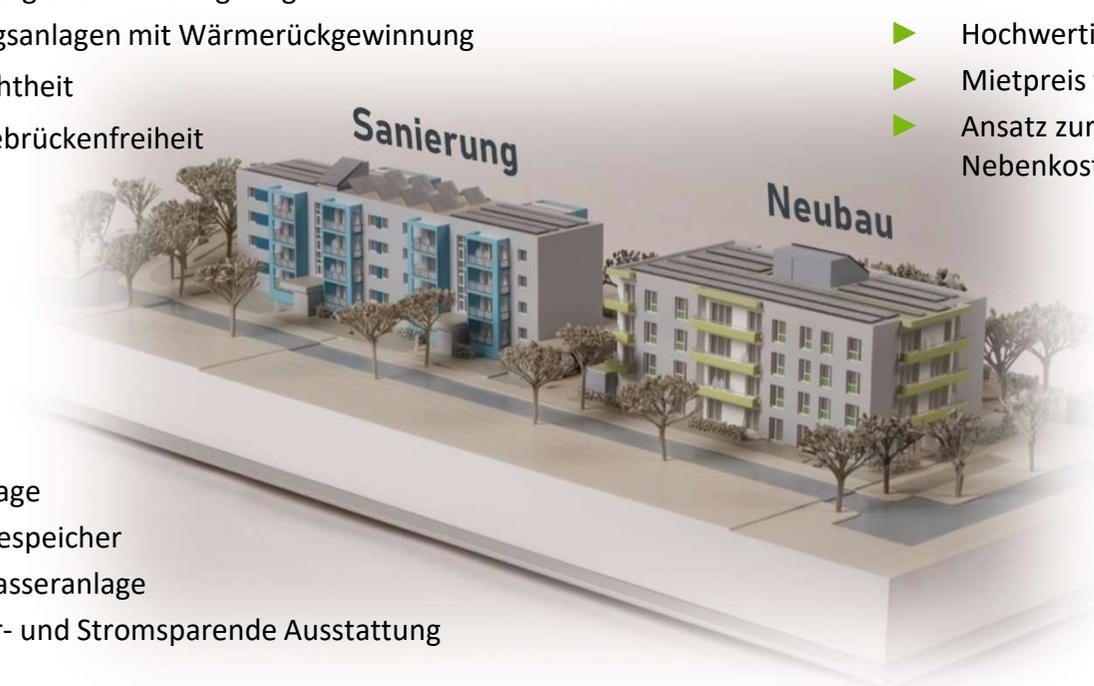
- ▶ Heizenergiebedarf sehr gering
- ▶ Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
- ▶ Luftdichtheit
- ▶ Wärmebrückenfreiheit

„Sozial“

- ▶ 42 Sozialwohnungen
- ▶ Hochwertige Ausstattung
- ▶ Mietpreis von 8,65 €/m² inkl. Nebenkosten
- ▶ Ansatz zur deutlichen Reduzierung der Nebenkosten

„Plus“

- ▶ PV-Anlage
- ▶ Batteriespeicher
- ▶ Grauwasseranlage
- ▶ Wasser- und Stromsparende Ausstattung



Idee des PassivhausSozialPlus

Bestand vor Sanierung



**Bestandssanierung: Passivhaus-
Komponenten (KfW55)**

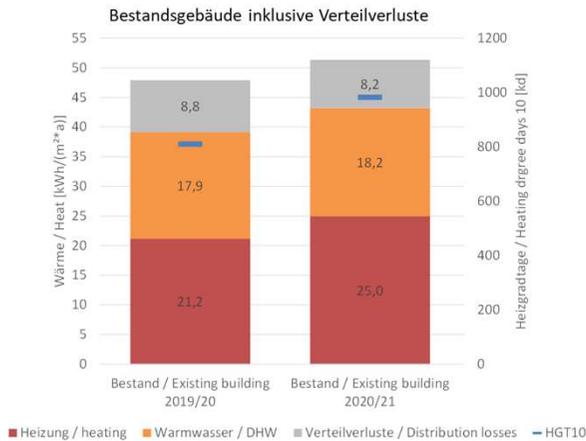




Technisches Konzept

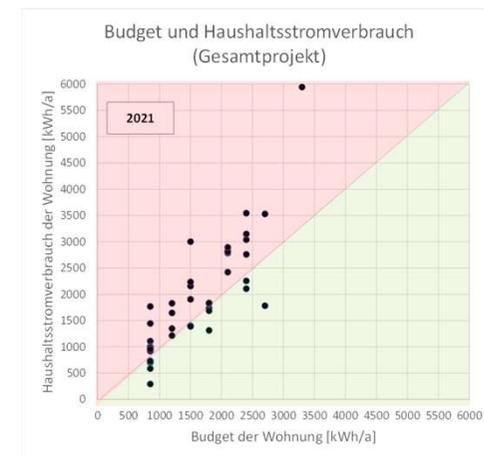


Ergebnisse Monitoring



- ▶ **Raumtemperaturen** liegen im Bereich üblicher Temperaturen
- ▶ **Heizwärmeverbrauch** sehr niedrig und nur geringfügig über Erwartungswert
- ▶ **Warmwasserverbrauch** niedriger als Planwert PHPP
- ▶ **Trinkwasserverbrauch** um **34 % unter deutschem Durchschnitt**

- ▶ **Strombudget** im Mittel **um 19 % überschritten**
- ▶ **Stromverbrauch** insgesamt sehr niedrig, **um 51 % unter dem mittleren Verbrauch in Deutschland**
- ▶ **Nebenkosten** **ca. 40 % unter Vergleichskosten für Darmstadt**



Kommunikation mit den Mietern

- Infobroschüre, Beratung zum Energieeinsparung bei hohen Stromverbräuchen
- Neue Wohnraumhilfe als Ansprechpartner
- Sozialwissenschaftliche Untersuchung:
 - **Pauschalmiete überwiegend als gut und gerecht bezeichnet**, ein Teil der Mieter hat sich aber noch nicht mit dem Thema beschäftigt
 - **Budget mit Display motiviert zu sparsamem Verhalten**



Fazit

- **Insgesamt wurden die Ziele überwiegend erreicht**
 - Reduzierung der Nebenkosten im Sozialwohnungsbau
 - Hohe Energieeffizienz
 - Innovative Anreize zu Einsparungen (Budgets mit Displays)
- Modellprojekt als Grundlage, um ähnliche Konzepte in anderen sozialen Wohnungsbauprojekten zu implementieren.
- Technische und soziale Konzepte müssen an lokale Gegebenheiten angepasst werden.



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

Kontakt:



Guillaume Behem
g.behem@iwu.de
Institut Wohnen und Umwelt GmbH
Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
www.iwu.de



Marc Großklos
m.grossklos@iwu.de
Institut Wohnen und Umwelt GmbH
Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
www.iwu.de