



ALLIANZ  
FÜR WOHNEN  
IN HESSEN

HESSEN



## „ALLIANZ VOR ORT“ WISSENSCHAFTS- STADT DARMSTADT

30. August 2022

Sommorgespräche  
mit den Bündnispartnern

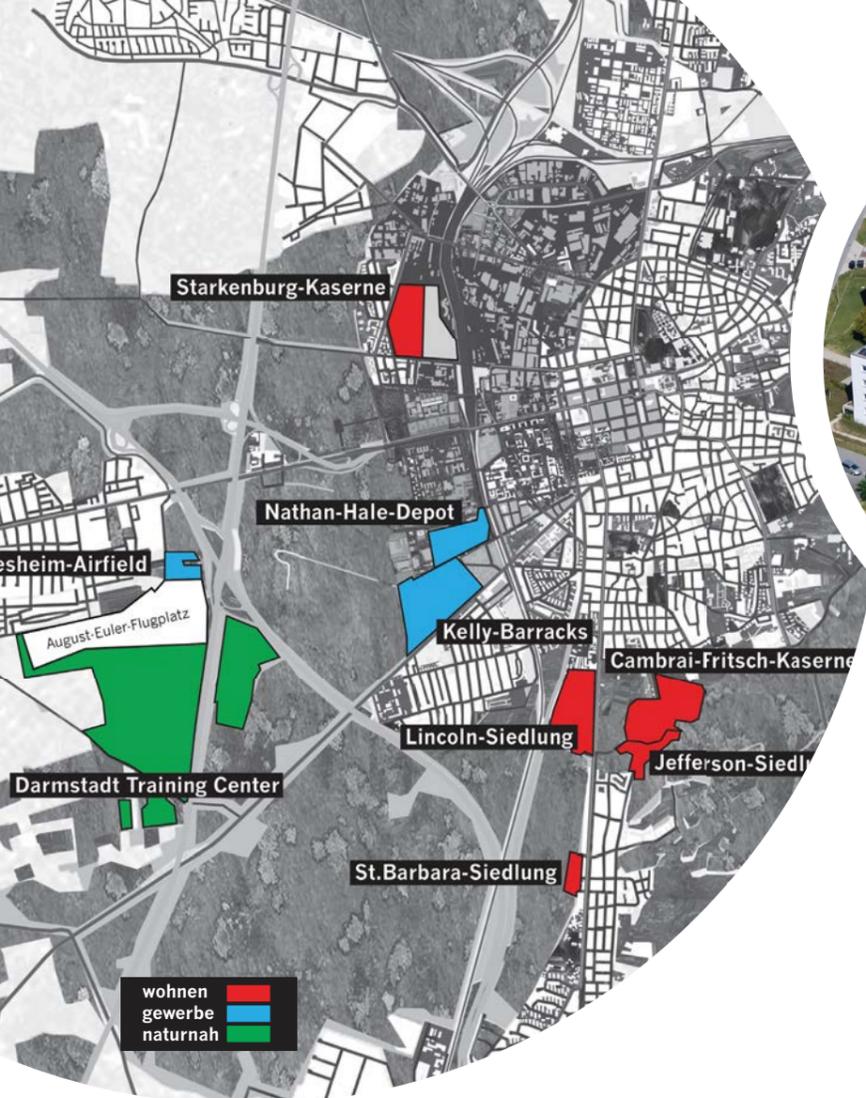
Deutscher Mieterbund /  
Landesverband Hessen

Institut Wohnen und Umwelt (IWU)

Studierendenwerke in Hessen

*im Gespräch mit*

Staatsminister Tarek Al-Wazir



## STADTENTWICKLUNG UND WOHNUNGSBAU IN DARMSTADTS SÜDEN

Darmstadt ist ein attraktiver und nachgefragter Wohnstandort. Aufgrund von Konversionen militärischer genutzter Flächen und zahlreichen Verdichtungen im Bestand konnte in den letzten Jahren ein bedarfsgerechtes neues Wohnraumangebot realisiert werden. Wegen der beschränkten Wachstumsmöglichkeiten im Außenbereich sind weitere Entwicklungen jedoch nur begrenzt möglich. Im Norden des Stadtgebiets befindet sich eine großräumige Siedlungsbeschränkungszone. Im Westen wird das Stadtgebiet von Autobahnen und Bahnlinien begrenzt; im Süden und Osten der Stadt sind es die Ausläufer des Odenwaldes. Darmstadt muss daher künftig auf Innenentwicklung setzen.

Seit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte Ende 2008 stehen dadurch in Darmstadt umfangreiche Entwicklungspotenziale zur Verfügung. Innerhalb des Stadtgebietes waren es rund 314 ha ehemals oder noch teilweise militärisch genutzte Flächen, die sich auf insgesamt

neun Standorte verteilen. Rund 122 ha der Konversionsflächen befanden sich in städtebaulich integrierten Lagen mit einer guten Erreichbarkeit zur City.

Die Konversion Bessungen-Süd mit der St. Barbara-Siedlung, der ehemaligen Housing-Area in der Lincoln-Siedlung sowie den Flächen der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne mit der Jefferson-Siedlung sah als städtebauliche Zielvorgabe die Entwicklung neuer bedarfsorientierter Wohnquartiere im Süden der Stadtgebietes vor.

Das gesamte Gebiet weist innerhalb des Stadtgefüges eine besondere Lage auf: Es stellt den Übergangsbereich zwischen der dicht bebauten Kernstadt zum Stadtteil Eberstadt dar. Die Flächen liegen im Schnittpunkt eines nahezu geschlossen umfließenden Wald- und Offenlandgürtels am Fuß der Ludwigshöhe. Zudem treffen dort die beiden Naturräume des vorderen Odenwalds und der hessischen Rheinebene aufeinander.

Die Anforderungen an die Planung sind vielfältig, da sowohl aktuelle Bedürfnisse nach Wohnraum und zugleich gesellschaftliche Entwicklungen in langfristiger Perspektive berücksichtigt werden müssen. Zu den Herausforderungen gehört die Entwicklung innovativer, sozial gemischter Wohnkonzepte als adäquate Antwort auf den demographischen Wandel, aber auch die Erprobung neuerartiger quartiersbezogener Verkehrskonzepte sowie die Berücksichtigung der Bewohnerinteressen hinsichtlich sozialer Vernetzung.

Die langfristige Umnutzung der brachliegenden Flächen der Lincoln-Siedlung, der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne und der Jefferson-Siedlung wurde in einem interaktiven Lern- und Beteiligungsprozess mit der Darmstädter Stadtgesellschaft unter Begleitung der Schaderstiftung kontinuierlich entwickelt. Zentrale Grundlage der

Planungen war der Rahmenplans Bessungen-Süd, welcher im Juni 2011 von der Stadtverordnetenversammlung als Ergebnis eines mehrstufigen Abstimmungsprozesses beschlossen wurde.

Die ehemalige US-Wohnsiedlung Lincoln-Housing und die Flächen der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne mit der Jefferson-Siedlung werden derzeit von der BVD New Living GmbH & Co. KG, einer Tochter der stadt-eigenen Bauverein AG, zu neuen Wohnquartieren – die Lincoln-Siedlung und das Ludwigshöviertel – mit eigener Identität entwickelt. Die BVD New Living hatte die Lincoln-Siedlung bereits 2014 und die Cambrai-Fritsch-Kaserne mit Jefferson-Housing 2019 erworben. Auf der Grundlage der Rahmenplanung Bessungen-Süd wurden neue Bebauungspläne für die Schaffung von Baurecht aufgestellt.

## BEZAHLBARER WOHNRAUM IN DER LINCOLN-SIEDLUNG

Die Lincoln-Siedlung liegt am südlichen Siedlungsrand der Kernstadt Darmstadts westlich der Heidelberger Straße und ist hervorragend an die Innenstadt angeschlossen. 1954 wurde mit dem Bau der „Lincoln Family Housing“ begonnen. Es entstanden Wohngebäude und soziale Einrichtungen für die US-Soldaten und ihre Angehörigen, insgesamt 33 Gebäudezeilen mit 588 Wohnungen, Schulen, Turnhallen und Kindergärten. Die Lincoln-Siedlung war damit die größte Housing Area der US-Streitkräfte in Darmstadt.

Sie ist heute eines der größten Projekte in der Quartiersentwicklung der jüngeren Darmstädter Geschichte. Das 244.000 m<sup>2</sup> große Konversionsareal soll sich in den kommenden Jahren in ein modernes urbanes Quartier mit Wohnraum für rund 5.000 Menschen verwandeln.

Hierbei wird eine sozial ausgewogene Struktur angestrebt, für Menschen aller Alters- und Einkommensklassen. Das räumlich differenziert gestaltete Quartier zeichnet sich durch eine klare räumliche und funktionale Mitte aus. Neben zahlreichen geförderten Wohnungen, z.B. im Bestand der bauverein AG Darmstadt und im Passivhaus SozialPlus, sind in der Lincoln-Siedlung auf drei Grundstücken gemeinschaftliche Wohnprojekte entstanden: das Haus der Bau- und Wohngemeinschaft WohnSinn eG, der umgebaute Bestandsbau des HeinerSyndikats und der Verein Zusammenhaus e.V. in einem Gebäude der bauverein AG. Zur Vergabe der Grundstücke wurde ein Bewerbungsverfahren durchgeführt. Das Verfahren wie auch die Vergabekriterien sind in einem städtebaulichen Vertrag geregelt worden.





## „PASSIVHAUSSOZIALPLUS“ - EIN PROJEKT DER NEUEN WOHNRAUMHILFE IN DER LINCOLN-SIEDLUNG

Die anhaltende Krisensituation durch den Ukraine-Krieg, die Lieferkettenprobleme infolge der Corona-Pandemie und die enormen Kostensteigerungen bei Bau- und Energieprodukten wirken sich massiv auf den bezahlbaren Wohnungsbau aus. Fast zwei Drittel (64 Prozent) der sozial orientierten Wohnungsunternehmen in Deutschland müssen Neubauprojekte zurückstellen, fast ein Viertel (24 Prozent) sieht sich gezwungen, den geplanten Bau neuer Mehrfamilienhäuser komplett aufzugeben. Ähnlich dramatisch ist die Lage bei Modernisierungsprojekten: Mehr als zwei Drittel (67 Prozent) der Wohnungsunternehmen müssen den klimaschonenden und altersgerechten Umbau ihrer Wohnungen auf Eis legen, rund 13 Prozent müssen ihn ganz aufgeben. Das zeigt eine aktuelle, bundesweite Umfrage unter den im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW organisierten Unternehmen. Hinzu kommt die dadurch mit verursachte Inflation von derzeit ca. acht Prozent (Stand: Juli 2022). Infolgedessen steigen Mieten wie Nebenkosten, die es vielen Bürger\*innen erschweren, eine bezahlbare Wohnung in unseren Städten zu finden oder zu behalten. Die Nebenkosten werden zunehmend zu einer „zweiten Miete“ und erreichen vor dem Hintergrund steigender Preise für fossile Energien Größenordnungen, die für viele Mieter\*innen nicht mehr tragbar sind.



Sozialwohnungen wiederum befinden sich oft in Gebäuden mit schlechtem energetischen Zustand. Dies belastet auch die Kommunen, die den empfangen\*innen die Wohnnebenkosten zahlen.

VordiesemHintergrundkommtBeispielenwiedemModellprojekt „PassivhausSozialPlus“, welches die Neue Wohnraumhilfe gGmbH gemeinsam mit der Stadt Darmstadt, dem Hessischen Wirtschaftsministerium und weiteren Partnern in Darmstadt nach einem zehn Jahre alten Forschungskonzept von faktor10 GmbH Darmstadt zu niedrigen Nebenkosten umsetzt, eine besondere Signalwirkung zu. Das Besondere des Forschungskonzeptes waren die wohnungsweise individuell ermittelten Trinkwasser- und Haushaltsstrombudgets ohne Komfortverlust, in Verbindung mit einem visualisierten Ressourcenmonitoring.

Das PassivhausSozialPlus in der Lincoln-Siedlung besteht aus zwei nebeneinander stehenden Gebäuden. Ein Drittel des Bestandsgebäudes aus den 1950er Jahren wurde hierfür abgerissen und auf der frei werdenden Fläche ein barrierefreier Neubau errichtet. Mit der Planung wurde das Architekturbüro faktor10 GmbH beauftragt.

Die verbleibenden zwei Drittel des Bestands wurden umgebaut, aufgestockt und bis auf den Passivhausstandard (im Bestand) ertüchtigt. Auch eine Grauwasseranlage wurden realisiert. Durch den Nichtabriss des Bestands konnten ca. 1.500 Tonnen klimaschädliches CO<sub>2</sub> eingespart werden. Der Neubau wurde im Passivhausstandard und als KfW40plus Gebäude errichtet.

Der sanierte Bestand weist nach Umbau und Sanierung 22 Sozialwohnungen unterschiedlicher Größe auf. Der Neubau (grün) beherbergt 20 barrierefreie Sozialwohnungen, sechs dieser Wohnungen sind zusätzlich rollstuhlgerecht ausgestattet. Die 42 Wohnungen wurden mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert.

Zielsetzung des Projekts war die Schaffung von - auch unter Klimaschutzaspekten - vorbildlichen Wohnungen mit deutlich reduzierten Nebenkosten, indem technische Neuerungen, eine ökologische Bauweise und eine alternative Abrechnungsorganisation genutzt werden. Dies wurde parallel sowohl bei der energetischen Sanierung als auch im Neubau umgesetzt.

Somit entstand mit dem ersten PassivhausSozialPlus eines der zur Zeit klimaunschädlichsten Wohnungsbauprojekte und eines mit den niedrigsten Nebenkosten im sozialen Wohnungsbau.

Ziel war eine Reduktion der Nebenkosten auf ca. 2,50 Euro/m<sup>2</sup> inkl. Haushaltsstrom, WLAN etc. (für Einpersonenhaushalte), die pauschal angesetzt und dann nicht mehr abgerechnet werden. Die derzeitige Nebenkostenpauschale für das Jahr 2022 liegt bei ca. 2,70 Euro/m<sup>2</sup> für Einpersonenhaushalte.

Die Energiegenossenschaft Darmstadt (EG-DA) betreibt auf den Dächern der Gebäude der Neue Wohnraumhilfe eine Bürgersolaranlage, die die EG-DA selbst finanziert hat. Der PV-Strom soll prioritär direkt durch die Bewohner\*innen im Gebäude verbraucht werden - im Sinne eines Mieterstrommodells. Weiterhin liefert die EG-DA den Reststrom in Kooperation mit den Bürgerwerken Heidelberg.



## ECKDATEN PASSIVHAUSSOZIALPLUS

**Bauweise:** Passivhausstandard mit Energie-plus-Option

**Baubeginn:** Juni 2018

**Architektur:** faktor10 Gesellschaft für Siedlungs- und Hochbauplanung mbH, Darmstadt

**Fertigstellung:** Ende 2019

**Wohneinheiten:** 42, verteilt auf ein Bestandsgebäude und einen Neubau

**Wohnfläche:** ca. 3.200 m<sup>2</sup>, zusätzlich gibt es Gemeinschaftsräume

**Belegung:** sanierter Altbau Sommer 2019, Neubau Januar 2020, Belegung durch die Stadt Darmstadt und die Neue Wohnraumhilfe gGmbH

**Gesamtkosten:** ca. 10 Mio. Euro, gefördert durch das Land Hessen und die Stadt Darmstadt sowie ein Eigenkapitaldarlehen der Neuen Wohnraumhilfe

**Miethöhe:** ca. 6,50 Euro/m<sup>2</sup>, inkl. Küche (samt Großgeräte), Beleuchtung der Wohnung

**Nebenkosten 2022:** durchschnittlich 3,43 Euro/m<sup>2</sup> über alle Haushaltsgrößen, inkl. Haushaltsstrom, WLAN etc.

**Weitere Infos:** [www.passivhaussozialplus.de](http://www.passivhaussozialplus.de), <https://www.dga-partner.de/passivhaussozialplus/>

### Bildnachweis:

Karte Seite 2: © Wissenschaftsstadt Darmstadt, Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung

Luftbild Seite 2: © Nikolaus Heiss  
Seiten 4 und 6 jeweils unten links,  
Seite 7: © faktor10

Titel und Seiten 3, 4, 5: © Hessen Agentur



Marc Großklos vom Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Ingenieur der Energie- und Umweltschutztechnik und Mitglied des wissenschaftlichen Projektteams, zu den Ergebnissen des wissenschaftlichen Begleitteams:

- Die gemessenen Wärmeverbräuche für die Beheizung der Gebäude sind unter realen Rahmenbedingungen sehr niedrig (zwischen 17,6 und 24,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)).
- Die Haushaltsstromverbräuche liegen um 51 % unter dem deutschen Durchschnitt, beim Trinkwasser liegt der Verbrauch um 42 % unter dem Durchschnitt.
- Die PV-Stromerzeugung lag mit 25 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) über den Planungswerten und der solare Deckungsgrad für die Stromversorgung erreicht ca. 40 %.
- Die Baukosten in den Kostengruppen 300 und 400 lagen beim Bestandsgebäude bei 1.485 Euro/(m<sup>2</sup> Wfl.), beim Neubau waren es 1.763 Euro/(m<sup>2</sup> Wfl.) - der Neubau lag damit trotz höchstem energetischem Standard und guter technischer Ausstattung innerhalb des Bereiches der üblichen Kosten für Gebäude, die nur den gesetzlichen Mindeststandard einhalten!

Erste Eindrücke aus der im März 2022 durchgeführten und noch nicht abschließend ausgewerteten Mieterbefragung deuten auf eine gute Akzeptanz der pauschalen Abrechnung hin. Außerdem besteht großes Interesse an den in allen Wohnungen vorhandenen Displays, die den Wasser- und Stromverbrauch anzeigen.

### Passivhaus

ist der Standard für Gebäude mit einem Heizenergiebedarf von max. 15 kWh/m<sup>2</sup> im Jahr, vergleichbar mit ca. 1,5 l Heizöl/m<sup>2</sup> im Jahr. Dieser hohe Standard ermöglicht eine sehr gute Wohnbehaglichkeit, verbunden mit ständig frischer vorerwärmter Luft (in den Wintermonaten), erzeugt durch eine Wohnungslüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. So können die Fenster im Winter geschlossen bleiben, ohne dass sich die Luftqualität verschlechtert. Man kann aber auch im Winter mal kurzfristig ein Fenster öffnen, wenn der Bedarf nach kühler frischer Luft vorhanden ist.

### Sozial

bedeutet 42 Sozialwohnungen für Bürger\*innen, die sich wegen ihres niedrigen Einkommens selbst nicht oder nur sehr schwer mit Wohnraum versorgen können und in diesem Projekt eine Wohnung zu einem Mietpreis von 6,50 Euro/m<sup>2</sup> je Monat erhalten. Die Wohnungen sind mit Wandschränken, Küchen (mit Geräten bester Effizienzklassen), LED-Beleuchtung in allen Räumen usw. ausgestattet. In Kombination mit einem Budgetierungsverfahren von Wasser und Strom werden die monatlichen Betriebskosten (Wohnungsnebenkosten) pauschaliert mit 2,70 Euro/m<sup>2</sup> (Einpersonenhaushalt) bis 4,44 Euro/m<sup>2</sup> (Haushalt mit

neun Personen), d.h. durchschnittlich 3,43 Euro/m<sup>2</sup> inkl. Haushaltsstrom (ca. 0,60 Euro/m<sup>2</sup>) im Monat des Jahres 2022 über alle Wohnungsgrößen hinweg (Vorjahr 2,97 Euro/m<sup>2</sup>) erhoben. Somit liegen die Miet- und Nebenkosten (entspricht einer pauschalen Warmmiete inkl. Haushaltsstrom und WLAN) im Monat bei ca. 9,20 Euro/m<sup>2</sup> bis 10,94 Euro/m<sup>2</sup> und eine Jahresabrechnung der Nebenkosten ist nicht mehr erforderlich.

### Plus

sagt aus, dass das Gebäude über den niedrigen Energiebedarf für Heizung, Warmwasser sowie Allgemein- und Wohnungsstrom verfügt und dem KfW Effizienzhaus 40-Plus-Standard entspricht. Um diesen Standard zu erreichen, muss unter anderem eine Stromerzeugungsanlage (Photovoltaik) mit vorgegebener Mindestkapazität und ein Stromspeicher im Gebäude implementiert werden. Plus heißt aber auch, dass zusätzlich zu üblichen Trinkwassereinsparstechniken wie Wasserspararmaturen, entsprechenden Duschköpfen, Wasser sparenden Geschirrspülern und Waschmaschinen auch eine Grauwasseranlage eingebaut wurde, die den durchschnittlichen Trinkwasserbedarf pro Person um bis zu 40% reduzieren hilft.

# DIE NEUE WOHNRAUMHILFE DARMSTADT GMBH - BINDEGLIED ZWISCHEN DER WOHNUNGS- WIRTSCHAFT UND DER SOZIALEN ARBEIT

30-JÄHRIGES  
JUBILÄUM  
9. JUNI 2022

In der Deutschland existiert kein Grundrecht auf eine Wohnung. Viele sozial benachteiligte Menschen haben aber kaum oder keine Chancen, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Damit die Lebensverhältnisse dieser Menschen nachhaltig verbessert werden können, muss zunächst die Grundversorgung mit Nahrung, Kleidung und Unterkunft gesichert sein. Nur dann können sozialpädagogische Hilfen greifen und den Betroffenen Wege zum eigenständigen Leben eröffnet werden. Die Hauptaufgabe der Neuen Wohnraumhilfe besteht darin, einen Teil jener notwendigen Grundversorgung zu leisten.

Das Arbeitskonzept der Neuen Wohnraumhilfe ist beispielhaft. Als gemeinnütziges soziales Unternehmen arbeitet sie seit 30 Jahren wirtschaftlich und lösungsorientiert an der Schnittstelle zwischen Wohnungswirtschaft und Sozialarbeit.

Soziale Ziele der kooperierenden Organisationen, aber auch betriebswirtschaftliche Erfordernisse der Wohnungswirtschaft werden gleichermaßen beachtet. Dabei bietet sie Unternehmen der kommunalen und freien Wohnungswirtschaft Unterstützung bei Problemen mit Mieter\*innen und engagiert sich bei der Beschaffung und Erhaltung von Wohnraum für sozial benachteiligte Menschen, die auf dem freien Wohnungsmarkt erschwerten Bedingungen unterliegen.

## Tätigkeitsfelder

1. Wohnraumversorgung
2. Soziale Mieterberatung
3. Betreutes Wohnen
4. Kooperation Asyl
5. Soziale Wohn- und Bauprojekte

## 1. Wohnraumversorgung für Mieter\*innen

Seit 1991 organisiert die Neue Wohnraumhilfe Wohnraum für Klient\*innen der Sozialarbeit und Menschen, die „ohne Dach über dem Kopf“ leben und begleitet sie bei Bedarf in dieser oft schwierigen, neuen Lebensphase. Die Neue Wohnraumhilfe verwaltet mehr als 400 Wohnungen in Südhessen. Eigentümer\*innen sind Baugesellschaften, Baugenossenschaften, Privateigentümer\*innen sowie die Neue Wohnraumhilfe selbst.

## 2. Soziale Mieter\*innenberatung

Die soziale Mieter\*innenberatung ist eine soziale Dienstleistung an der Schnittstelle zwischen Wohnungswirtschaft und Sozialarbeit und arbeitet im Auftrag von Baugenossenschaften, Baugesellschaften und Wohnungseigentümern. Sie versteht sich als aufsuchende Sozialarbeit bei Mietschulden, Mietstreitigkeiten und in „besonderen Fällen“. Ziel ist es gemeinsam mit Mieter\*innen und Auftraggebern daran zu arbeiten, das Vertragsverhältnis zu sichern und den Wohnraum dauerhaft zu erhalten.

### Auftraggeber sind u.a.

Kreis Groß-Gerau  
Baugenossenschaft Ried  
Gewobau Rüsselsheim  
Bauverein AG Darmstadt  
Baugenossenschaft Viernheim  
Baugenossenschaft Birkenau  
GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen

## 3. Ambulantes Betreutes Wohnen

Im Bereich Betreutes Wohnen unterstützt die Neue Wohnraumhilfe zum einen nach § 113 SGB IX Menschen mit einer Alkoholabhängigkeit und substituierte Menschen, die bereit sind, sich ernsthaft mit ihrem Suchtproblem auseinanderzusetzen, in ihrer eigenen Wohnung oder in betreuten Wohngemeinschaften. In der Regel umfasst die Betreuung wöchentlich zwei bis fünf Stunden mit persönlichen ein bis zwei Kontakten.

Darüber hinaus unterstützt die Neue Wohnraumhilfe im Bereich Betreutes Wohnen nach §§ 67-69 SGB XII Menschen, deren Lebensverhältnisse mit besonderen sozialen Schwierigkeiten verbunden sind. Sie bietet eine bedarfsorientierte, persönliche Beratung und Unterstützung bei der Bewältigung alltäglicher Anforderungen bzw. wenn die Teilnahme am Leben in der Gesellschaft gefährdet oder nicht mehr möglich ist, z.B. bei Problemen im Wohnumfeld, in der Familie, am Arbeitsplatz oder bei finanziellen Schwierigkeiten. Abhängig vom Einzelfall sind für die Betreuungen ein bis vier Stunden pro Woche für einen Zeitraum von 6 Monaten bis maximal 2 Jahre vorgesehen.

Die Finanzierung wird jeweils vom LWV Hessen übernommen.

## 4. Kooperation Asyl

Die Kooperation Asyl GbR ist ein Zusammenschluss von Horizont e.V. aus Dieburg und der Neuen Wohnraumhilfe gGmbH. Im Auftrag der Stadt Darmstadt betreibt die Neue Wohnraumhilfe in Darmstadt das größte Erstwohnhaus (Gemeinschaftsunterkunft) für Asylsuchende und Flüchtlinge und bietet eine migrationsspezifische Beratung der Bewohner\*innen.

## 5. Soziale Wohn- und Bauprojekte (Auswahl)

Neben dem PassivhausSozialPlus hat die Neue Wohnraumhilfe weitere Wohn- und Bauprojekte initiiert:

### Wohnhof Kranichstein, DA

In Kooperation zwischen der bauverein AG als Investor, der Nassauischen Heimstätte GmbH als Planer, der Neuen Wohnraumhilfe gGmbH als Generalmieter (NWH), der Stadt Darmstadt und dem Land Hessen als Co-Finanzierungspartner wurde 2007 in der Elisabeth-Selbert-Straße 26 in Darmstadt eine Wohnanlage mit 46 Wohnungen, Gemeinschaftsräumen und Büroräumen für die Geschäftsstelle der Neuen Wohnraumhilfe realisiert.

In Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnungswesen der Stadt Darmstadt erfolgte die Erstvermietung an Kinderreiche, Alleinerziehende, Senioren, Behinderte und Alleinstehende. Der Wohnraum ist preisgünstig und damit finanzierbar. Häufige Nachfragen nach freiem Wohnraum in K6 zeigten bereits 2012, dass diese Art von Wohnen sehr begehrt ist und nicht ausreichend im Stadtgebiet zur Verfügung steht.

Durch eine bewohnernahe Verwaltung und die Unterstützung bei vielen kleineren haustechnischen, alltäglichen Problemen können die Hausmeister\*innen schnell reagieren.

### Nordbahnhof, DA

In Kooperation mit der Nassauischen Heimstätte konnten 1996 insgesamt 12 Wohnungen (neun 1-Zimmer-Wohnungen und drei 2-Zimmer-Wohnungen) sowie eine gemeinschaftlich nutzbare Loggia als Ort der Begegnung für die Bewohner\*innen gebaut werden. Die Neue Wohnraumhilfe gGmbH agierte als Bauherrin und begleitet als Objekt-eigentümerin die Mietverhältnisse vor Ort.

### Projekt Fritz-Dächert-Weg / Brunnenweg, DA

Die Neue Wohnraumhilfe hat aktuell 33 Wohnungen im Fritz-Dächert-Weg und 12 Wohnungen im Brunnenweg angemietet und diese in Eigenregie an ihre Klient\*innen weitervermietet. Hierzu schließt die Neue Wohnraumhilfe eigene Untermietverträge mit ihren Klient\*innen ab. Die gesamten Verwaltungsaufgaben sowie die Begleitung der Mietverhältnisse wird durch die Neue Wohnraumhilfe erledigt.

### Projekt Feldbergstraße, DA

Durch eine Kooperationsvereinbarung zwischen der Neuen Wohnraumhilfe gGmbH und der bauverein AG kann seit April 2016 in der Feldbergstraße ein Vor-Ort-Büro mit festen Sprechstundenzeiten angeboten werden. In den beiden Mehrfamilienhäusern des Objektes in der Feldbergstraße befinden sich insgesamt 28 Wohneinheiten, wobei sechs dieser Wohneinheiten direkt durch die Neue Wohnraumhilfe an- und weitervermietet werden.

### Projekt Pfungstadt

Seit Januar 2010 besteht eine Kooperation zwischen der Stadt Pfungstadt (Fachbereich Familie, Soziales und Chancengleichheit) und der Neuen Wohnraumhilfe. Ziel dieser Zusammenarbeit ist es, Pfungstädter Bürger\*innen mittels aufsuchender Sozialarbeit bei Wohn- und Mietproblemen sowie allgemeinen sozialen Schwierigkeiten zu unterstützen und dadurch drohendem Wohnungsverlust präventiv zu begegnen. Darüber hinaus besucht die Wohnraumhilfe Menschen in den Pfungstädter Obdachlosenunterkünften, um diesen zu helfen, so schnell wie möglich wieder eigenen Wohnraum zu finden oder sonstige adäquate Hilfen zu erhalten.

### Bildnachweis:

Seite 9: © Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

# ZUHAUSE IM STUDIERENDENWERK

Nach dem hessischen Studierendenwerkgesetz haben die Studierendenwerke die Aufgabe, die Studierenden wirtschaftlich, sozial, gesundheitlich, sportlich und kulturell zu fördern. So ist das Studierendenwerk Darmstadt der zentrale soziale Partner für die Studierenden in Darmstadt und Dieburg. Es fördert in diesem Sinn das soziale Leben der Studierenden, deren Gesundheit, stärkt die familiäre Studierfähigkeit und richtet seine Angebote an dem Bedarf der Studierenden aus. Die Internationalität der Hochschulen wird als Leitstern gesehen, Unterschiedlichkeit und Vielfalt als Chance begriffen.

Auf dem Weg vom orientierenden Studienanfang über eine gelingende Studienzeit bis zum erfolgreichen Studienabschluss bietet das Studierendenwerk Darmstadt die notwendige soziale Infrastruktur aus einer Hand. Dazu gehören die an einer gesunden Ernährung orientierte Hochschulgastronomie mit den Leitideen Vitalität und Genuss sowie ein Zuhause bietende Wohnanlagen mit sozial angemessenen Preisen ebenso wie professionelle unterstützende Beratungsangebote zur Bewältigung herausfordernder Lebenssituationen und das Angebot einer passgenauen Studienfinanzierung mit dem Schwerpunkt BAföG.

Das Studierendenwerk pflegt einen offenen Dialog mit den Vertretungen der Studierendenschaft und allen interessierten Studierenden. Interaktive Feedbackverfahren unterstützen diese Ausrichtung. Die vielfältigen Kulturen, welche die Studierenden in das Studierendenwerk einbringen, sind dabei Motivation und Aufgabe. Angebote und Strukturen werden im Hinblick auf ihre Eignung zur Sicherung des Studienerfolges der internationalen Studierenden und zur Bereicherung der interkulturellen Kompetenzen aller Akteure geprüft.

Auch engagiert sich das Studierendenwerk für die Entlastung von studierenden jungen Familien. Das Angebot reicht von Eltern-Kind-Räumen und kostenlosen Essen für Kinder in der Hochschulgastronomie über unterschiedliche Betreuungsformen und Wohnangebote für Familien und Alleinerziehende bis zu vielfältigen Informations- und Beratungsangeboten für Studierende mit Kindern. Die Kooperation mit studentischen Elterninitiativen liegt uns dabei sehr am Herzen. Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf oder Studium ist ein Markenzeichen des Studierendenwerks.

## Die Ziele des Studierendenwerks

Das Studierendenwerk nimmt seine gesamtgesellschaftliche Verantwortung wahr, indem es sich regelmäßig überprüfbare Ziele in der **Balance zwischen ökonomischen, sozialen und ökologischen Aspekten** setzt und Prozesse und Strukturen durchgängig an den **Prinzipien der Nachhaltigkeit und des Gemeinwohls** orientiert. Entsprechende Instrumente, z.B. aus dem Qualitätsmanagement, helfen, die dafür notwendigen Daten und Kennzahlen zu erfassen, aufzubereiten und das Unternehmen zu steuern.

**Moderne, langfristige Personalentwicklung**, von Offenheit und Fairness geprägte Führung, Stärkung von Eigenverantwortung, gesundheitsfördernde Arbeitsbedingungen, ein moderner Arbeitszeit-Rahmen und eine Atmosphäre der Wertschätzung gehören ebenso dazu. Mitarbeiter\*innen werden unterstützt, ihre Ideen zur Verbesserung von Angeboten, Strukturen und Abläufen einzubringen. Die so entwickelten Impulse und Vorschläge werden sorgfältig ausgewertet und fließen in den Regelkreis der ständigen Entwicklung ein.

Ziel ist auch ein „buntes“ **Studierendenwerk im Sinne eines erfolgreichen und leistungsfähigen Hauses der Vielfalt**. Unterschiede der Persönlichkeiten und Profile, des Alters, der Herkunft, des Geschlechts und der Religion werden durch Personalpolitik, Zusammenarbeit und Führungsstil bewusst gefördert und genutzt.

## Kooperation mit den Studierenden

Das Studierendenwerk soll gemeinschaftlich mit den Studierenden gestaltet werden. Ihre Ideen und Vorschläge fließen in den Regelkreis der ständigen Entwicklung ein.

Gemeinsam werden neue Modelle der Partizipation entwickelt und erprobt. Studierende werden darin unterstützt, während des Studiums berufliche wie private Netzwerke zu entwickeln. Auch werden Netzwerke zur gemeinsamen Weiterentwicklung, zur Schaffung von Synergien und zur gemeinsamen Zielverfolgung genutzt. Wichtige Partner hierbei sind die Technische Universität Darmstadt, die Hochschule Darmstadt, die hessischen und deutschen Studenten- und Studierendenwerke, die Wissenschaftsstadt Darmstadt sowie nachhaltig wirtschaftende Lieferanten und Dienstleister.



# DAS WOHNHEIM LUX IN DARMSTADT

Das Quartier nahe dem Hochschulstadion und dem Campus Lichtwiese ist seit Jahrzehnten geprägt von studentischen Wohnanlagen. Als Ersatz für einen nicht mehr zeitgemäßen Altbau entstand 2021 an der Nieder-Ramstädter Straße ein modernes Wohnheim für Studierende.

Der Gebäudekomplex mit vier, in Teilen drei Geschossen fügt sich in die bestehende Bebauung des Quartiers ein. Im Süden des Wohnheims stehen einzelne Villen, im Norden finden sich höhere Gebäude. In Anlehnung an die umgebende Bebauung sind die Wohnriegel überwiegend mit heller Putzfassade, aber auch teilweise mit dunklem Klinker gestaltet.

Der Komplex umfasst vier von Grünflächen umgebene Wohnriegel mit Wohnraum für insgesamt etwa 340 Studierende, etwa 100 mehr als im Altbau. Fast ebenso viele Stellplätze für Fahrräder wurden bereitgestellt.

Der Hauptzugang erfolgt von der Nieder-Ramstädter Straße und erschließt laubengangartig die vier Gebäuderiegel. Die Einzelapartments verfügen jeweils über ein eigenes Bad und eine kleine Küche. Die möblierten Einzelzimmer gruppieren sich zu 2er- und 3er-Wohngemeinschaften mit gemeinsamem Duschbad und Küche.

Auch rollstuhlgerechte Zimmer sind vorhanden. Darüber hinaus stehen den Studierenden Wasch- und Trockenräume, Gemeinschaftsräume mit WLAN, ein Boule-Spielfeld und eine Gemeinschaftsterrasse zur Verfügung, das Hochschulstadion mit Freibad, die Mensa „Lichtwiese“ und eine Straßenbahnhaltestelle sind fußläufig erreichbar.

Das Wohnheim unterliegt dem Wohnraumförderungsgesetz. Somit darf das maßgebende jährliche Einkommen der Mieter\*innen nach §5 HWoFG den Betrag von 16.351,00 € nicht überschreiten.

## ECKDATEN WOHNHEIM LUX

**Anzahl der Gebäude:** 4 Möblierte Zimmer in 2er-, 3er-Wohngemeinschaften, Einzelapartments, Duschbad und Küche (Herd mit Induktionskochfeld), Internetzugang

**Einzelzimmer:**

Grundmiete Ø 236,26 Euro, Nebenkostenpauschale (inkl. Strom) Ø 125,58 Euro, ca. 20 qm bis 28 qm

**Anzahl der Zimmer:** 320

**Einzelapartments:**

Grundmiete Ø 305,12 Euro, Nebenkostenpauschale (inkl. Strom) Ø 162,18 Euro, ca. 26 qm bis 29 qm

**Anzahl der Einzelapartments:** 22

**Architektur LPH 1-4:** Gerald Trautmann, Darmstadt

**Architektur LPH 5:** EISELE STANIEK+architekten + ingenieure, Darmstadt

**Generalunternehmer:** OBG Rhein-Neckar GmbH & Co. KG, Mannheim

**Fertigstellung:** 2021

Weitere Informationen: <https://studierendenwerkdarmstadt.de/wohnservice/wohnheime/wohnheim-lux/>

**Bildnachweis:**

Seiten 10, 11 oben: © Studierendenwerk Darmstadt

Seiten 11 unten, 12, 13: © Bettina Staniek, EISELE STANIEK+architekten + ingenieure





**DEUTSCHER MIETERBUND LANDESV ERBAND HESSEN E.V.**  
Adelheidstr. 70, 65185 Wiesbaden  
Telefon: 0611 4114050  
E-Mail: [info@mieterbund-hessen.de](mailto:info@mieterbund-hessen.de)  
Web: [www.dmb-hessen.de](http://www.dmb-hessen.de)



**INSTITUT WOHNEN UND UMWELT GMBH**  
Rheinstraße 65, 64295 Darmstadt  
Telefon: 06151 2904-0  
E-Mail: [info@iwu.de](mailto:info@iwu.de)  
Web: [www.iwu.de](http://www.iwu.de)



**studierendenwerk  
darmstadt**

**STUDIAREN DENWERK DARMSTADT**  
Anstalt des öffentlichen Rechts  
Alexanderstraße 4, 64283 Darmstadt  
Telefon: 06151 1629813  
E-Mail: [stw@stwda.de](mailto:stw@stwda.de)  
Web: [www.studierendenwerkdarmstadt.de](http://www.studierendenwerkdarmstadt.de)



**STUDIAREN DENWERK KASSEL**  
Anstalt des öffentlichen Rechts  
Universitätsplatz 1, 34127 Kassel  
Telefon: 0561 8042550  
E-Mail: [info@studierendenwerk.uni-kassel.de](mailto:info@studierendenwerk.uni-kassel.de)

Bildnachweis: © Shutterstock 1380705704

## **Impressum:**

Herausgeber:  
Hessisches Ministerium für Wirtschaft,  
Energie, Verkehr und Wohnen  
Kaiser-Friedrich-Ring 75  
65185 Wiesbaden  
[www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de)

Redaktion:  
Xenia Diehl, Susanne Piesk  
HA Hessen Agentur GmbH

Gestaltung und Satz:  
Liquid, Frankfurt am Main

Druck:  
Hess & Co. GmbH  
Borsigstraße 1  
63110 Rodgau

Wiesbaden, August 2022

Website:  
[www.wohnungsbau.hessen.de](http://www.wohnungsbau.hessen.de)

