

Niedrigenergie geht auch im Altbau

Niedrigenergiehaus und Altbau passen nicht zusammen, lautet ein gängiges Vorurteil. Im Samariterkiez im Stadtteil Friedrichshain wird mit den Vulkan-Hofgärten jetzt das Gegenteil bewiesen. Erstmals in Berlin wird ein Gründerzeitbau mit 25 Eigentumswohnungen im Zuge der Sanierung zu einem Niedrigenergiehaus umgestaltet.

„Die Bewohner sparen 70% bei Heizung und Warmwasser“, erklärt Hans-Christian Wilke in der frisch renovierten Musterküche das Energiekonzept. Anders ausgedrückt: Für warme Zimmer und heißes Wasser fallen monatlich 0,18 Euro/m² an. Insgesamt summieren sich die zu zahlenden Betriebskosten auf 1,20 Euro/m². „Und das ist wirklich gut“, sagt Wilke.

Womit er Recht hat. Die druckfrische Betriebskostendatenbank des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen

BBU geht von 2,07 Euro/m² warmen Betriebskosten in ihren Mitgliedsunternehmen aus. Für Warmwasser und Heizung mussten im vergangenen Jahr 1,01 Euro/m² gezahlt werden.

Die guten Ergebnisse in dem über 100 Jahre alten Gebäude führt Wilke auf die von ihm entwickelte spezielle Kombination verschiedener Komponenten aus Haustechnik und erneuerbaren Energien zurück. Fünf Erdsonden gewinnen Wärme aus 100 m Tiefe, die über Pumpen in das zentrale Heizungssystem befördert wird.

Mit 20° C raus, mit 18° C wieder rein

Gleichzeitig dient das System der Kühlung. Die Warmwasserversorgung erfolgt über ein zweites System durch Solarkollektoren auf den Dächern. Beide Anlagen werden in Spitzenzeiten bei Bedarf durch Gasbrenner unterstützt. Ein so genannter Kreuzstromwärmetauscher erlaubt eine kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung, wodurch der Bedarf an Heizenergie zusätzlich reduziert wird. „Wenn Sie

ein Fenster aufmachen, verschwindet die schlechte Luft mit all der Wärme nach draußen. Frische, aber eben kalte Luft kommt zurück ins Zimmer“, erklärt Vertriebsleiter Jar Schneewind das System. „Wir führen Neu und Alt dicht aneinander vorbei. Mit dem Ergebnis dass die mit 20° C raus- und die bereits auf 18° C aufgeheizte hereinkommt.“

18 Euro im Monat für Wärme

„Die Forderungen der Energieeinsparverordnung werden durch all diese Maßnahmen weit übertroffen“, sagen die Initiatoren. Das ist fein fürs Portemonnaie und das gute Umweltbewusstsein der potenziellen Käufer der Eigentumswohnungen. Und das alles überragende und bestimmende Verkaufsargument, bekräftigt Schneewind. „Wer hört, dass er für 100 m² Wohnfläche jeden Monat nur 18 Euro Heiz- und Warmwassergeld zahlen muss, ist schnell überzeugt“, freut sich der freundliche junge Mann.

Vom Fleck weg hat er für sechs der Wohnungen, die Ende dieses Jahres fertig sein sollen, Käufer gewinnen können. Die Quartiere sind zwischen 49 und 149 m² groß und verfügen über ein bis fünf Zimmer, wobei der Schwerpunkt auf marktgängigen Drei- bis Vierzimmerwohnungen mit Flächen zwischen 100 und 125 m² liegt. Die Preise liegen zwischen 2.000 und 2.800 Euro/m². Die preiswerteste Wohnung kostet damit 100.000 Euro, die teuerste, oben mit einem tollen Blick über die Stadt, 400.000 Euro.

30% teurer als 08/15

Verkaufsargument Nr. 2: Der Charme des alten Gründerzeitbaus mit Eichenholzparkett, Holzfenstern und 3,10 m hohen Stuckdecken wird trotz der energetischen Sanierung weitgehend erhalten. Oder halt wieder hergestellt. So wird die Außenfassade gedämmt und mit neuen Stuckelementen versehen.

5,6 Mio. Euro investiert Hans-Christian Wilke in die 2.442 m² Wohnfläche. Eine konventionelle Sanierung von der Stange wäre rund 30% billiger, schätzt er. Doch 08/15, davon ist der Bauingenieur überzeugt, hat angesichts steigender Energiekosten und wachsenden Umweltbewusstseins in Zukunft keine Chance mehr. (gg)

Energieflussschema (vereinfacht):

70% weniger Energie-Kosten

