



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

HOWOGE errichtet CO₂-neutrales Quartier mit 99 Wohnungen in Berlin-Lichtenberg

17.06.2019 Fachinformation

Auf einem rund 5.400 Quadratmeter großen Areal an der Lichtenberger Sewanstraße hat die HOWOGE ein Quartier errichtet, das die Klimaschutzziele der Bundesregierung bereits heute übererfüllt und gleichzeitig sozialen Wohnraum bietet. So werden 50 Prozent der Wohnungen gefördert zu Einstiegsmietten ab 6,50 Euro pro Quadratmeter vermietet. Für die übrigen Einheiten liegt der Quadratmeterpreis im Schnitt unter 10 Euro. Durch die energetisch optimierte Bauweise und den Einsatz innovativer Gebäudetechnik konnten die zwei achtgeschossigen Gebäude zudem als klimaneutrale KfW-40-Plus-Energieeffizienzhäuser realisiert werden. Zusätzlich erhalten die Mieter der insgesamt 99 Wohnungen die Möglichkeit, umweltfreundlichen und gleichzeitig günstigen Mieterstrom zu beziehen.

„Nachhaltiges Bauen spielt in der aktuellen Debatte um bezahlbares Wohnen lediglich eine untergeordnete Rolle. Das halte ich für ein großes Versäumnis“, sagt HOWOGE-Geschäftsführer Ulrich Schiller. „Wir bauen jetzt die Wohnungen für die zukünftigen Generationen, Wohnungen in denen unsere Kinder und Enkelkinder leben werden. Vor diesem Hintergrund ist es essentiell, dass wir als landeseigenes Unternehmen in die Offensive gehen und zeigen, dass nachhaltiges und sozialverpflichtetes Bauen sich nicht ausschließen darf.“

Ganzheitliches Energiekonzept

Neben der energetisch optimierten Bauweise von Gebäuden (Fassadendämmung und anderen wärmeübertragenden Flächen wie Fenster, Türen und Decken) spielt die Energietechnik eine maßgebliche Rolle bei der Errichtung klimaneutraler Immobilien. „Klimaneutralität bedeutet, dass ein Gebäude nur so viel CO₂ ausstößt, wie die Natur auch wieder abbauen kann“, erläutert Kay Gröne, Energiemanager der HOWOGE Wärme GmbH. „Diese Größe ist für Gebäude mit 7 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter und Jahr definiert. Hier in der Sewanstraße konnten wir mit einem Wert von -4 Kilogramm sogar eine negative CO₂-Bilanz erreichen“. Möglich wird das durch ein ganzheitliches Energiekonzept, das dezentrale Trinkwasserstationen mit niedrigen Systemtemperaturen, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher sowie grünen Mieterstrom zusammenführt.

Besonders innovativ sind die dezentralen Trinkwasserstationen für die Warmwasserbereitung. Die CO₂-Einsparung ergibt sich hier vor allem durch niedrige Systemtemperaturen.

„Herkömmliche Systeme erwärmen das Wasser zentral auf 60 Grad und verteilen dies im Haus. Das führt aufgrund der hohen Temperaturen und langen Wegen zu enormen Wärmeverlusten“, weiß Burghard Fleischhauer, der bei der HOWOGE für die Technische Gebäudeausrüstung der Neubauten verantwortlich ist. „Unsere Trinkwasserstationen erwärmen das Wasser lediglich auf 45 Grad und auch erst dann, wenn der Hahn aufgedreht wird. So ergibt sich eine Energieersparnis von bis zu 30 Prozent.“ Ein weiterer Vorteil: Das System benötigt weniger Rohrleitungen. Interne Berechnungen haben ergeben, dass bei einem Projekt mit rund 600 Wohnungen allein durch diesen Fakt ca. 120 Quadratmeter Nutzfläche mehr entstehen können, z.B. für Wohnflächen, Kinderwagen- und Rollatorenräume oder Fahrradstellplätze.

Neben der Trinkwasserstation verfügt jede Wohnung über eine Wohnraumlüftung mit

Wärmerückgewinnung. Das Prinzip funktioniert, indem die verbrauchte, warme Luft nach außen geleitet und gleichzeitig kalte Luft angesaugt wird. So wird die Wärme der verbrauchten Abluft verwendet, um die frische und kalte Außenluft ganz ohne Heizung auf angenehme Temperaturen zu bringen. Auf diesem Weg kann ein Wärmerückgewinnungsgrad von bis zu 82 Prozent erreicht werden.

Abgerundet wird das Konzept durch die Photovoltaikanlage mit 402 Modulen auf dem Dach sowie den Batteriespeicher im Erdgeschoss. Die Photovoltaikanlage hat eine Leistung von 145 kWpeak und wird von der HOWOGE Wärme betrieben, die den Strom als günstigen, CO₂-freien Mieterstrom vom eigenen Dach anbietet. Die Strompreise liegen rund 3 Cent pro Kilowattstunde unter den vergleichbaren Markttarifen und leisten damit einen spürbaren Beitrag zu einer günstigen Gesamtmiete.

„Zunächst rechnen wir mit warmen Betriebskosten von 80 Cent und liegen damit schon jetzt 10 Cent unter dem Berliner Durchschnitt“, so Kay Gröne. „Durch den Einsatz der KfW-Energieeffizienztechnologie in den Wohnungen, wird es möglich sein, weitere nennenswerte Einsparungen für die Mieter zu erzielen.“

Bis sich diese Bauweise im Markt etabliert hat, wird es allerdings noch einige Zeit dauern, denn das Bauen nach KfW-40-Plus-Standard ist aktuell vor allem eine finanzielle Herausforderung. „Das wird sich über kurz oder lang ändern“, erklärt Viviane Bode, HOWOGE-Projektleiterin für die Sewanstraße. „Noch ist nachhaltiges Bauen oft eine Frage der Wirtschaftlichkeit. Unser Ziel ist es aber, insbesondere die Planer an diese Technik heranzuführen und damit die Abnahme am Markt zu erhöhen. Nur so lässt sich über die Zeit ein Absenken der Bauprodukt- und Montagepreise erreichen, damit klimaneutrales Bauen zum gelebten Standard wird.“

Sewanstraße_Copyright: HOWOGE Dombrowsky



<https://bbu.de/beitraege/howoge-errichtet-co2-neutrales-quartier-mit-99-wohnungen-berlin-lichtenberg>