

4 DER HAUSMANN VON KÖPENICK

Dank der **GUTEN DÄMMUNG** betragen die winterlichen Heizkosten rund **1400** Euro – **FÜR DAS GANZE HAUS**, nicht für eine Wohnung

WIE EIN HISTORISCHES MIETSHAUS IN BERLIN NEUE WOHN-, ENERGIESPAR- UND DENKMALQUALITÄT GEWANN

Mit einem cleveren Trick und einer falschen Uniform plünderte vor über hundert Jahren der falsche Hauptmann Wilhelm Voigt die Stadtkasse von Köpenick. Clever ist Holger Hensel auch. Aber seine Tricks sind legal, Uniform braucht er nicht und aus der Stadtkasse bedient er sich auf politisch erwünschte Art: In seine Rettungs- und Modernisierungsprojekte für schöne Altbauten baut er auch die dafür gedachten staatlichen Hilfen ein.

Sein jetzt mit dem KfW-Award ausgezeichnetes Haus ist nur 500 Meter vom historischen Köpenicker Rathaus entfernt und stolze 123 Jahre alt. Als Hensel das Haus in der Schönerlinder Straße entdeckte, war es eine historische Ruine mit leeren Fensterhöhlen, schwammverseuchtem Holz und abgebröckeltem Stuck. Menschen lebten längst nicht mehr darin; das Erdgeschoss war zugemauert.

Aber der Architekt und Immobiliensanierer Hensel ist Spezialist dafür, auch hinter der maroden Schale eines Hauses den kostbar schimmernden Kern zu entdecken. Das Kostbare hier sind die liebevollen Altbau-Details außen und innen, die großzügigen Wohnungen und der kinderfreundliche große Hof. Dazu kommt die Lage in Köpenick, das sich im Südosten Berlins seinen kleinstädtischen Charakter erhalten hat und mit viel Wald und Wasser aufwartet.

Hensel ist Spezialist für eine technisch anspruchsvolle Modernisierung von Altbauten, so dass sie hinterher weit weniger Heizenergie verbrauchen als ein gleich großer Neubau nach den jeweils aktuellen Standards der Energie-Einsparverordnung (EnEV). Über die Jahre hat er sich da immer weiter gesteigert: 30 Prozent weniger als Standard-Neubauten verbrauchten seine ersten sanierten Stuckbauten. Bei den nächsten waren es 40 Prozent weniger, in der Schönerlinder Straße hat er die 50-Prozent-Marke erreicht. Und stets sind die Häuser dabei nicht langweiliger, sondern schöner geworden.

Vorne Stuck, dahinter High-Tech: Das klingt so unpassend wie einst bei Wilhelm Voigts Hauptmannsuniform um den Leib eines Schusters. Aber bei Hensel passen Hauskleid und -charakter viel besser zusammen. An der Vorderfront ist der schöne Stuck repariert und erneuert. Eine Dämmschicht kam an der Fassade hier natürlich nicht in Frage, aber für eine Innendämmung boten die großzügig geschnittenen Altbauzimmer genug

Das Projekt in Stichworten

» **LAGE:** Gründerzeitquartier 400 Meter von der Altstadt-Insel Berlin-Köpenick

» **HAUS:** Mietshaus mit zwölf Wohnungen im Vorderhaus und Seitenflügel

» **BAUJAHR:** 1888

» **WOHNUNGEN:** 12

» **WOHNFLÄCHE:** 823 m²

» **BAU- UND PROJEKTKOSTEN:** 952000 €

» **BAUKOSTEN:** pro m² Wohnfläche 1157 €

» **SANIERUNG:** Innenausbau und Gebäudetechnik komplett erneuert, teilweise Grundrisse geändert, moderne Bäder ein- und Balkone angebaut

» **QUALITÄTEN FÜR BEWOHNER:** Sehr niedrige Heizkosten, gutes Raumklima durch Lüftungsanlage, zukunftsfähige Wohnungen in guter Vorstadtlage

» **QUALITÄTEN FÜR DIE GESELLSCHAFT:** Rettung und Belebung des Denkmals, neues Wohnungsangebot, Einsparung an Energie und CO₂

» **LEITMOTIV „EFFIZIENZ“:** Energiesparsamer KfW-55-Standard durch hochwertige Dämmung und Photovoltaik

» **LEITMOTIV „CHARME“:** Stuck, historische Inneneinrichtung, Garten



» Vorhang auf: Die Terrassen der seniorenfreundlichen Wohnungen im Gartenhaus gehen direkt zum Hof FOTO: SEBASTIAN PFÜTZE

Platz. An der Rückwand zum Hof und am Seitenflügel waren die Fassaden von jeher glatt. Hier war darum eine Außendämmung gut möglich, die die Größe der Innenräume bewahrt. Alle Fenster im Haus sind dreifach verglast; warme Luft dringt kaum noch durch Ritzen oder poröse Stellen nach draußen.

WÄRME, BEQUEMLICHKEIT UND FRISCHLUFT ZUGLEICH

Bleibt die Frage: Wie kommt dann verbrauchte Luft hinaus und frische herein? Je besser ein Haus gedämmt ist, desto häufiger müssen normalerweise seine Bewohner lüften. In Extremfällen muten ihnen weltfremde Anleitungen zu, Tag und Nacht alle paar Stunden die Fenster aufzureißen. Hensel ist natürlich nicht weltfremd. Seine Mieter sollen Wärme, niedrige Kosten, Komfort und natürlich auch Frischluft zugleich genießen. Das bewirkt die neu eingebaute Lüftungsanlage. „Sie bringt hohen Wohnkomfort und einen großen Energiespar-Effekt zugleich. Und sie beugt Schimmel vor, der sonst in gut gedämmten und zu wenig gelüfteten Wohnungen leicht auftreten kann.“ Doch man liebt hier nicht in einer isolierten Kunstwelt. „Natürlich kann nach wie vor jeder die Fenster aufmachen.“ Was an Heizenergie noch nötig ist, erzeugt umweltschonend eine im Garten aufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpe. Dank ihr und der



» Stilvoll: Das einst verfallene Haus leistet heute zum Ambiente der Schönerlinder Straße einen großen Beitrag. FOTO: SEBASTIAN PFÜTZE

guten Dämmung betragen die winterlichen Heizkosten rund 1.400 Euro. „Nicht für eine Wohnung“, erläutert Hensel. „Sondern für alle zwölf im Haus.“ 1400 Euro – das ist zufällig der gleiche Betrag, den das Haus als Energie-Erzeuger erwirtschaftet. Auf dem Dach ist eine 31 Quadratmeter große Photovoltaik-Anlage zur Stromerzeugung montiert – von der Straße her unsichtbar, so dass die Denkmalpfleger sie tolerieren konnten. Der Strom fließt ins öffentliche Netz und bringt die 1400 Euro ein. „Unterm Strich sind wir ein Null-Heizkosten-Haus“, sagt Hensel. Der hohe Öko-Standard rechnet sich zunächst vor allem für die Bewohner. Ihre Kaltmiete ist mit 8,50 Euro pro Quadratmeter zwar höher als für sanierte Häuser in der Nachbarschaft. Aber was deren Bewohner kalt sparen, das müssen sie für Wärme zusätzlich ausgeben.

Zuvor hatte ihn sein Öko-Ehrgeiz natürlich einiges gekostet. „Aber weil der Bauzustand des Hauses so schlecht war, habe ich es günstig kaufen können. Und aus denselben Gründen waren die Sanierungs- und Modernisierungskosten insgesamt so hoch, dass der Zusatzaufwand fürs Energiesparen kaum ins Gewicht gefallen ist.“ Hinzu kamen öffentliche Hilfen: Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) unterstützte sein Projekt als Modellvorhaben. Er erhielt Kredite mit besonders günstigen Zinsen aus zwei Programmen der KfW. Da er ein Baudenkmal sanierte, kann er zwölf Jahre lang seine Einkommensteuer mindern. „Ich bin zwar kein Spitzenverdiener, bei dem sich das richtig lohnen würde. Aber es trägt doch dazu bei, dass das Haus sich insgesamt rechnet.“

Hensel ist harter Kalkulierer und Idealist zugleich. Er gibt zu, dass er in seine Rechnung einen Punkt nicht einbezogen hat: seinen eigenen Planungsaufwand. „Der war hier immens hoch, weil es darum ging, scheinbar Unvereinbares zu vereinen – Energie-Effizienz, Denkmalschutz, Wohnqualität und tragbare Kosten.“ Für ihn ist die eigene Arbeit Zukunfts-Investition, ökonomisch wie ökologisch. Sein Motto „Wirtschaftlichkeit und Werthaltigkeit“ ist zugleich Immobilien-Strategie und Umweltschutz-Devise. Dass der KfW-Award jetzt seinem Haus eine so gelungene Kombination von Effizienz und Charme bescheinigt, freut ihn darum besonders. Preisgekrönter Hausmann zu sein ist eben auch in Köpenick viel schöner als falscher Hauptmann.



» „Unterm Strich sind wir ein Null-Heizkosten-Haus.“

Holger Hensel, Architekt und Immobiliensanierer FOTO: SEBASTIAN PFÜTZE



» Glückliche Mieter: Franko Rick (l.) und Familie Rehberg FOTO: SEBASTIAN PFÜTZE

KfW-Award

DIE WELT
ZDF
WISO

PARTNER FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT

DIE WELT UND ZDF WISO SORGEN FÜR BREITE BEKANNTHEIT DER SIEGERPROJEKTE

Was nützt das intelligenteste Bauprojekt, wenn kaum jemand von ihm weiß?

Um die Sieger bekannt zu machen, arbeiten zwei Medienpartner mit der KfW bei ihrem Award zusammen: Die ZDF-Sendung WISO und DIE WELT. Beide ergänzen einander bei der Berichterstattung über die Projekte optimal: WISO zeigt mit bewegten Bildern die Personen der Bauherren und Bewohner, das Leben im Haus und die Vielfalt der Perspektiven von außen und innen. DIE WELT erläutert die Hintergründe und Zusammenhänge und reichert die Berichte über die Siegerprojekte mit Hintergrund-Informationen zum Wohnungsmarkt, zum demographischen Wandel, zum Energiesparen und weiteren Themen an. DIE WELT zeichnet sich unter den überregionalen Tageszeitungen unter anderem durch ihre besondere Fachkompetenz in Immobilien, Architektur und Förderpolitik aus.

Die ZDF-Sendung WISO ist das bekannteste Wirtschaftsmagazin des deutschen Fernsehens. WISO informiert jede Woche über aktuelle finanz-, wirtschafts- und sozialpolitische Themen, über Steuerfragen und über Verbraucherrechte. Für seinen Beitrag über die Gewinner-Häuser des KfW-Awards 2010 erhielt Redakteur Thomas J. Kramer vor kurzem den „Medienpreis Mittelstand“.

» **FERNSCHTIPP:** In der ZDF-Sendung WISO wird am Montag, 20.06., über die Preisverleihung des KfW-Award BAUEN UND WOHNEN 2011 berichtet. Zeit: 19.25 Uhr