

Die HOWOGE

Zahlen, Daten, Fakten



HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

- 1990 entstanden durch Umwandlung des VEB Kommunale Wohnungsverwaltung Berlin-Hohenschönhausen
- 1997 Kauf der WBL vom Land Berlin für 250 Mio. DM
- 1999 Erfüllung der Bedingungen des Altschuldenhilfegesetzes
- 1999 Gründung Projektentwicklungsgesellschaft
- 2000 Start eines unternehmensweiten Projektes zur Optimierung der Geschäftsprozesse
- 2001 Gründung Servicegesellschaft mbH
- 2002 Ausgründung Immobilienmanagement GmbH und Dienstleistungsgesellschaft mbH
- 2005 Gründung Wärme GmbH
- 2007 Rückführung HOWOGE Immobilienmanagement GmbH und HOWOGE Dienstleistungsgesellschaft mbH sowie Umsetzung/Abschluss des Personalkonzeptes mit Beschäftigungssicherung bis 2012

Die HOWOGE ist eines der großen städtischen Wohnungsunternehmen Berlins

- Gegründet 1990

Bevölkerung Berlin

Einwohner insgesamt	3.387.701
davon in Lichtenberg	253.750

Wohnungsbestand

in Lichtenberg
141.000

bewirtschaftet von der HOWOGE

48.000

- rund 110.000 Menschen (d.h. 43 % aller Lichtenberger) leben und arbeiten in den Wohnungen und Gewerberäumen der HOWOGE

Konzern-Eckdaten zum 31.12.2007

Bilanzsumme	Mio. €	2.206
Anlagevermögen	Mio. €	2.056
Eigenkapital	Mio. €	909
CF aus lfd. Geschäftstätigkeit	Mio. €	88
Instandsetzung/Modernisierung	Mio. €	24
Durchschnittliche Nettokaltmiete	€/m ²	5,07
Jahresüberschuss	Mio. €	33
Eigenkapitalquote	43 %	

Instandsetzung und Modernisierung als strategischer Handlungsstrang

- ca. 1,2 Mrd. € in die Bestände investiert
- ca. 47.000 Wohnungen komplett saniert
- entspricht Modernisierungsgrad von 98 % des Wohnungsbestandes

Ziele:

- Steigerung der Attraktivität und des Komforts der Wohnungen
- Sicherung eines hohen Vermietungsstandes
- Einnahmensicherung
- Erhöhung der Wohnzufriedenheit der Mieter
- Soziale Stabilisierung der Wohngebiete
- Reduzierung der Betriebskosten
- Reduzierung des Instandhaltungsaufwandes

Niedrigenergiehaus im Bestand Wohnanlage Schulze-Boysen-Straße 35/37

Ansporn und Herausforderung zugleich



Wohnanlage Schulze-Boysen-Straße 35/37

Baujahr : 1974

Bautyp: WHH GT 18/21-geschossig

Anzahl Wohnungen: 295

Wohnfläche : 18.142,07 m²

Anzahl Gewerbe : 2

Gewerbefläche : 116,95 m²

Typenbau des VEB WBK Berlin

Das vorliegende Sanierungskonzept könnte somit beispielgebend an baugleichen Objekten umgesetzt werden.

Investition

Die komplette Instandsetzung und Modernisierung der Wohnanlage, incl. der Zusammenlegung der Hauseingangsbereiche und Einrichtung einer Conciergelerde, wird zu folgenden Kosten realisiert:

Baukosten :	7.928.630 €	434 €/m ² Nutzfläche
Außenanlagen :	149.400 €	8 €/m ² Nutzfläche
Ingenieurleistungen:	1.030.722 €	57 €/m ² Nutzfläche
Gesamt :	9.108.752 €	499 €/m² Nutzfläche

Finanzierung

Modellförderung „Niedrigenergiehaus im Bestand“ der KfW-Bankengruppe.

Die Förderung umfasst zinsverbilligte Darlehen bestehend aus:

- Basisförderung des CO₂ - Gebäudesanierungsprogramms
ca. 150,00 €/m² Wohnfläche ca. 2.586.000 €
- Modellförderung ca. 50 €/m² Wohnfläche ca. 907.400 €
- Modellförderung ca. 50 €/m² Wohnfläche bei Einsatz einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ca. 542.000 €
- der Zinssatz beträgt 1,96 % effektiv bei max. 20 Jahren Laufzeit

Finanzierung

- KfW „Wohnraum modernisieren“ ca. 4.400.000 €
- der Zinssatz beträgt effektiv 3,98 % bei max. 20 Jahren Laufzeit
- innerhalb des Modellprojektes Teilschuldenerlass von 15 % ca. 660.000 €
- Eigenkapitalanteil ca. 800.000 €

Die Finanzierungsstruktur führt dazu, dass bereits im 1. Jahr nach Fertigstellung sämtliche Aufwendungen durch die prognostizierten Mieten gedeckt werden können und eine Rendite von deutlich über 4 % erzielt wird.

Darstellung der Mietentwicklung

Wie bereits erwähnt, verfolgen wir mit der Sanierung unserer Immobilien das Ziel, neben der Attraktivitäts- und Komforterhöhung eine nachhaltige Reduzierung der Betriebskosten zu erzielen. Für das Niedrigenergiehaus prognostizieren wir folgende Entwicklung:

	<i>vor Sanierung</i>	<i>aktueller Stand</i>
NKM	3,71 €/m ² Wfl	5,11 €/m ² Wfl
Beko kalt 2006	1,47 €/m ² Wfl	1,10 €/m ² Wfl
Beko warm 2007	0,93 €/m ² Wfl	0,62 €/m ² Wfl
Gesamt:	6,11 €/m² Wfl	6,83 €/m² Wfl

Aktueller Vermietungsstand (Stand Juli 2008):

WE gesamt:	299
Leer-WE gesamt:	2

Maßnahmen einer Sanierung nach EnEV-Standard

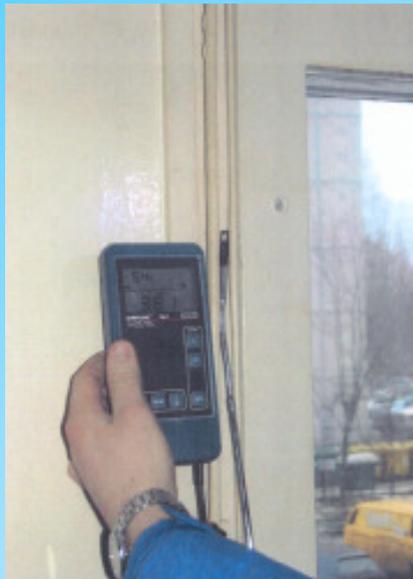
1. Fassadendämmung (6cm Dämmung)
2. Austausch der Fenster und Balkonelemente, $U_W = 1,5$
3. Strangsanierung (Kalt-, Warm-, Abwasser- und Elektrosteigestränge)
4. Erneuerung der Abluftanlage
5. Fliesen der Bäder und Küchen
6. Erneuerung der Wohnungseingangstüren
7. Sanierung der Leerwohnungen
8. Instandsetzung der Treppenhäuser und der Etagenflure
9. Sanierung der Aufzugsanlagen
10. Instandsetzung Gewerbe EG, Austausch der Fassadenelemente
11. Neubau gemeinsamer Eingang und Einrichtung Concierge

Maßnahmen einer Sanierung im Niedrigenergiehausstandard

1. Fassadensanierung (12 cm Dämmung)
2. Austausch Fenster $U_w = 1,1$; Balkonelemente $U_w = 1,3$
3. Strangsanierung (Kalt-, Warm-, Abwasser- und Elektrosteigestränge)
4. Kontrollierte Be- und Entlüftung aller Räume in den Wohnungen
5. Fliesen der Bäder und Küchen
6. Erneuerung der Wohnungseingangstüren
7. Einbau eines BHKW
8. Sanierung Leerwohnungen
9. Sanierung der Aufzugsanlagen
10. Instandsetzung der Treppenhäuser und Etagenflure
11. Instandsetzung Gewerbe EG, Austausch der Fassadenelemente
12. Neubau gemeinsamer Eingang und Einrichtung Concierge

Schwachstellenanalyse vor Sanierung

Bauphysikalische Untersuchung Blower Door Messung



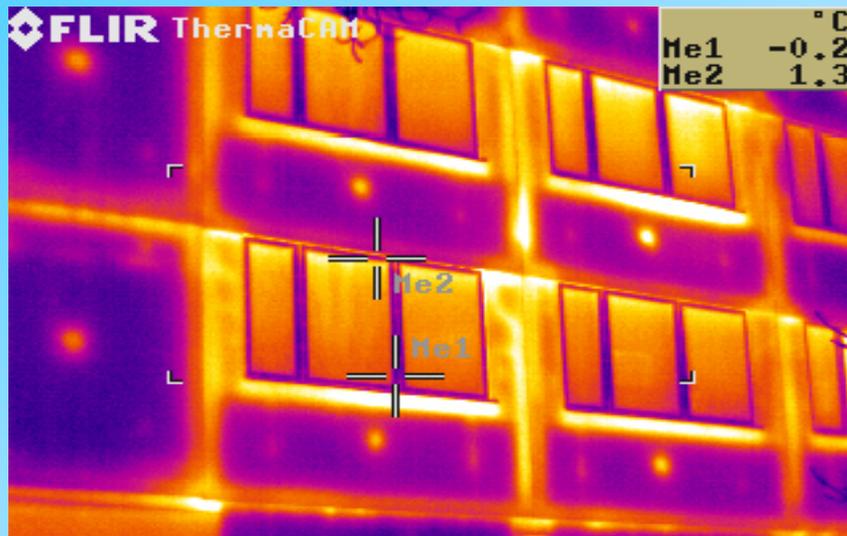
Luftwechsel:

Bestand n_{50} - Wert : 5,2 bis 8,7 h^{-1}
Ziel n_{50} - Wert : 1,5 h^{-1}

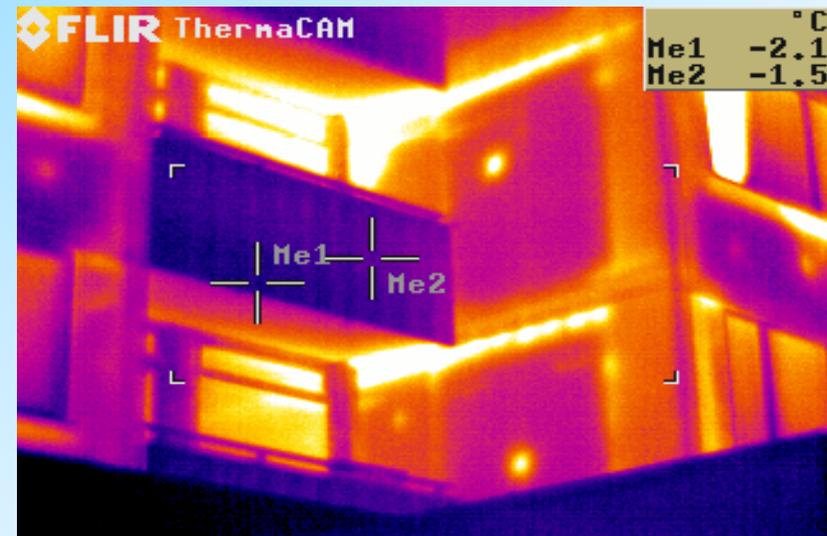
deutliche Undichtheit an verschlossener Loggiatür
(Nachweis mit Anemometer und Nebel)

Schwachstellenanalyse vor Sanierung

Bauphysikalische Untersuchung
Infrarot-Thermografie

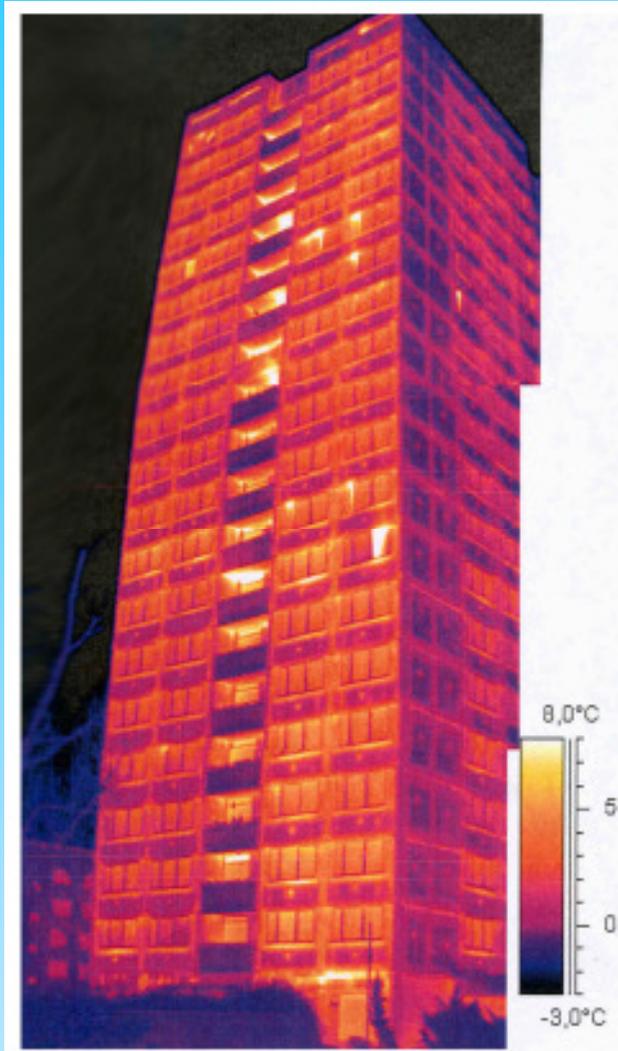


**Wärmebrücke im Bereich Fensterbrüstung
durch ungedämmte Sohlbank**



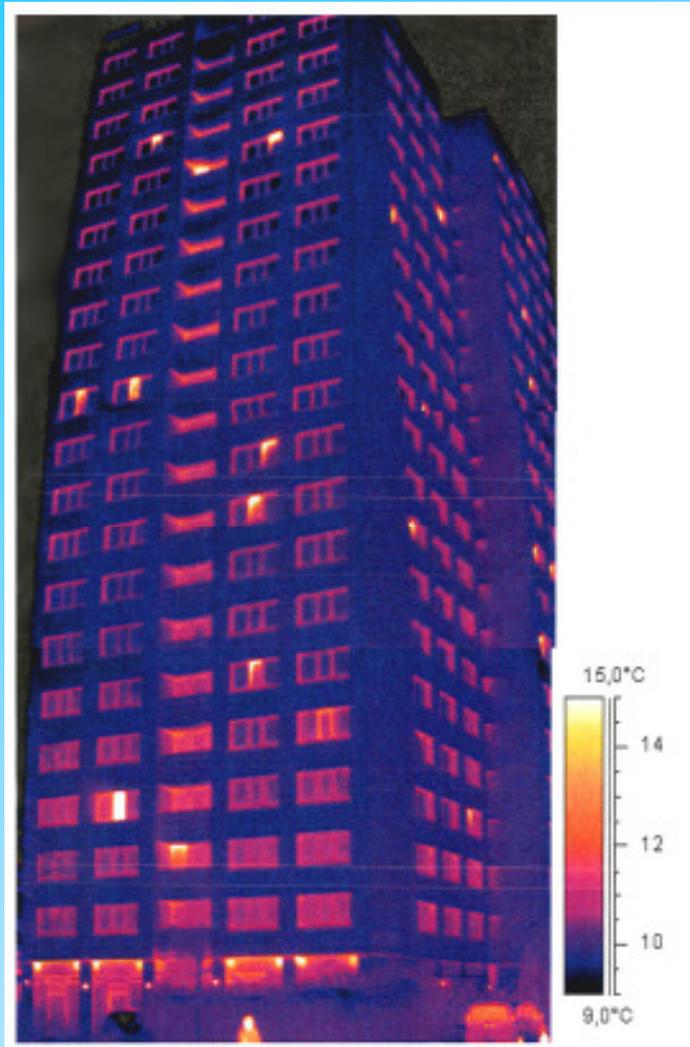
**Wärmebrücke im Bereich Plattenverbund
durch fehlende Dämmung**

Schulze-Boysen-Straße 35/37 - Fassade Ost ... MEHR ALS GEWOHNT



Ansicht vor der Sanierung 02/2005

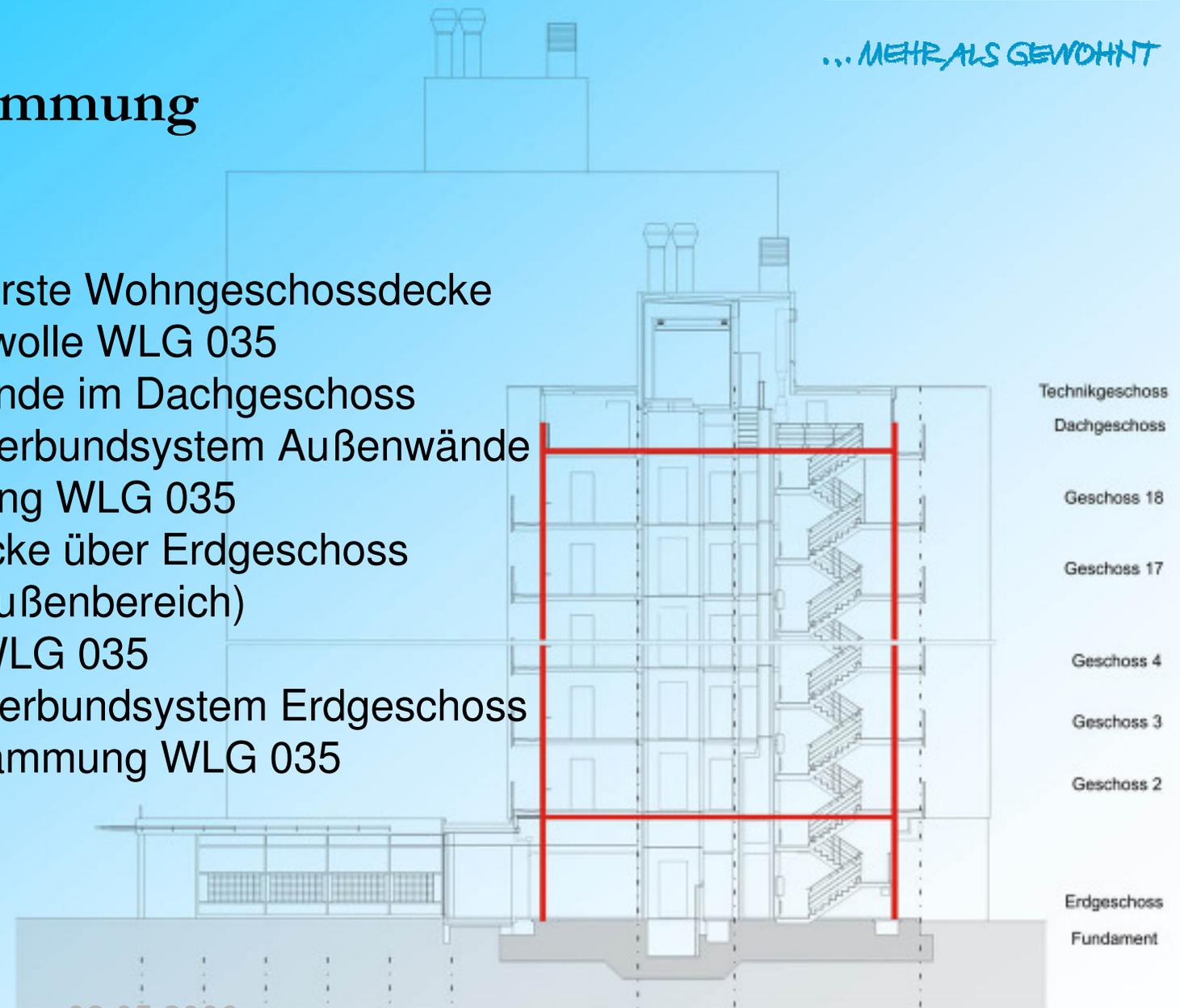
Schulze-Boysen-Straße 35/37 - Fassade Ost ... MEHR ALS GEWOHNT



Ansicht nach der Sanierung 02/2007

Konzept Dämmung

- Dämmung oberste Wohngeschossdecke
14 cm Mineralwolle WLG 035
- Dämmung Wände im Dachgeschoss
Wärmedämmverbundsystem Außenwände
12 cm Dämmung WLG 035
- Dämmung Decke über Erdgeschoss
8 cm/10 cm (Außenbereich)
Mineralwolle WLG 035
- Wärmedämmverbundsystem Erdgeschoss
10 cm/4 cm Dämmung WLG 035



Berliner Energietage am 02.05.2006

Vorzeigeprojekte in der Praxis (1) Das größte Niedrigenergiehaus Deutschlands I

Fassade



Schwachstelle Plattenfuge

Dämmplatten Mineralfaser 12 cm
WLG 035 gem. DIN EN 18162



Fassadendämmung

Fenster



Fenster/ Fenstertüren
in Wohnungen
 $U_W = 1,1 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
Energiedurchlass-
grad $g = 47 \%$

Loggiabereich:
 $U_W = 1,3 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
Energiedurchlass-
grad $g = 47 \%$



Erdgeschoss:
 $U_W = 1,5 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
Energiedurchlass-
grad $g = 55 \%$

Holzfenster Bestand



Kunststofffenster neu

Haustechnik

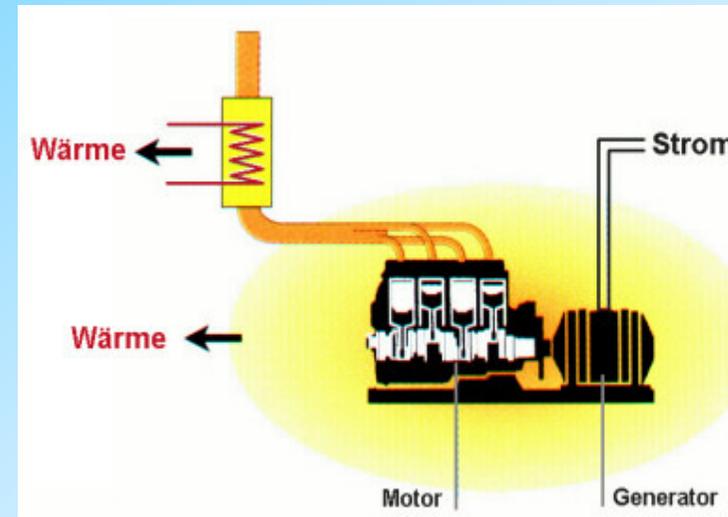
Zu- und Abluftanlage

- kontrollierte Wohnungsbe- und -entlüftung
- Zuluft in allen Räumen
- Abluft aus Küchen und Bädern
- Klimageräte in den Technikgeschossen (18. bzw. 21. OG) in Modulbauweise (gem. DDI 6022) mit hocheffektiven Rotationswärmetauschern (Rückwärmezahl 73 %) mit einer Gesamtleistung von 151 kW pro Anlage
- jährliche Energieeinsparung von ca. 750.000 kWh bzw. Reduzierung der warmen Betriebskosten um 30.000,00 € (ca.: 0,14 €/m² & Monat)



Haustechnik BHKW

Elektrische Leistung:	18 kW
Wärmeleistung:	34 kW
Brennstoffeinsatz:	56 kW



Nutzung BHKW

- Beleuchtung Etagenflure (Hausenergie)
- Notstromversorgung für Aufzüge
- Abluft zur Beheizung der öffentlichen Erdgeschossflure
- Warmwasserbereitung (Sommer)

Die Fassade im neuen Outfit



Berliner Energietage am 02.05.2006

Vorzeigeprojekte in der Praxis (1)- Das größte Niedrigenergiehaus Deutschlands

Umgestaltung des Hauseingangsbereiches

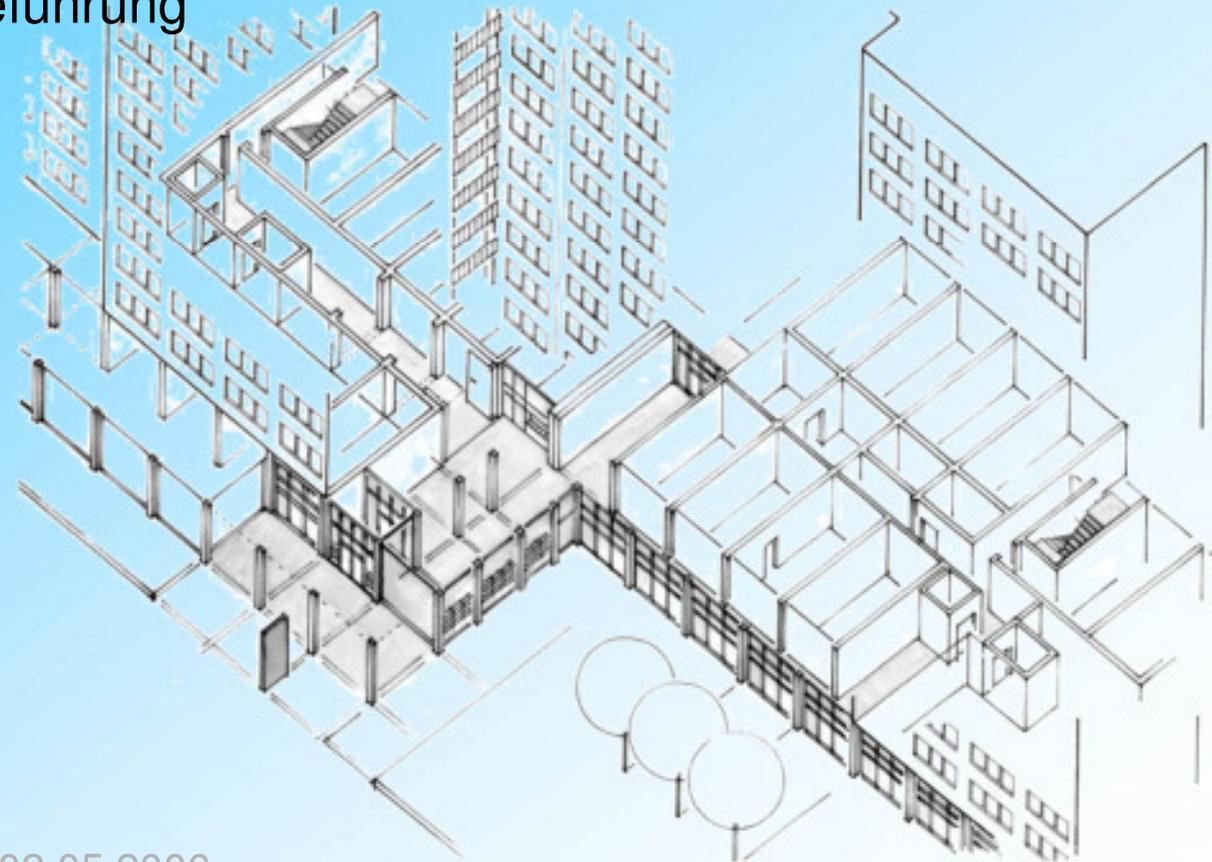
Gemeinsamer Eingang und Concierge

Effekte:

- Schutz vor Vandalismusschäden am Gebäude
- erhöhte Sicherheit für die Mieter
- Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Ordnung
- Serviceleistungen für Mieter (z.B. Paketannahme)

Vision

Darstellung des gemeinsamen
Eingangsbereiches
mit Verkehrswegeführung



Berliner Energietage am 02.05.2006

Vorzeigeprojekte in der Praxis (1)- Das größte Niedrigenergiehaus Deutschlands

Effizienzübersicht/ Betriebskosten

Primärenergiebedarf	90,6	kW/m ² a	67,9	kW/m ² a	44,9	kW/m ² a
Investitionskosten	-		400,00 *	€	434,00	€
Betriebskosten	0,93	€/m ² Monat	0,70	€/m ² Monat	0,52	€/m ² Monat
Prognose 2006	1,14	€/m ² Monat	0,86	€/m ² Monat	0,63	€/m ² Monat

* Schätzkosten

Durch die erhebliche Energieeinsparung im Zusammenhang mit den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen steigt die Miete nach Sanierung effektiv um 0,56 €/m² je Monat im Brutto. Der Anstieg der Nettokaltmieten liegt jedoch bei 1,04 €/m² Monat, was wesentlich zur wirtschaftlichen Verwertung des Objektes beiträgt.

Fazit

Wir haben die Herausforderung angenommen und das derzeit größte Niedrigenergiehaus Deutschlands realisiert.

Unsere strategischen Ziele werden wir aufgrund des fast 100 %igen Sanierungsgrades stark auf die Nutzung erneuerbarer Energien ausrichten und ein starker Innovationspartner für die Mieter und die Wirtschaft sein.

Wir hoffen, Ihnen wertvolle Anregungen bei der Umsetzung eigener Projekte mit auf den Weg gegeben zu haben.

Ausklang

Probleme der Bauherren

zu wenige Architekten/Ingenieure:

- die Kostensicherheit im Marktniveau bieten
- die kostengünstigste Lösungen finden
- die die öffentlichen Vergabeverfahren beherrschen
- die technische Alternativen zur Erreichung der kaufmännisch vertretbaren Kosten anbieten
- die die aktuellen KfW-Programme und -Anforderungen beherrschen

Ergebnis:

Viele umsetzungsfähige Bauvorhaben werden nicht realisiert!

... MEHR ALS GEWOHNT