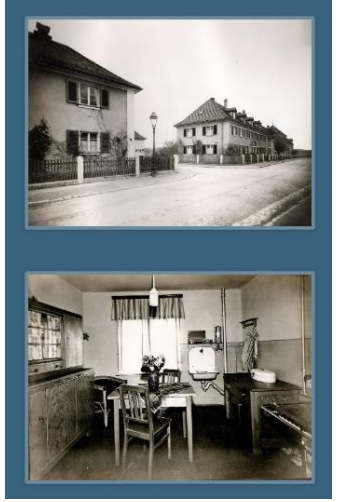
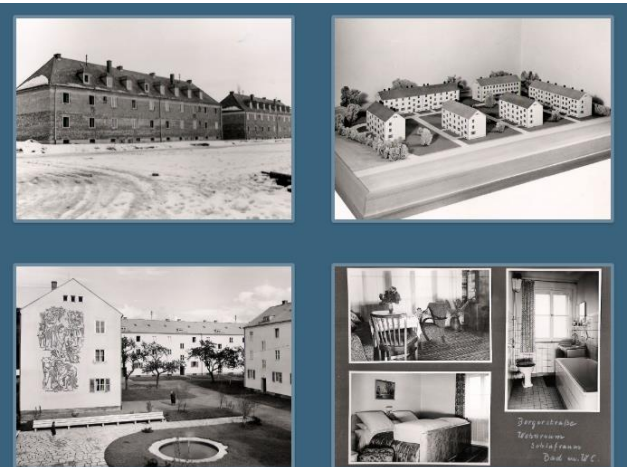
Best Practices

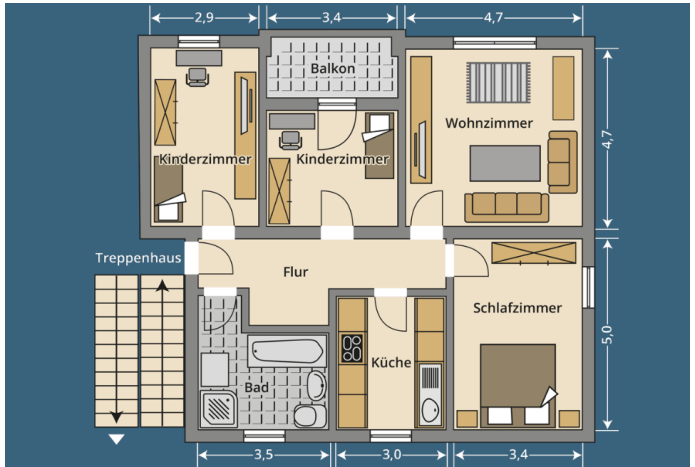
& Lessons and Learned

Mein Zuhause

WG-Eigenheim WEIßENBURG







Projekt

Sanierung in drei Bauabschnitte:

BA I	2025
BA II	2026
BA III	2027

Mein Zuhause
WG-Eigenheim
WEIßENBURG

Vorstellung Genossenschaft

1921: Gründung (Wohnungsnot in Weißenburg nach 1. Weltkrieg)

Bis 1940: ca. 200 Wohnungen wurden gebaut

Stadt Weißenburg: vor 2. Weltkrieg ca. 8.500 Einwohner, danach 12.500 Einwohner(Flüchtlingswellen aus dem Osten)

Neubauwelle der Genossenschaft
(800 Wohnungen in der Kernstadt für 14.000 Einwohner)

1. Große Sanierungswelle: 80er- und 90er Jahre
(neue Fenster, Gaszentralheizung)

Mein Zuhause
WG-Eigenheim
WEIßENBURG

Vorstellung Genossenschaft

Wirtschaftliche Zahlen:

- **Durchschnittlich** gut sanierter Bestand
- **66%** Eigenkapitalquote
- **3% bzw. 9%** Zins- und Tilgungsquote
- **5,80€** Durchschnittsmiete

Mein Zuhause
WG-Eigenheim
WEIßENBURG

Vorstellung Genossenschaft

Für die Genossen unter Ihnen:

- **Steuerbefreite** Vermietungsgenossenschaft
- **Keine** WEG-Verwaltung
- **Kein** Bauträgergeschäft
- **Reiner** Bestandshalter

Mein Zuhause
WG-Eigenheim
WEIßENBURG

Vorstellung Genossenschaft

Herausforderungen:

Klimaneutralität 2045

Ggf. Wärmenetze durch kommunale Wärmeplanung möglich

Der Bestand – wo möglich – muss in anderer Art und Weise saniert werden

WDVS wo notwendig, Fenster und vor allem Wärmepumpen, das Heizen mit Strom!

Mein Zuhause
WG-Eigenheim
WEIßENBURG

Vorstellung Genossenschaft

Herausforderungen:

- Möglichst geschickte **bilanzielle Behandlung** – Aktivierung der Maßnahmen
- **Bestandserneuerung** – Wohnungsbau!
- Starke **regionale Verwurzelung** bei Mietern, Handwerkern & Mitarbeitern

Mein Zuhause
WG-Eigenheim
WEIßENBURG

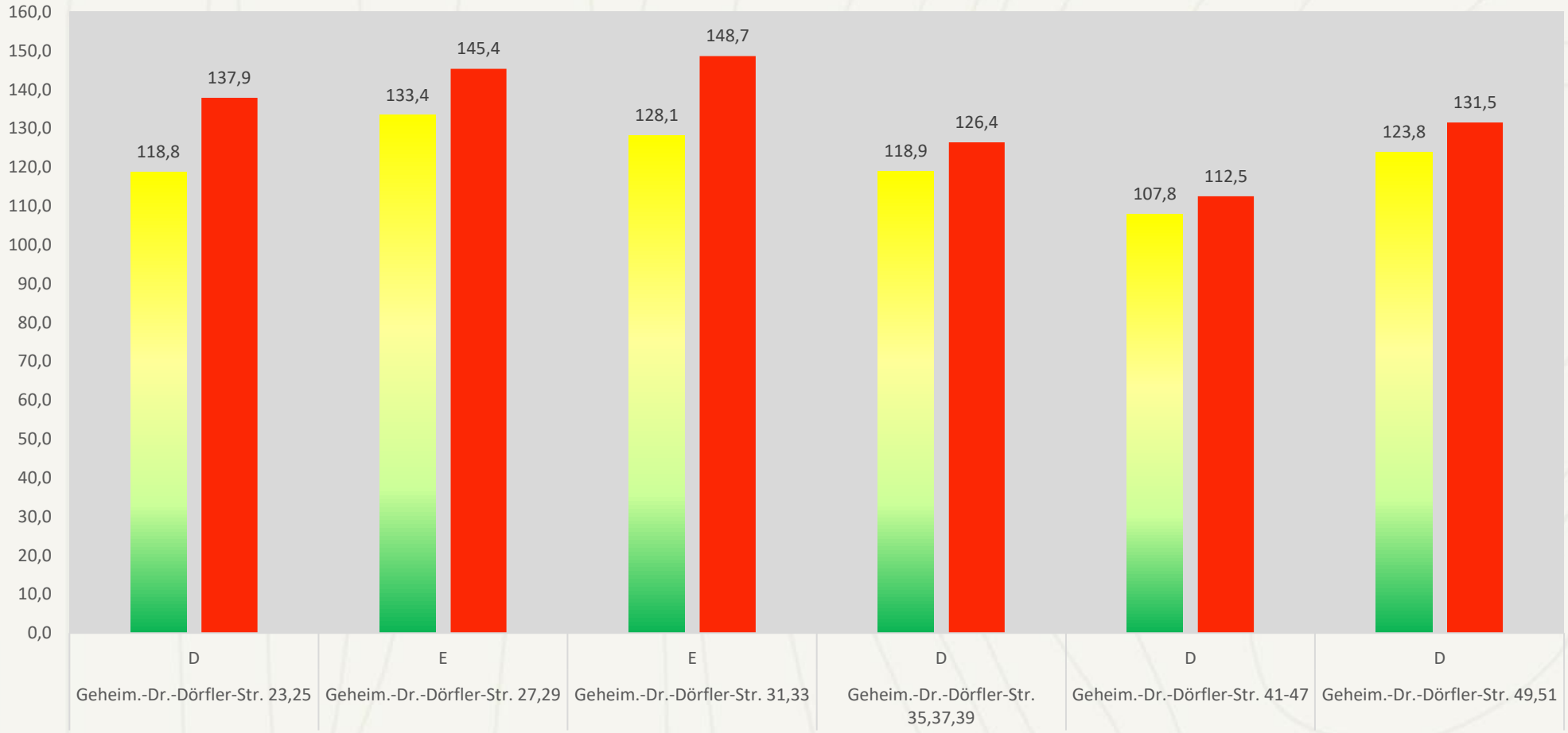
Projekt

- Sicherlich **kein** Wärmenetz über KWP
- **6 Anwesen** / 81 WE / 3.600 m² Wohnraum
- **Baujahre** alle 1951 / 1952
- Gleicher **Sanierungszustand**
- **Kein WDVS** / Kunststofffenster aus 1985-1987
- **Gaszentralheizungen** aus 1985-1987
- **Warmwassererwärmung** über EDLE
- Häuser in **Kubatur** etwa baugleich

Mein Zuhause
WG-Eigenheim
WEIßENBURG

Projekt

Dr. Dörfler-Str. - Endenergiebedarf lt. Ausweis / Heizenergiebedarf (Mittel 10a) in kWh/ m²-Wohnfläche



Mein Zuhause
WG-Eigenheim
WEIßENBURG

Sanierung – welche Fragen stellen sich?

- Wie sanieren wir? Was sind die wichtigsten Sanierungsbestandteile?
- WDVS ja oder nein? Fenster 3-fach-Verglasung ja oder nein? Stromheizung oder Biomasseheizung?
- Welche Zielsetzungen verfolgen wir?
- Möglichst wenig Energieverbrauch? Möglichst zukunftsträchtig? Möglichst große Aktivierung?
- Und wo bekommen wir möglichst hohe Fördermittel?

Mein Zuhause
WG-Eigenheim
WEIßENBURG

Sanierung – welche Fragen stellen sich?

- Konventionelle oder serielle Sanierung?
- Welche Mieterhöhung können wir gesetzlich durchführen?
- Welche Miete kann am jeweiligen Mietmarkt durchgesetzt werden?
- Ist die Miete mit unserem satzmäßigen Auftrag konform?

Die berühmte eierlegende Wollmilchsau gibt es nicht!

Man kann nicht alle Prämissen gleichzeitig erfüllen!
Jedes Wohnungsunternehmen muss diese Fragen für sich selbst beantworten - seinen eigenen Weg finden!

Mein Zuhause
WG-Eigenheim
WEIßENBURG

Prämissen

- KFW-55-Haus
- Berücksichtigung erneuerbarer Energie
- Die Sanierung muss sich ein Stück weit rentieren.
- Musterhaus im Quartier - 18 WE / 785 m² Wohnraum
- Kein WDVS / Kunststofffenster aus 1985-1987
- Gaszentralheizungen aus 1985-1987
- Warmwassererwärmung über EDLE

Mein Zuhause
WG-Eigenheim
WEIßENBURG

Ergebnisse I

KFW-55-Haus – WDVS / 3-fach-Verglasung / WP
–> Aussage Energieberater

Energiestandard zwar nicht High-End aber trotzdem absolut zukunftsträchtig

Für **Betrieb der Wärmepumpe** EE über Photovoltaik mit Batteriespeicher – ggf. Mieterstrommodell möglich

Mein Zuhause
WG-Eigenheim
WEIßENBURG

Ergebnisse I

- **Kostenschätz**. für konv. Sanierung über Architekturbüro - Kosten noch überschaubar – ab KFW-40 wird es teuer +25%
- **Kosten** für KFW-55-Haus ca. 1,2 Mio. €
- **Fördermittelvergleich** – Bay.-Mod. – BEG-Einzelmaßnahmen – KFW-Förderung

Mein Zuhause
WG-Eigenheim
WEIßENBURG

Ergebnisse II

- Für uns **am sinnvollsten KFW-Förderung** – förderfähige Kosten ca. 1,1 Mio. €
- KFW-Kredit 1,9% - 10 Jahre Festzins (eigentlich hätten wir KFW-Kredit nicht benötigt – langfristige Geldanlage)
- KFW-Tilgungszuschuss bei KFW 55 = 15% der förderfähigen Kosten = 165.000.-- € konven. San.
- KFW-Tilgungszuschuss WPB = 10% der förderfähigen Kosten = 110.000.-- € Konven. San.
- KFW-Tilgungszuschuss Ser. San. = 10% der förderfähigen Kosten (15%) = 110.000.-- € + bei ser. Sanierung
- *Summe = 35% der förderfähigen Kosten = 385.000.-- €* ***Geschenk gesamt***
- Eigentlicher Kreditbetrag = 715.000.-- €
- **EINE SERIELLE SANIERUNG KANN FÜR UNS SINNVOLL SEIN !!!**

Mein Zuhause
WG-Eigenheim
WEIßENBURG

Energiesprong Erlangen

- GewoBau Erlangen – ein großes Wohnungsunternehmen, nicht zu vergleichen mit uns!
- Sanierungsfirmen – große Firmen von weit her, kein Regionalbezug!
- Können wir so eine Sanierung auf dieser Art und Weise durchführen?
- Ist die serielle Sanierung das Richtige für uns?

Mein Zuhause
WG-Eigenheim
WEIßENBURG

Wieder im Büro

- Gibt es örtliche Handwerker, die sich so eine Sanierung zutrauen? – örtliche Holzbauer Absagen
- Internetseite des Energiesprong – Firmenvorstellung
- Google Maps - welche Firma ist max. 100 km von uns entfernt?
- Taglieber, die kenn ich doch?
- E-Mail mit Projektvorstellung

Mein Zuhause
WG-Eigenheim
WEIßENBURG

Wieder im Büro

- Erstes Beschnuppern in einem Termin bei Taglieber
- Baustelle mit serieller Sanierung in München
- Kostenschätzung für serielle Sanierung
- Bei ungefähr gleichen Leistungen war die serielle Sanierung in den Kosten gleichauf mit der konventionellen Sanierung

Mein Zuhause
WG-Eigenheim
WEIßENBURG

Einbindung der Mieter

- Mehrere Mieteranschreiben
- Was haben wir vor – was kommt auf den Mieter zu?
- Mit welcher Mieterhöhung muss die Mietpartei rechnen?
- Aufmaß und Terminvereinbarung

Mein Zuhause
WG-Eigenheim
WEIßENBURG

Miete

- Durchschnittliche Miete/m² in der Genossenschaft = 5,78 €
- Durchschnittliche Miete/m² Dö 35-39 = 5,62 € -> neu 7,67 € -> Erhöhung max. 2,00 € möglich
- Überschlägige Wirtschaftlichkeitsberechnung nach II. BV -> Miethöhe 7,59 €

Die Sanierung rechnet sich nur mit den Tilgungszuschüssen!

Mein Zuhause
WG-Eigenheim
WEIßENBURG

Mein Zuhause

WG-Eigenheim
WEIßENBURG

Wohnungsgenossenschaft Eigenheim eG Weißenburg
Steinleinsfurt 27
91781 Weißenburg

thomas.hanke@eigenheim-weissenburg.de
Tel. 0 91 41 / 746 93 19