



Energetische Sanierung
Beispiel einer
Wohnungsbaugenossenschaft
Bauverein München-Haidhausen eG
St.-Wolfgangs-Pl. 1
81669 München
www.bauverein-haidhausen.de

Vorstellung der Genossenschaft

- Gegründet 1919
- Wohnungsbestand ca. 1500 Wohneinheiten
- Baujahre 1911 – 2006
- Mitglieder: 2021 (31.12.16)
- Durchschnittsmiete: 5,87 (31.12.16)
- Bilanzsumme: 44,8 Mio. € (31.12.16)
- Eigenkapitalquote: 78 % (31.12.16)

Vorstellung der Genossenschaft

- Wohn- und Nutzfläche: 98.203 m²
- jährliche Instandhaltungsaufwendungen zwischen 2,4 Mio. und 4,1 Mio. €
- Erhaltungsinvestitionen
Instandhaltung und Aktivierung
für Modernisierung und Neubau
zwischen 3,1 Mio. und 5,7 Mio. €

Trausnitzstraße 42 und Berg-am-Laim-Straße 42 / 44



- Grund der Modernisierung
 - Baujahr 1938
 - Behebung von baulichen Mängeln
 - Komforterhöhung
 - Energieeinsparung
 - Wirtschaftlichkeit
 - Zukunftssichere Vermietung

Bilder vor der Modernisierung



Bilder vor der Modernisierung



Bilder vor der Modernisierung



Jörg Kosziol

Bilder vor der Modernisierung



Jörg Kosziol

Bilder vor der Modernisierung



Jörg Kosziol

Ausgangssituation



- Wohn- / Nutzfläche: 2.931 m²
- Anzahl der Nutzungseinheiten: 40 Einheiten

Ausgangssituation



- Behebung von baulichen Mängeln
 - Teilweise noch alte Fenster oder Balkontüren
 - Kältebrücken an Balkonen und Loggien
 - Putzschäden an der Fassade
 - Blechschäden im Bereich des Daches
 - Schäden an der Ziegeldeckung am Dach

Ausgangssituation



- Komforterhöhung
 - Anbau von Balkonen vor die vorhandenen Loggien und Erneuerung der vorhandenen Balkone
 - Anbau von Balkonen straßenseitig am Haus Berg-am-Laim-Str. 44
 - Einbau einer Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung
 - Einbau einer Abluftanlage
 - Einbau von Rollos
 - Erneuerung der Antennenverkabelung

Ausgangssituation



- Energieeinsparung
 - Wärmedämmung an der Fassade
 - Wärmedämmung der obersten Geschossdecke
 - Wärmedämmung der Kellerdecke
 - Fenster und Balkontüren



Jörg Kosziol

Ausgangssituation



- Zukunftssichere Vermietung
 - Der Wunsch nach einer zentralen Heizungsanlage mit Warmwasserversorgung, steht nach dem Balkonwunsch, ganz oben bei den Genossenschaftsmitgliedern und Wohnungsbewerbern
 - Eine Wohnung die weniger Energie für Heizung und Warmwasser benötigt wird sich bei weiter steigenden Energiepreisen besser vermieten lassen

Ausgangssituation



- Energieausweise – Bedarfsausweise
 - **Trausnitzstr. 42**
 - Endenergiebedarf: 200 kWh / m² im Jahr
 - Primärenergiebedarf: 304 kWh / m² im Jahr
 - **Berg-am-Laim-Str. 42**
 - Endenergiebedarf: 197 kWh / m² im Jahr
 - Primärenergiebedarf: 325 kWh / m² im Jahr
 - **Berg-am-Laim-Str. 44**
 - Endenergiebedarf: 192 kWh / m² im Jahr
 - Primärenergiebedarf: 302 kWh / m² im Jahr

Umsetzung



- Wärmedämmung Fassade
18 cm, mineralisch, WLG 035
- Wärmedämmung der Kellerdecke
12 cm, EPS, WLG 035
- Wärmedämmung der obersten Geschoßdecke
18 cm Styrodur, WLG 035
- Teilweiser Austausch von Fenstern und Balkontüren
zweifachverglast, $U_w 1,2$
- Anbau Balkone
- Einbau der Zentralheizung mit Warmwasser, Gas-
Brennwertkessel und Frischwasserstationen
- Abluftanlage

Ergebnissituation



- Energieausweise – Bedarfsausweise
 - **Trausnitzstr. 42**
 - Endenergiebedarf: 69,7 kWh / m² im Jahr
 - Primärenergiebedarf: 79,6 kWh / m² im Jahr
 - **Berg-am-Laim-Str. 42**
 - Endenergiebedarf: 68,4 kWh / m² im Jahr
 - Primärenergiebedarf: 78,2 kWh / m² im Jahr
 - **Berg-am-Laim-Str. 44**
 - Endenergiebedarf: 68,4 kWh / m² im Jahr
 - Primärenergiebedarf: 78,1 kWh / m² im Jahr

Ergebnissituation



- Heiz- und Warmwasserkosten nach der Modernisierung je m² Wohnfläche
 - 2015: 0,56 €
 - 2016: 0,63 €

Kosten



- Gesamtkosten: 2.106.970 € = 719 € je m²
- Gerüstkosten: 44.800 €
- WDVS und Kellerdeckendämmung: 376.000 €
- Fenster und Balkontüren: 129.000 €
- Balkonanbau: 239.000 €
- Dachdecker und Spenglerarbeiten: 256.000 €
- Heizungs- und Lüftungstechnik: 712.000 €
- Haus- und Hoftüren: 30.000 €
- Flurschäden in den Wohnungen: 52.000 €
- Sonstige Baukosten: 72.170 €
- Architekten- und Ingenieurskosten: 154.000 €
- Baunebenkosten und Eigenleistung: 42.000 €

Kosten



- Abgrenzung Instandhaltung – Modernisierung
- Instandhaltungskosten ca. 576.970,00 €
- Modernisierungskosten ca. 1.530.000,00 €
- Bei 11 % Umlage der Modernisierungskosten pro Jahr auf die Nutzungsgebühr ergibt sich eine Erhöhung von 4,79 € je m² Wohn- / Nutzfläche
- Dies ist der gesetzliche Anspruch

Kosten



- Abgrenzung Instandhaltung – Modernisierung
- Tatsächliche Umlage der Genossenschaft 2,52 € je m² Wohn- / Nutzfläche
- Pauschale Erhöhung für die neuen Balkone 25 € je Wohneinheit
- Anrechnung alter Heizungen mit 8 € je Heizstelle
- Fiktiver Zinsvorteil bei einer KfW Förderung
- Begrenzung der Höchstmiete nach dem internen Kalkulationsprinzip zur Bildung von Genossenschaftsmieten

- Durchschnittsmiete nach der Modernisierung: 7,14 €
- Spannweite: 4,93 – 9,13 € bei den Wohnungen

Bilder nach der Modernisierung



Bilder nach der Modernisierung



Bilder nach der Modernisierung



Jörg Kosziol

Bilder nach der Modernisierung



Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Gerne beantworte ich Ihre Fragen!!