

Von notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen zur termischen/energetischen Sanierung

Referent :

Dipl. Ing. (FH) Hasan Coskun

Sachkundiger Planer für Betoninstandsetzung/Energieberater Baudenkmal

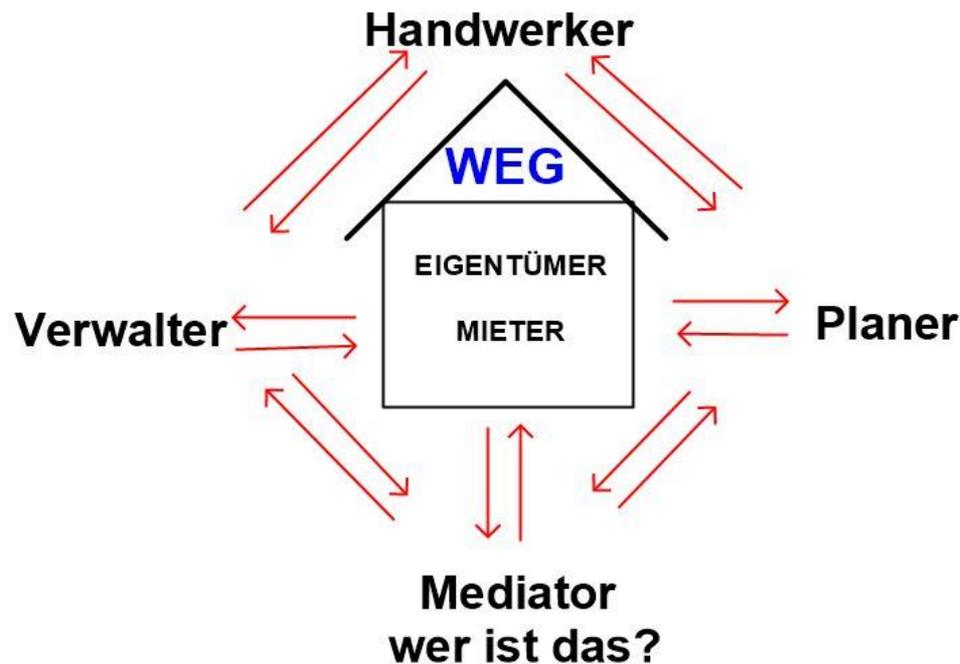
Ingenieurgesellschaft mbH für Rationelle
Instandsetzung –Coskun-
Gutzkowstraße 11
80686 München

1. Schwierigkeiten bei der Umsetzung von energetischen Sanierungen bei WEGs auf Grund von Instandsetzungstaus und Finanzierungsbedarf
2. Lösungsansätze für die Kombination von notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen mit energetischen Maßnahmen
 - a.) Erstellung ISFP/Individueller Sanierungsfahrplan
 - b.) Instandsetzungskonzept mit Kostenschätzung
3. Praxisbeispiele energetische Sanierungen

- Kein Anreiz für Hausverwaltungen an energetischen Sanierungen wegen **mangelnder Honorierung für Sonderaufgaben** .
- Verwaltervertrag auf Leistungen des Verwalters bzgl. Betreuung von Sanierungen anpassen./Sonderentgelt
- Eigentümer wollen keine Ansparung in die Rücklage --- sondern geringes monatliches Hausgeld

1. Schwierigkeiten bei der Umsetzung von energetischen Sanierungen bei WEGs
 - **Finanzierungsplan fehlt in der Regel**
 - Unterschiedliche Interessen der Beteiligten
 - Schnittstellenproblem zwischen den Beteiligten
 - Instandsetzung **bei Notwendigkeit** ohne ganzheitliches Konzept

- Schnittstellenproblem zwischen den Beteiligten



2. Lösungsansätze für die Umsetzung von Instandsetzungen kombiniert mit energetischen Sanierungen in WEGs

Instandsetzungsmaßnahme \neq Energetische Maßnahmen

- zwingend notwendig
- sinnvoll aber nicht notwendig
- Erstellung ISFP (Individueller Sanierungsfahrplan)
- Erstellung Instandsetzungskonzept (Kostenschätzung)

Von notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen zur termischen/energetischen Sanierung

Initiative
kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen
umweltgerecht
innovativ
bezahlbar

Lebensdauer von Bauteilen und Bauteilschichten

Bauteil/Bauschicht	Lebens- erwartung von - bis (Jahre)	Mittlere Lebens- erwartung (Jahre)
1. Fundament Beton	80 – 150	100
2. Außenwände/-stützen		
Beton, bewehrt, bewittert	60 – 80	70
Naturstein, bewittert	60 – 250	80
Ziegel, Klinker, bewittert	80 – 150	90
Beton, Betonstein, Ziegel, Kalksand- stein, bekleidet	100 – 150	120
Leichtbeton, bekleidet	80 – 120	100
Verfugung, Sichtmauerwerk	30 – 40	35
Stahl	60 – 100	80
Weichholz, bewittert	40 – 50	45
Weichholz, bekleidet; Hartholz, bewittert	60 – 80	70
Hartholz, bekleidet	80 – 120	100

Von notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen zur termischen/energetischen Sanierung

- Rücklagenkalkulation gemäß Lebenserwartung Bauteile

Anwesen: **Musterstr. 99, 99999 Beispielhausen**

Maßnahme	Periode der Fälligkeit in Jahren	Geschätzte Kosten	Gebäudealter	Geldbedarf im Jahr	Geldbedarf summiert	Sparbedarf pro Jahr
Streichen Treppenhaus	10	5.000,00 €	10	5.000,00 €	5.000,00 €	500,00 €
Streichen Fassade	15	15.000,00 €	15	15.000,00 €	20.000,00 €	1.333,33 €
Erneuerung Fenster	25	60.000,00 €	20	25.000,00 €	45.000,00 €	2.250,00 €
Erneuerung Heizkessel	20	20.000,00 €	25	60.000,00 €	105.000,00 €	4.200,00 €
Erneuerung Dach	30	35.000,00 €	30	55.000,00 €	160.000,00 €	5.333,33 €
Sanierung Rohrleitungen	50	30.000,00 €	35	0,00 €	160.000,00 €	4.571,43 €
Sanierung Aufzug	50	30.000,00 €	40	25.000,00 €	185.000,00 €	4.625,00 €
Sonstiges 1	25		45	15.000,00 €	200.000,00 €	4.444,44 €
Sonstiges 2	35		50	125.000,00 €	325.000,00 €	6.500,00 €
Sonstiges 3	40		60	135.000,00 €	460.000,00 €	7.666,67 €
			70	5.000,00 €	465.000,00 €	6.642,86 €
			75	15.000,00 €	480.000,00 €	6.400,00 €
			80	25.000,00 €	505.000,00 €	6.312,50 €
			90	55.000,00 €	560.000,00 €	6.222,22 €
			100	60.000,00 €	620.000,00 €	6.200,00 €

Nicht berücksichtigt sind in der obigen Aufstellungen die erforderlichen Sanierungen innerhalb des Sondereigentums, wie z.B.: Bodenbeläge, Elektroverteilung, Estrich, Verputz, Armaturen, Sanitäreinrichtung, Fliesenbeläge an Wänden und Böden,

Von notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen zur termischen/energetischen Sanierung

Wichtige Information für BAFA & FKG—Förderung/2024

-- BAFA—Bauvertrag mit aufschiebender/auflösender Wirkung ab 01.01.2024

Ausgaben ⓘ

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass laut aktueller Richtlinie Rechnungen unbar zu begleichen und die entsprechenden Belege als Zahlungsnachweise aufzubewahren bzw. einzureichen sind. Abweichend davon kann der Zahlungsnachweis auch durch eine Ratenzahlungsvereinbarung zwischen dem ausführenden Unternehmen erfolgen, wenn ein eindeutiger Bezug zur Rechnung der förderfähigen Ausgaben hergestellt wird sowie mindestens eine Rate unbar geleistet worden ist. Die entsprechenden Belege sind ebenfalls aufzubewahren bzw. einzureichen.

Soll die Förderung einem vorsteuerabzugsberechtigten Unternehmen oder einer vorsteuerabzugsberechtigten Organisation zufließen? *

Ja Nein

Bitte geben Sie bei den nachfolgenden förderfähigen Ausgaben ausschließlich **Bruttobeträge** an.

Summe der geplanten förderfähigen Ausgaben für:

Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle (inklusive Nebenkosten): *	<input type="text" value="215000,00"/>	€
Energetische Sanierungsmaßnahmen (inklusive Nebenkosten): ⓘ	215.000	€
Fachplanung und Baubegleitung: *	<input type="text" value="11500,00"/>	€

Der Antrag kann nur gestellt werden, wenn die hier genannte(n) Voraussetzung(en) erfüllt werden und dies durch das Ankreuzen des Kästchens bestätigt wird.

* Ich bestätige, dass ein Lieferungs- oder Leistungsvertrag mit der Vereinbarung einer auflösenden oder aufschiebenden Bedingung der Förderzusage abgeschlossen wurde. In diesem Vertrag ist auch das voraussichtliche Datum der Umsetzung der beantragten Maßnahme ersichtlich.

Um die technische Projektbeschreibung zu erstellen, drücken Sie nachfolgend bitte auf das Feld "Weiter". Danach verfahren Sie bitte wie auf der nachfolgenden Seite beschrieben wird.

Bauvertrag für BAFA

Aufschiebende Bedingung: „Dieser Vertrag tritt hinsichtlich der Liefer- und Leistungspflichten zur Umsetzung erst und nur insoweit in Kraft, wenn und soweit die BAFA den Antrag (Bezeichnung Einzelmaßnahme / eines Sanierungsvorhabens) bewilligt und die Förderung mit einer Zusage gegenüber der antragstellenden Vertragspartei zugesagt hat (aufschiebende Bedingung). Die antragstellende Vertragspartei wird die jeweils andere Vertragspartei über den Eintritt und den Umfang des Eintritts der Bedingung unverzüglich in Kenntnis setzen.“

oder

Auflösende Bedingung: „Dieser Vertrag erlischt hinsichtlich der Liefer- und Leistungspflichten zur Umsetzung, sobald und soweit die BAFA den Antrag zur Förderung (Bezeichnung Einzelmaßnahme / eines Sanierungsvorhabens) nicht bewilligt sondern ablehnt und die Förderung nicht mit einer Zusage gegenüber der antragstellenden Vertragspartei zusagt, sondern mit einem Ablehnungsbescheid versagt (auflösende Bedingung). Die antragstellende Vertragspartei wird die jeweils andere Vertragspartei über den Eintritt und den Umfang des Eintritts der Bedingung unverzüglich in Kenntnis setzen.“

FKG-Förderung ab Mai/2024/Unterschied BAFA Einzelmaßnahmen

FKG-Förderung

Der zu erreichenden U-Wert nach der energetischen Sanierung müssen denen im ISFP entsprechen, um KFW55 Standard erreichen zu können.

BAFA-Förderung

Der zu erreichenden U-Wert nach der energetischen Sanierung müssen den Mindestwerten nach Richtlinie entsprechen z.B. Dach 0,14 W/km² Fassade 0,20 W/km²

Beispielsanierungen Kombination

Instandsetzung + Energetische Sanierung/Baujahr 1970

Putzbrunn Sanierung **Dach/Fassade/teilweise Fenster**

Balkon nach BAFA

36 Wohnungen /Bausumme € 1.429Mio.

-- Förderung BAFA € 0,351 Mio.

-- Finanzierung über Darlehn ~~2,5%~~ richtig **1,56%** Zinssatz

Besonderheit: Wärmebrücke Attika

Wärmebrücke zwischen Attikawand/Betondecke 8.OG
Kondenswasser in der Wohnung
Fassade hat Risse und Farbe blättert ab

1.– Gutachten erstellt und Instandsetzungsbedarf ermittelt



Von notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen zur termischen/energetischen Sanierung



Von notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen zur termischen/energetischen Sanierung



Alter Zustand!!!

Neuer Zustand!!!



Maßnahme in Varianten planen/ausschreiben

1.—Gerüst

2.— Flachdachsanierung

3.— Dämmung Attikawand ohne Anstrich Fassade

4.— Dämmung Attikawand mit Anstrich Fassade

5.— Dämmung der Fassade mit Erneuerung Geländer

Von notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen zur termischen/energetischen Sanierung

Pos. 1. Fassadengerüst

- Fa. Reindl	E	127.796,-
- Fa. Dettlerbeck	E	154.702,-
- Fa. Gemeinhardt	E	98.502,-
- Fa. Stüger	E	nicht alle Pos. angeboten
- Fa. Fritsch Gerüstbau	E	Abzage
- Fa. CSB Chemnitz Stahlrohngerüstbau	E	
- Fa. Rudolf Moll	E	

Pos. 2 Flachdachsanierung

- Fa. Altmann GmbH	E	304.700,-
- Fa. Dischner GmbH	E	
- Fa. Meier Bedachungen GmbH	E	
- Fa. Lenk Bedachungen GmbH	E	
- Fa. Ringenberger GmbH & Co. KG	E	
- Fa. Höl Flachdachbau GmbH & Co.KG Isolierungen	E	

Pos. 3. Dämmung der Attikawand ohne Anstrich der Fassade + Abbruch Füllung Geländer, Asbest- LV Nr. 2016-035-1

- Fa. Rudolf Moll GmbH	E	
- Fa. Josef Hack Malereibetrieb	E	
- Fa. Lettl & Partner Malereibetrieb	E	95.874,-
- Fa. Aschenbrenner Malereibetrieb	E	69.884,-
- Fa. Braun Jürgen Malerei	E	288.736,-
- Börsenbörsen GmbH +Pollerspöck GmbH	E	
- Fa. H & P Botschka GmbH	E	Abzage
- Fa. Bebel & Sohn	E	Abzage
- Fa. Malch Hans Malereibetrieb	E	Abzage
- Fa. Bauschutz GmbH	E	127.636,-

Pos. 4. Dämmung der Attikawand mit Anstrich der Fassade + Erneuerung Fensterbänke Abbruch Füllung Geländer, Asbest + Beschichtung Balkone LV Nr. 2016-035-2

- Fa. Rudolf Moll GmbH	E	
- Fa. Josef Hack Malereibetrieb	E	
- Fa. Lettl & Partner Malereibetrieb	E	477.535,-
- Fa. Aschenbrenner Malereibetrieb	E	410.605,-
- Fa. Braun Jürgen Malerei	E	656.823,-
- Börsenbörsen GmbH +Pollerspöck GmbH	E	
- Fa. H & P Botschka GmbH	E	Abzage
- Fa. Bebel & Sohn	E	Abzage
- Fa. Malch Hans Malereibetrieb	E	Abzage
- Fa. Bauschutz GmbH	E	519.914,-

Pos. 6. Dämmung der kompletten Fassade mit Anstrich der Fassade + Erneuerung Fensterbänke Abbruch Füllung Geländer, Asbest + Beschichtung Balkone Dämmung mit EP8 Polystyrol 14 cm clark U-Wert 0,20 W/m² Förderung BAFA 20% bis 26% außer Balkonbeschichtung LV Nr. 2016-036-4

- Fa. Rudolf Moll GmbH	E	
- Fa. Josef Hack Malereibetrieb	E	
- Fa. Lettl & Partner Malereibetrieb	E	861.652,-
- Fa. Aschenbrenner Malereibetrieb	E	843.733,-
- Fa. Braun Jürgen Malerei	E	1.306.644,-
- Börsenbörsen GmbH +Pollerspöck GmbH	E	
- Fa. H & P Botschka GmbH	E	Abzage
- Fa. Bebel & Sohn	E	Abzage
- Fa. Malch Hans Malereibetrieb	E	Abzage
- Fa. Bauschutz GmbH	E	1.026.518,-

Von notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen zur termischen/energetischen Sanierung

Jede Zusammenfassung bzw. Variante gilt für sich allein.

1.Variante --- Zusammenfassung Pos. 1 bis Pos. 3 Grundkosten

- Gerüst/Fachdachsanie rung/Dämmung Attika ohne Anstrich

• Pos. 1 Gerüstkosten	€	98.502,-
• Pos. 2 Flachdachsanie rung	€	304.700,-
• Pos. 3 Dämmung Attika ohne Anstrich	€	60.884,-

Gesamtkosten brutto	€	472.086,-
Zuschuss nach BAFA 20% bzw. 25%	€	94.417,-

Baunebenkosten für Pos. 1 bis Pos. 3 Grundkosten

• Sondernutzungsgebühr Stadt München	€	4.000,- (geschätzt)
• SIGE Koordinator nach Baustellenverordnung	€	5.500,- (geschätzt)
• Überprüfung Dachstuhl durch Statiker	€	2.700,- (geschätzt)
• Bauleitung Ing. GmbH Coskun	€	26.048,-
• Beantragung Zuschuss BAFA Ing. Coskun	€	2.000,-
• Reserve für unvorhergesehenes 7%	€	35.000,-

Gesamtkosten Pos.1 bis Pos. 3 brutto ohne Abzug Förderung	€	549.334,-
---	---	----------------------

Bei dieser Variante wurde das Geländer, welches den Vorschriften nicht entspricht, nicht erneuert werden.

2.Variante --- Zusammenfassung Pos. 1 bis Pos. 4+7 Grundkosten + Anstrich + Geländer Stahl verzinkt

- Gerüst/Fachdachsanie rung/Dämmung Attika mit Anstrich Fassade+ Balkonsanie rung + Erneuerung Fensterbänke + Geländer Stahl verzinkt

• Pos. 1 Gerüstkosten	€	98.502,-
• Pos. 2 Flachdachsanie rung	€	304.700,-
• Pos. 4 Dämmung Attika + Anstrich	€	440.806,-
• Pos. 7 Geländer verzinkt mit Tosspolung	€	219.048,-

Gesamtkosten brutto	€	1.032.856,-
Zuschuss nach BAFA 20% bzw. 25%	€	206.617,-

Baunebenkosten für Pos. 1 bis Pos. 4+7 Grundkosten

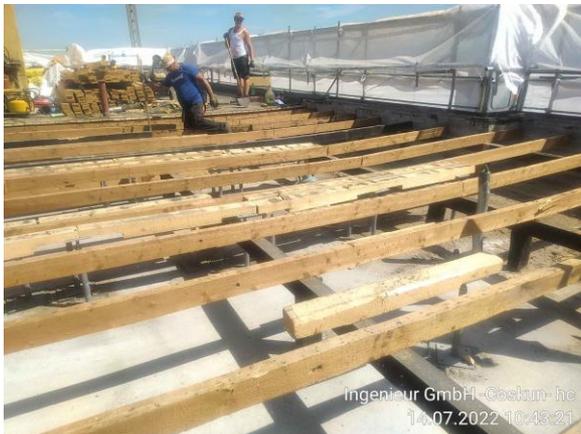
• Sondernutzungsgebühr Stadt München	€	4.000,- (geschätzt)
• SIGE Koordinator nach Baustellenverordnung	€	5.500,- (geschätzt)
• Überprüfung Dachstuhl durch Statiker	€	2.700,- (geschätzt)
• Bauleitung Ing. GmbH Coskun	€	50.225,-
• Beantragung Zuschuss BAFA Ing. Coskun	€	2.000,-
• Beantragung ISFP für Zuschusserhöhung 5%	€	2.000,-
• Reserve für unvorhergesehenes 8%	€	60.000,-

Gesamtkosten Pos.1 bis Pos. 4 + 7 brutto ohne Abzug Förderung	€	1.181.331,-
---	---	------------------------

In diesen Kosten sind ca. brutto ~~6.138.000,-~~ für die Sanierung der Balkonböden mit enthalten.

Von notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen zur termischen/energetischen Sanierung

- Wärmebrücke Attika beseitigt/Dach/Fassade gedämmt
- Balkonsanierung Erneuerung der Geländer



Von notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen zur termischen/energetischen Sanierung



Von notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen zur termischen/energetischen Sanierung



Bleiben Sie
gelassen.

Danke für Ihre
Aufmerksamkeit.