

Auswertung der Modernisierungsmaßnahme 2008/2009 Hermann-Volz-Str. 33 – 35 - 37

18 Drei -Zimmer-Wohnungen mit je 74,50 m², Gesamtwohnfläche 1.343,79m²
Baujahr 1974, - öffentlich gefördert -

Beschreibung:

Energieeinsparende und wertverbessernde Maßnahmen:
Qualitäts-Kunststofffenster mit Aufsatzrollläden, Wärmedämmung an der Fassade,
Dach und Kellerdecke nach den Anforderungen auf Neubauniveau nach EnEV₂₀₀₇ minus
30.

Moderne Biomasseanlage (Pelletanlage).

Solaranlage zur WW-Bereitung mit Heizungsunterstützung und einer mechanischen
Belüftungsanlage für angenehmes und behagliches Wohnklima.

Erneuerung Breitbandkabelanschluss für TV, Telephonie und Internetzugang.

Baubeginn: 07.08.2008

Fertigstellung: witterungsbedingt 26.06.2009

Kosten:

Aufgrund der günstigen Ausschreibungsergebnisse konnten die Kosten um 16,6 %
unterschritten werden.

Veranschlagte Kosten im Wirtschaftsplan 2008 725.000,00 €

Abrechnete Baukosten 2009 606.000,00 €

davon

48.000,00 Euro für Außenanlagen und Kinderspielplatz

Finanzierung:

Darlehen der KfW-Bank aus dem CO₂-Gebäudesanierungs-
programm in Höhe von 545.000,00 €
Effektivzinssatz von 2,38 % auf 10 Jahre, Laufzeit 20 Jahre

Zuschuss der BAFA für die Solar- und Heizanlage in Höhe von 13.874,00 €
Tilgungszuschuss 12,5 % 68.125,00 €

Amortisation:

Über die Gesamtmiete gerechnet hat sich die Investition unter Berücksichtigung des
Restbuchwertes nach 12 Jahren amortisiert.

Vorteile für die Mieter und den Klimaschutz

Energieeinsparung:

	Jahresverbrauch 365 Tage	Kosten	pro m ² Wohnfläche monatlich
2003 – 2007 – bisher - Jahresdurchschnitt Gas	291.760 kwh	22.750,00€	1,41 €
2008/2009 - neu - Pellets 36.000 kg x Faktor 5,1 entspricht	183.600 kwh	6.600,00 €	0,41 €
Durchschnittliche Ersparnis	183.600 kwh	16.150,00 €	1,00 €

Energiekostensparnis für den Mieter – finanzieller Vorteil:

16.150,00 € : 12 Monate : 1.343,79 m² = 1,00 Euro pro m² Wohnfläche monatlich.

Mieterhöhung:

Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der II. Berechnungsverordnung ab 01.10.2009

Jährliche Mehreinnahmen durch Mieterhöhung:

0,69 € pro m² Wohnfläche x 12 Monate x 1.343,79 m² = 11.127,00 €
=====

Jährliche Gesamtmiete

4,52 € pro m² Wohnfläche x 12 Monate x 1.343,79 m² = 72.887,00 €
=====

Mietentwicklung	Miete pro m ² Wohnfläche			Beispiel 3 Zimmer-Wohnung mit 74,50 m ² Wohnfläche		
	bisher	Verände- rung	neu	bisher	Verände- rung	neu
Kaltmiete bisher	3,83 €			285,30 €		
Erhöhung		+ 0,69 €			+ 51,40 €	
Kaltmiete neu			4,52 €			336,70 €
Betriebskosten bisher	2,33 €			173,60 €		
Senkung		- 1,00 €			- 74,50 €	
Betriebskosten neu			1,33 €			99,10
Warmmiete	6,16 €	- 0,31 €	5,85 €	459,20 €	- 23,10 €	435,80 €

Die Entscheidung, die energetische Sanierung nach den technischen Anforderungen auf Neubau-Niveau nach EnEV minus 30 % zu erfüllen, dient der Wertsteigerung sowie dem Werterhalt der Wohnanlage. Des Weiteren profitieren unsere Mieter durch ein angenehmes Wohnklima und einer preisgünstigen Warmmiete. Durch einen deutlich geringeren CO₂-Ausstoß wird die Umweltbelastung reduziert.

Fazit: Aufgrund dieser erheblichen Wohnwertverbesserung zahlt der Mieter durchschnittlich für eine öffentlich geförderte 3-Zimmer-Wohnung 23,10 Euro weniger Warmmiete.