

Diese WEG machen es vor, wann starten Sie?



Zielgruppe:
**Wohnungs-
eigentümer**

Neue Heizung, neues Glück - für alle

Darmstadt, Hessen, DEUTSCHLAND

Baujahr:	Wohneinheiten:	Wohnfläche:	Umsetzungsstand:
1960er	9	ca. 553m ²	abgeschlossen

Das Projekt im Überblick

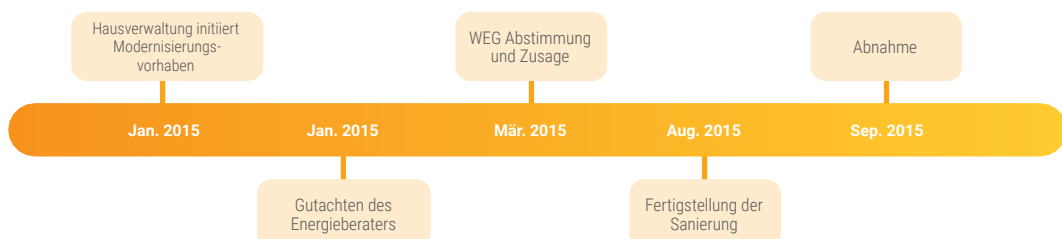
Die alte Heizungsanlage aus dem Jahr 1996 arbeitete nur noch sehr ineffizient und verursachte hohe Kosten durch Ausfälle. Zudem machten die damit verbundenen rasch steigenden Nebenkosten den Standort unattraktiv für Mieter. Auf Empfehlung eines beauftragten Energieberaters, empfahl die Hausverwaltung, diese durch eine Neuanlage zu ersetzen. Die WEG stimmte dem Vorhaben zu. Finanziert wurde das Vorhaben durch Rücklagen der WEG und über das BAFA Förderprogramm.

Zahlen und Fakten

- + Gesamtkosten für den Austausch der Heizungsanlage: ca. 35.000 Euro
- + Senkung des Energiebedarfs von ca. 110.000 kWh auf 69.000 kWh pro Jahr
- + 30% über BAFA Förderprogramm
- + Verbesserung des Wohnkomforts
- + Wertsteigerung des Gebäudes
- + Zufriedene Bewohner aufgrund der gesunkenen Heiz- und Warmwasserkosten



Meilensteine



Fokus der Sanierung

- + Das Ziel der Maßnahmen war es, das gesamte Heizsystem zu erneuern. Die alte Heizung wurde durch einen modernen Holzpellet-Kessel ersetzt, es wurde eine regulierbare Heizungspumpe eingebaut und ein hydraulischer Abgleich durchgeführt. Zusätzlich wurde der Warmwasserspeicher ausgetauscht. Die elektrischen Durchlauferhitzer in den einzelnen Wohneinheiten hatten damit ausgedient und konnten abmontiert werden.

Finanzierung

- + Die WEG finanzierte das Projekt aus Rücklagen, zusätzlich gestützt vom Förderprogramm der BAFA «Heizen mit erneuerbaren Energien».

Wichtigste Ergebnisse

- + Die gesamte Maßnahme hatte einen positiven Einfluss auf die Lebensqualität der Bewohner. Planung, Zeitraum und erwartetes Resultat wurden frühzeitig kommuniziert. Nach Abschluss wurde das Projekt insgesamt von allen Beteiligten als Erfolg gewertet, da die Unannehmlichkeiten absehbar waren und entsprechend reagiert werden konnte. Und nicht zuletzt, spürte man das Resultat im Geldbeutel.

Empfehlungen

- + Frühzeitig mit dem Thema der Sanierung auseinandersetzen, bevor die Heizungsanlage anfängt Probleme zu verursachen. So hat man genügend Spielraum verschiedene Angebote einzuholen. Fällt eine Heizung während der Heizperiode aus, ist dies in der Regel mit einem sehr teuren Sofortersatz verbunden.



Diese WEG machen es vor, wann starten Sie?



Zielgruppe:
**Wohnungs-
 eigentümer**

Klare Sicht durch neue Fenster

Frankfurt, Hessen, DEUTSCHLAND

Baujahr: 1960er	Wohneinheiten: 11	Wohnfläche: ca. 870m ²	Umsetzungsstand: abgeschlossen
---------------------------	-----------------------------	---	--

Das Projekt im Überblick

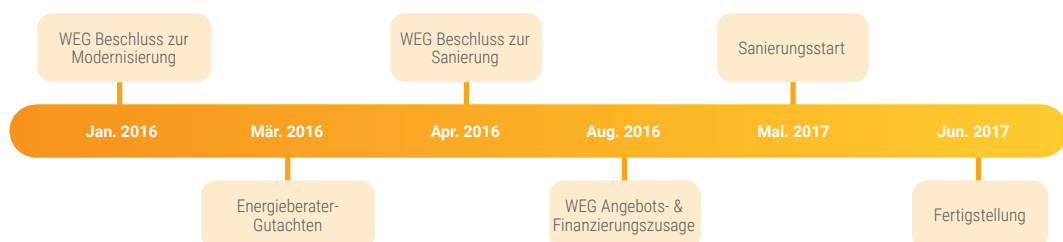
Das Gebäude aus den 1960er Jahren stand energietechnisch schlecht dar: Nach einem Beschluss der WEG zur Modernisierung, beauftragt die Hausverwaltung eine Energieberatung. Dieser ermittelt einen Energiebedarf von ca. 200 kWh pro m² und Jahr. Für die Eigentümer steht fest: Es muss etwas getan werden. Man einigt sich auf eine schrittweise Sanierung, angefangen mit dem Austausch der Fenster mit 2-Scheiben-Wärmeschutzglas. Weitere Maßnahmen wurden vertrag, da die Frage der Finanzierung nicht geklärt werden konnte.

Zahlen und Fakten

- + Gesamtkosten für den Einbau neuer Fenster: ca. 61.000 Euro
- + Senkung des Energiebedarfs von ca. 174.000 kWh auf ca.156.000 kWh pro Jahr
- + 10% Bezuschussung KfW Förderung 430
- + Verbesserung des Wohnkomforts
- + Nebenkostenreduzierung



Meilensteine



Fokus der Sanierung

- + Der schlechte energetische Standard des Gebäudes sollte behoben werden. Die WEG sah sich in der Vergangenheit mit allerlei internen Hürden und Finanzierungsschwierigkeiten konfrontiert, sodass Modernisierungen bislang ausgeblieben waren. Mit der schlechten Energiebilanz als Grundlage wurde nun Klarheit geschaffen: der Energieberater empfahl am Gebäude Fassadendämmung, Fenstertausch und Heizanlagenmodernisierung als sinnvolle Maßnahmen. In einem ersten Schritt entschied sich die WEG zu einem Fenstertausch, der durch die KfW gefördert wurde.

Finanzierung

- + Das Projekt wurde über ein Darlehen der Eigentümer sowie über einen Zuschuss nach dem KfW-Programm «Energieeffizient sanieren» (430) finanziert.

Wichtigste Ergebnisse

- + Die Energieberatung offenbarte erhebliche bauliche Schwächen und motivierte die WEG schließlich zur Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen, auch zur Werterhaltung des Gebäudes
- + Der Einbau wertete die Außenansicht des Gebäudes auf

Empfehlungen

- + Regelmäßige Untersuchungen des Gebäudezustands, die kontinuierliche Abstimmung der Eigentümer in Bezug auf mögliche Maßnahmen und die Bildung entsprechender Rücklagen helfen dabei, einen Sanierungsstau, dessen Behebung mit hohen Kosten verbunden ist, und einen Wertverlust der Immobilie zu vermeiden.



Diese Dienstleister machen es vor, wann starten Sie?



Zielgruppe:
Energieberater

Der volle Durchblick

Frankfurt, Hessen, DEUTSCHLAND

Baujahr:
1968

Wohneinheiten:
6

Umsetzungsstand:
Zum Zeitpunkt der Erhebung nicht abgeschlossen

Das Projekt im Überblick

Die Fenster des Gebäudes aus dem Jahre 1995 waren an verschiedenen Stellen undicht und teilweise verzogen. Die Holzrahmen speziell auf der Aussenseite blätterten ab. Mit dieser Situation konfrontiert, beauftragte die WEG einen Fensterbauer. Dieser riet zur Hinzuziehung eines Energieberaters und vermittelte auch einen an die WEG. Dieser empfahl eine Modernisierung der Fenster mit einer Dreifach-Wärmeschutzverglasung. Trotz der erwarteten Verbesserung hinsichtlich Energieverbrauch und Komfort wurde dem Vorhaben erst nach vielen Gesprächsrunden grünes Licht gegeben. Die Umsetzung der Maßnahmen war zum Zeitpunkt der Datenerhebung noch nicht abgeschlossen.

Wichtigste Ergebnisse

Die Vorteile der Sanierungsmaßnahme Fenstertausch waren nicht allen Mitgliedern der WEG sofort vollständig klar. So musste sich auch in der WEG jedes Mitglied gewissenhaft von der Sinnhaftigkeit der Maßnahme überzeugen. Hier war der Einsatz des Energieberaters gefordert: Klar und für die unterschiedlichen Mitglieder verständlich für Durchblick sorgen.

Zahlen und Fakten

- + Kosten für den Austausch der erneuerungsbedürftigen Fenster: 30.000€
- + ca. 15.000 kWh Heizenergieeinsparung pro Jahr
- + 720€ Gesamtheizkostensparnis pro Jahr
- + ca. 390€ Gesamtstromkostensparnis pro Jahr
- + Aufgewertete Fassade
- + Deutlich verbessertes Raumklima



Empfehlungen

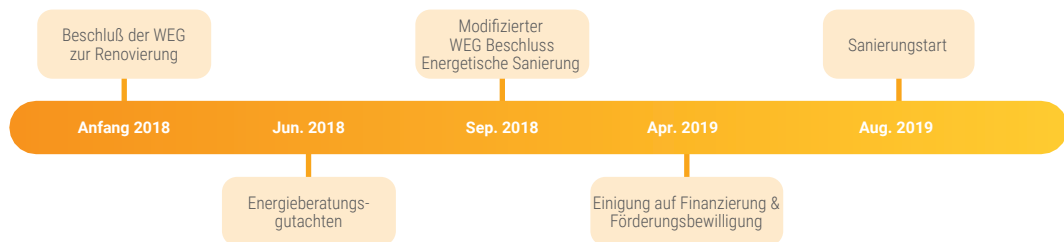
- + Dieses WEG Projekt war zunächst klar von der Uneinigkeit zwischen den Eigentümer geprägt. Doch durch die gewissenhafte und überzeugende Hervorhebung der Vorteile des Fenstertauschs, durch die Ausräumung von Ungewissheiten und Vorurteile und die Skizzierung stabiler Finanzierungsmöglichkeiten, wurden die Eigentümer überzeugt und die Maßnahme konnte letztendlich realisiert werden.

Technik und Methoden

- + **Angewandte Technik:** Die dreifach-verglasten Fenster wurden in das zweischalige Mauerwerk mit Luftschicht eingesetzt. Die Rollladenkästen wurden mit Hartschaum gedämmt.
- + **Herausforderungen:** Es herrschte zunächst in der WEG große Uneinigkeit über die Sinnhaftigkeit der Maßnahme. Auch gab es Befürchtungen hinsichtlich Schimmelbildung. Die Gespräche und Beratungen dauerten lange an bis jeder Eigentümer von der Sinnhaftigkeit der Maßnahme überzeugt war und für die energetische Sanierung stimmte.
- + **Erwägungen alternativer Maßnahmen:** Ein alternativer Ansatz war die Zweifachverglasung, welche sich aber nicht für eine Kfw Einzelmaßnahmen-Förderungen qualifizierte und somit unterm Strich teurer ausgefallen wäre als die Dreifachverglasung mit 20% Förderung.
- + **Positive Nebeneffekte:** Die neuen Fenster werten die Fassade des Wohnhauses deutlich auf und insgesamt ist das Raumklima wohnlicher.



Meilensteine



Diese WEG machen es vor, wann starten Sie?



Zielgruppe:
Wohnungs-
eigentümer

Weniger Kosten statt undichtem Dach

Fulda, Hessen, DEUTSCHLAND

Baujahr:	Wohneinheiten:	Wohnfläche:	Umsetzungsstand:
1977	11	ca. 1045m ²	abgeschlossen

Das Projekt im Überblick

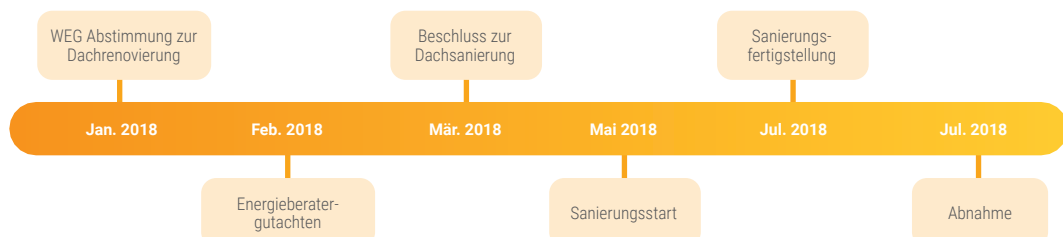
Im Gebäude der WEG wurde ein Energiebedarfskennwert von ca. 185 kWh/m² pro Jahr von einem Energieberater errechnet. Dieser wurde auf Geheiß der WEG von der Hausverwaltung beauftragt, nachdem immer wieder auftretende undichte Stellen am Hausdach eine Sanierung unumgänglich machten. Die Beratung ergab, dass das Flachdach und die Fassade dringend sanierungsbedürftig waren. Beide Maßnahmen gleichzeitig durchzuführen, war für die WEG aus finanziellen Gründen nicht möglich. So entschied man sich in einem ersten Schritt mit Unterstützung einer KfW-Förderung für die Sanierung des Dachs.

Zahlen und Fakten

- + Gesamtkosten für Sanierung und Dämmung des Dachs: ca 37.000 Euro
- + Senkung des Energiebedarfs von ca. 193.000 kWh auf ca.142.000 kWh pro Jahr
- + 25% Bezuschussung KfW-Förderung 430
- + Wertsteigerung des Gebäudes
- + Niedrigere Nebenkosten



Meilensteine



Fokus der Sanierung

- + Der Fokus der Sanierung bestand in erster Linie darin, das undichte Dach dauerhaft zu reparieren, da der Energieberater einen hohen Energieverlust über das Dach festgestellt hatte. Mit einer energetischen Sanierung konnten KfW-Fördermittel beantragt werden, um die finanzielle Last abzufedern. Die Sanierung des Dachs machte den Bau eines Umkehrdaches möglich, wo die Feuchtigkeit bereits abgeleitet wird, bevor sie die Dämmschicht erreicht. Zudem verringerte sich der Wärmeverlust.

Finanzierung

- + 25% der Sanierungskosten konnten durch einen Investitionszuschuss aus dem KfW Programm «Energieeffizient sanieren» (430) finanziert werden. Die verbleibenden Kosten wurden aus Rücklagen, die die Hausverwaltung angelegt hatte, finanziert.

Wichtigste Ergebnisse

- + Die ursprünglich nicht geplante Maßnahme, das Hausdach zu dämmen, wurde schlussendlich als sehr positiv bewertet. Nicht nur konnten die Kosten für die Sanierung bezuschusst werden, auch die Nebenkosten für das Gebäude konnten durch die Senkung des Energiebedarfs deutlich verkleinert werden.

Empfehlungen

- + Die Energieberatung führte dazu, dass die WEG auch energetische Aspekte in die Renovierungsplanung einbezog. Diese Miteinbeziehung wirkte sich positiv auf die Finanzen der WEG, auf den Wert der Immobilie und auf die Stimmung der Eigentümer aus. Die Maßnahmen lohnten sich also für alle Seiten.



Diese WEG machen es vor, wann starten Sie?



Zielgruppe:
**Wohnungs-
eigentümer**

Alles unter einem Dach

Gelnhausen, Hessen, DEUTSCHLAND

- Baujahr:
1935
- Wohneinheiten:
5
- Wohnfläche:
ca. 360m²
- Umsetzungsstand:
abgeschlossen

Das Projekt im Überblick

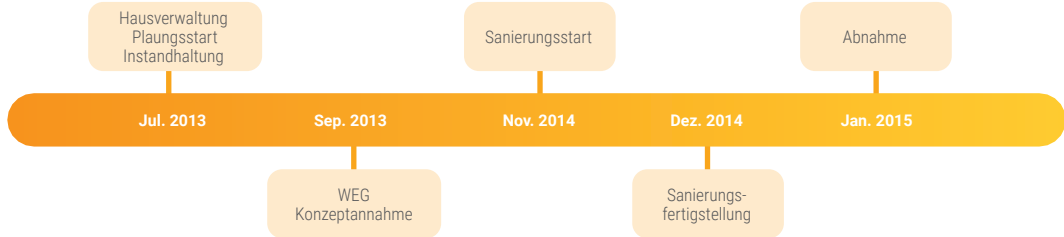
Als ersten Schritt eines Instandhaltungsvorhabens initiiert durch die Hausverwaltung beauftragte die WEG einen Energieberater. Dieser stellte einen hohen Energieverlust an der Schnittstelle zwischen dem Hauptgebäude aus dem Jahr 1935 und dem Anbau mit dem Baujahr 1972 fest. Die energetische Sanierung des Daches sowie eine Kellerdeckendämmung wurden hier als Lösung vorgeschlagen. Die Verwaltung argumentierte erfolgreich für die Umsetzung, welche nach 12 Monaten abgeschlossen werden konnte.

Zahlen und Fakten

- + Gesamtkosten Zwischensparren- und Kellerdeckendämmung: ca. 20.000€
- + 15% Heizenergieeinsparung
- + Temperaturen in allen Wohneinheiten schwanken weniger stark
- + Verbesserung des Wohnkomforts
- + Verhältnismäßig wenig Baustellenlärm und -schmutz
- + Wertsteigerung des Gebäudes



Meilensteine



Fokus der Sanierung

- + Im Fokus der Sanierung stand die Behebung des hohen Energieverlusts, welcher sich an der Schnittstelle zwischen dem ursprünglichen Gebäude und dem Anbau konzentriert hatte. Um die Kosten für die Sanierung überschaubar zu halten, aber auch weil das Dach insgesamt in einem guten Zustand war, entschloss man sich für die Zwischensparrendämmung mit Dampfbremse. Eine Alternative wäre die Aufsparrendämmung gewesen. Diese Option kam aufgrund der Mehrkosten für Gerüst und Abdeckung nicht infrage.

Finanzierung

- + Die WEG finanzierte das Projekt über einen Kredit. Zur Nutzung von Fördermitteln über die KfW oder BaFA wurden keine Aussagen gemacht.

Wichtigste Ergebnisse

- + Proaktive Hausverwaltung lieferte wichtige Impulse und erschwerte die Bildung kostenintensiver Sanierungsstaus
- + Nennenswerte Energieeinsparung bei moderaten Kosten
- + Aufwertung der Immobilie

Empfehlungen

- + Ein reger Kontakt unter den Eigentümern sensibilisiert für aktuelle Themen und hilft bei der Konsensfindung unter den Eigentümern.
- + Auch die Verwaltung kann diesen Austausch fördern und Impulse für sinnvolle Maßnahmen geben.



Diese WEG machen es vor, wann starten Sie?



Zielgruppe:
Wohnungs-
eigentümer

Nicht nur die Löcher stopfen

Hanau, Hessen, DEUTSCHLAND

Baujahr:	Wohneinheiten:	Wohnfläche:	Umsetzungsstand:
1971	8	ca. 537m ²	abgeschlossen

Das Projekt im Überblick

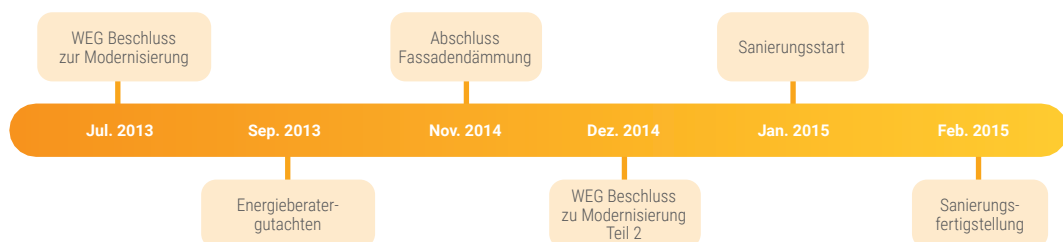
In den Sommermonaten beklagten sich die Bewohner über hohe Temperaturen im Wohnbereich, während der Heizperiode über zu niedrige. An Fenster und Türen zog es. Die unzufriedenen Mieter sowie stetig steigende Energiekosten veranlassten die WEG zum Handeln. Bereits 2009 wurde ein Energieberater beauftragt, auf dessen Empfehlung noch im selben Jahr die Dämmung der Fassade erneuert wurde. Für die Bewohner war dies bereits eine erhebliche Verbesserung. Der nächste Schritt, ebenfalls auf Empfehlung des Beraters, war nun 2016 die 35-Jahre alten Fenster auszutauschen.

Zahlen und Fakten

- + Gesamtkosten für die Fenstersanierung: ca. 53.000 Euro
- + Senkung des Energiebedarfs von ca. 86.000kWh auf 64.000kWh pro Jahr
- + KfW-Förderung 151 «Energieeffizient Sanieren» Wertsteigerung des Gebäudes
- + Zufriedene Bewohner aufgrund der gesunkenen Kosten und der gestiegenen Lebensqualität



Meilensteine



Fokus der Sanierung

- + Der Fokus der Sanierung bestand darin, ein ganzheitliches Energieeffizienzkonzept umzusetzen. Nachdem die Fassade bereits 2009 saniert wurde, wurden 2016 die einfach-verglasten Fenster sowie die Rahmen durch Dreifachverglasung und gedämmte Kunststoffrahmen ersetzt. Die Hülle des Gebäudes wurde somit auf den neusten Stand gebracht und der Energieverbrauch konnten zusätzlich zu den Einsparungen der Fassadensanierung um weitere 20% auf ca. 64.000kWh pro Jahr gesenkt werden.

Finanzierung

- + Zur Finanzierung des Fensteraustauschs bildete die Hausverwaltung zwischen 2009 und 2016 explizit Rücklagen. Die Maßnahme profitierte außerdem von einem zinsvergünstigten Kredit über das KfW-Programm «Energieeffizient sanieren» (151).

Wichtigste Ergebnisse

- + Die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen führte zu einer dauerhaften Verbesserung des Klimas, sowohl im Gebäude als auch zwischen Bewohnern und Eigentümern.
- + Anstatt nur vermeintlich kostengünstige und kurzfristige Lösungen anzustreben entschied man sich für einen ganzheitlichen Ansatz zur energetischen Sanierung, welcher sich langfristig auszahlt.

Empfehlungen

- + Die WEG setzte sich rechtzeitig mit dem Thema der energetischen Sanierung auseinander. Der beauftragte Energieberater gab eine Richtung vor, die WEG setzte das ganzheitliche Konzept schrittweise um. Das Resultat spricht für sich: erhebliche Energiekosteneinsparungen, zufriedene Mieter, Wertsteigerung der Immobilie und die Gewissheit, dass dieses Problem für die kommenden Jahrzehnte behoben ist.



Diese WEG machen es vor, wann starten Sie?



Zielgruppe:
**Wohnungs-
 eigentümer**

Stau an allen Fronten

Neu-Isenburg, Hessen, DEUTSCHLAND

 Baujahr: 1977	 Wohneinheiten: 6	 Wohnfläche: ca. 450m²	 Umsetzungsstand: abgeschlossen
--	---	---	---

Das Projekt im Überblick

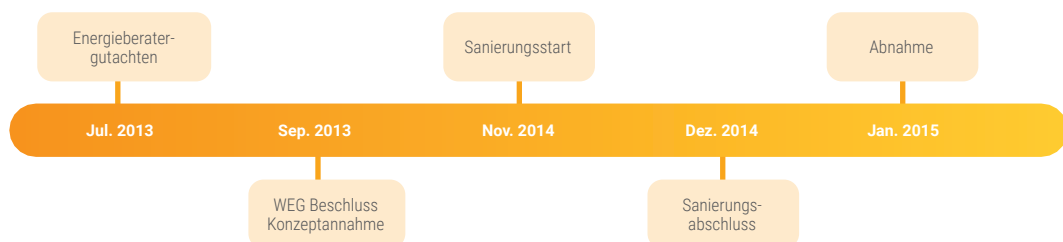
Im Gebäude der WEG wurde von einem Energieberater ein Energiebedarfskennwert von 146 kWh/m² pro Jahr errechnet. Wie bei vielen WEG-Gebäuden zeigte sich auch bei diesem Gebäude ein gewisser Sanierungsstau. Der Ansatz war, als erste Schritte Dach und Fassade zu sanieren. Beide Maßnahmen wurden kosteneffizient zeitgleich umgesetzt. Gefördert wurde die Sanierungsmaßnahmen durch einen zinsvergünstigten Kredit der KfW.

Zahlen und Fakten

- + Gesamtkosten für Dach- und Fassadensanierung: ca. 77.400 Euro
- + Energiebedarfsenkung von ca. 66.000 kWh auf 47.000 kWh pro Jahr
- + KfW Kredit 151
- + Verbesserung des Wohnkomforts
- + Wertsteigerung des Gebäudes



Meilensteine



Fokus der Sanierung

- + Am Gebäude waren 1995 die Fenster getauscht worden. Andere Sanierungen, energetisch und andere, wurden seit langem nicht durchgeführt, sodass die Eigentümer nun vor einem Sanierungsstau standen. Mit Hilfe des Energieberaters konnten die notwendigen Schritte zum Erreichen eines zeitgemäßen Gebäudes identifiziert und von der WEG angegangen werden. Man entschied sich für eine Aufsparrendämmung am Dach und ein Wärmedämmverbundsystem an der Fassade. Für die Umsetzung beider Maßnahmen wurde ein Gerüst gebraucht, weshalb es aus Kostengründen sinnvoll war, gleichzeitig zu sanieren.

Finanzierung

- + Die WEG hat das Projekt aus Rücklagen finanziert und wurde durch die Förderung 151 der KfW unterstützt.

Wichtigste Ergebnisse

- + Erhebliche Senkung der Energieverbräuche um 28% und damit große Kosteneinsparung
- + Aufgrund der gleichzeitigen Umsetzung beider Maßnahmen konnten die Kosten für das Gerüst aufgeteilt werden und somit zur Kosteneffizienz des Projekts beitragen.
- + Das angenehme Raumklima als Resultat der Maßnahmen beeinflusste die Lebensqualität der Bewohner positiv
- + Das Projekt wurde von allen Beteiligten als Erfolg gewertet, weil die gewünschten Ergebnisse erzielt werden konnten und die Bewohner nur wenige Unannehmlichkeiten zu erdulden hatten.

Empfehlungen

- + Regelmäßige Evaluationen zum Zustand der Immobilie sowie Konsensbildung innerhalb der WEG können hilfreiche Methoden sein, um einen Sanierungsstau am Objekt und folglich sehr hohe Sanierungskosten zu vermeiden.



Diese Dienstleister machen es vor, wann starten Sie?



Zielgruppe:
Energieberater

Wie man aus der Not eine Tugend macht

Oberursel, Hessen, DEUTSCHLAND

Baujahr: **1902** Wohneinheiten: **10** Umsetzungsstand: **abgeschlossen**

Das Projekt im Überblick

Ein Schornsteinfeger informierte die WEG, dass das Dach äußerlich Mängel aufweist. 5 Jahre später stellte ein Sachverständiger nach ausführlicher Prüfung ebenfalls erhebliche bauliche Mängel fest und ordnete eine Komplettanierung des Dachstuhls an. Aufgrund der unerwarteten hohen Kosten einer solchen Maßnahme beriet die WEG ausführlich zu Vorgehen und Finanzierung. Ein Energieberater und Architekt wurde mit der Sanierung beauftragt. Er empfahl zusammen mit den Maßnahmen zur Dachsanierung auch eine Aufsparrendämmung zu installieren. Gestützt durch einen Kredit der KfW wurde ein Unternehmen beauftragt, das neue Dach gemäß den Empfehlungen des Energieberaters zu errichten und zu dämmen. Es wurde schließlich im Juli 2019 abgenommen.

Wichtigste Ergebnisse

Aufgrund der starken Verzögerung zwischen der Feststellung der baulichen Mängel und der Sanierung des Daches, kamen große Kosten auf die WEG zu, da das Dach dann komplett saniert werden musste. Jedoch konnten durch die energetischen Maßnahmen auf lange Sicht die laufenden Kosten für das Haus erheblich gesenkt und die Lebensqualität der Bewohner, besonders der oberen Geschosse, erheblich verbessert werden.

Zahlen und Fakten

- + Sanierungsgesamtkosten für Dachstuhl und Dämmung: 325.000€
- + Senkung des Energiebedarfs von ca. 83.000kWh auf ca. 65.000 kWh pro Jahr
- + Angenehmeres Klima in Dachgeschosswohnungen
- + kurze Sanierungsdauer
- + Wertsteigerung der Immobilie durch KfW
«Effizienzhaus-Standard 100»



Empfehlungen

- + Bei der Beauftragung größerer baulicher Maßnahmen in Kombination mit Maßnahmen zur energetischen Sanierung ist es empfehlenswert, die Abstimmungswege zwischen Architekt und Energieberater kurz zu halten. So kann dynamisch und schnell auf Entwicklungen am Bau reagiert werden.

Technik und Methoden

- + **Angewandte Technik:** Das Anbringen der Dämmung auf den Sparren unterhalb der Dachverkleidung vermeidet die Bildung von Wärmebrücken, spart Platz und ist sehr energieeffizient. Die hohen Kosten liegen maßgeblich in der notwendigen Erneuerung des Dachstuhls begründet und reduzieren sich über die Energieeinsparungen in der Lebensdauer deutlich.
- + **Herausforderungen:** Die Kosten für die Sanierung sind während der Planung drastisch angestiegen als klar wurde, dass der Dachstuhl komplett erneuert werden musste. Erst nach erneuter Finanzplanung und einer Kreditzusage wurde das Projekt von der WEG bewilligt.
- + **Erwägungen alternativer Maßnahmen:** Aufgrund der Kosten wurden zunächst auch Zwischen- und Untersparrendämmung in Betracht gezogen. Da aber der gesamte Dachstuhl erneuert wurde, entschied man sich aus baulicher Sicht gegen diese Varianten.
- + **Positive Nebeneffekte:** Insgesamt ist zu erwarten, dass die laufenden Kosten für alle Eigentümer erheblich sinken - ein direkt spürbarer Effekt, welcher diese positiv stimmt. Die Temperatur in allen oberen Wohneinheiten schwankt nicht mehr so drastisch, sodass auch in den Sommermonaten ein angenehmes Klima herrscht.



Meilensteine



Diese WEG machen es vor, wann starten Sie?



Zielgruppe:
Wohnungs-
eigentümer

Eingepackt von Kopf bis Fuss

Offenbach, Hessen, DEUTSCHLAND

Baujahr:
1979

Wohneinheiten:
9

Wohnfläche:
ca. 675m²

Umsetzungsstand:
abgeschlossen

Das Projekt im Überblick

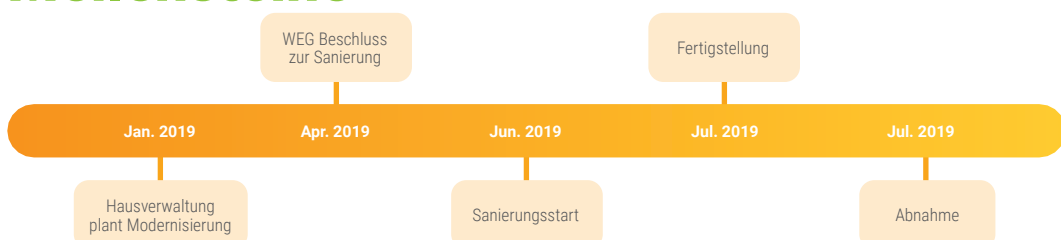
Die Hausverwaltung prüfte im Rahmen ihrer Tätigkeit die Notwendigkeit für Modernisierungsmaßnahmen und beauftragte einen hauseigenen Bauingenieur und Energieberater. Dieser ermittelte einen Energiebedarf von ca. 168 kWh pro m² und Jahr und empfahl zur Verbesserung des Wertes, das ungedämmte Dach samt loser Dachziegel zu modernisieren sowie die Kellerdecke zu dämmen. Aufgrund der kurzen Abstimmungszeit innerhalb der Hausverwaltung konnte der WEG schnell ein Konzept vorgelegt werden. Die WEG stimmte dem Vorhaben des Beraters weitestgehend zu: das Dach und der Keller wurden gedämmt. Außen am Dach wurden nur einzelne Ziegel ausgetauscht um Kosten zu minimieren. Zusätzlich zum Eigenanteil der WEG wurde eine Förderung der KfW in Anspruch genommen.

Zahlen und Fakten

- + Gesamtkosten Dach- und Kellerdämmung: 56.000 Euro
- + Energiebedarfsenkung von ca. 113.500 kWh auf ca. 87.000 kWh pro Jahr
- + Förderung durch KfW Programm (430)
- + Verbesserung des Wohnkomforts
- + Nebenkostenreduzierung



Meilensteine



Fokus der Sanierung

- + Der Fokus der Sanierung bestand darin, in einem ganzheitlichen Ansatz die Energieverluste über Dach und Keller zu minimieren. Eine Kellerdeckendämmung wurde kellerseitig angebracht, da diese Maßnahme einfach, schnell und ohne Beeinträchtigung der Bewohner des Erdgeschosses geschehen konnte. Für das Dach entschied sich die WEG für die kostengünstigere Zwischensparrendämmung mit Dampfbremse. Hier fielen u.A. Kosten für ein Gerüst und Dachziegelabdeckung weg. Mit diesen Maßnahmen konnte der Energieverbrauch um 25% gesenkt werden.

Finanzierung

- + Das Projekt wurde über Rücklagen der WEG sowie über einen Zuschuss von 10% durch das KfW-Programm «Energieeffizient Sanieren» (430) finanziert.

Wichtigste Ergebnisse

- + Schon vergleichsweise einfach umzusetzende Maßnahmen wie Zwischensparren- und Kellerdeckendämmung wirken sich positiv auf die Energiebilanz des Hauses aus. Diese Maßnahmen können zudem umgesetzt werden ohne die Lebensgewohnheiten der Bewohner zu beeinträchtigen
- + Durch hauseigene Spezialisten innerhalb der Hausverwaltung konnten Abstimmungswege zu den Modernisierungsmaßnahmen kurz gehalten werden. Dies begünstigte eine raschen Projektablauf

Empfehlungen

- + Die regelmäßige Modernisierungsprüfung einer Hausverwaltung und daraus resultierende Maßnahmen zur Energieeinsparung können sich positiv auf die Energiebilanz und den Geldbeutel auswirken.



Diese Dienstleister machen es vor, wann starten Sie?



Zielgruppe:
Energieberater

Spürbarer Effekt bei kleinem Eingriff

Wiesbaden, Hessen, DEUTSCHLAND

- | Baujahr:
1995
- | Wohneinheiten:
12
- | Umsetzungsstand:
abgeschlossen

Das Projekt im Überblick

Anfang 2018 beschloß die WEG eine Heizsystemmodernisierung und beauftragte einen Energieberater, mögliche energetische Modernisierungsmaßnahmen zu prüfen und ggf. dessen Durchführung zu beaufsichtigen. Der Berater empfahl einen Kesseltausch in Kombination mit einem hydraulischen Abgleich. Die WEG lehnte diesen Vorschlag aufgrund der hohen Kosten und den umfangreichen baulichen Maßnahmen ab. Sie entschied sich, nur den hydraulischen Abgleich durchführen zu lassen. Auf Empfehlung des beauftragten Heizungsspezialisten sollten zusätzlich alle Heizkörper mit einem voreinstellbaren Thermostatventil ausgestattet werden. Die Förderung über die KfW wurde im April 2019 bewilligt und das Projekt konnte im Dezember 2019 abgeschlossen werden.

Wichtigste Ergebnisse

Trotz der ursprünglich nicht geplanten Nachrüstung der voreinstellbaren Thermostatventile konnte das Projekt nach 18 Monaten abgeschlossen werden. Der bauliche Aufwand hielt sich ebenfalls in Grenzen: Tausch und Einstellungen waren nach wenigen Wochen fertiggestellt und es gab keinen Staub oder Baulärm.

Zahlen und Fakten

- + Gesamtkosten hydraulischer Abgleich & Thermostatventile: ca. 17.500 Euro
- + 1440€ Heizkostensparnis pro Jahr
- + 780€ Stromkostensparnis pro Jahr
- + Förderung durch KfW-Programm «Energieeffizient Sanieren» (430)
- + kurze Sanierungsdauer ohne Baulärm und Staub
- + Amortisierungszeit ca. 5 Jahre



Empfehlungen

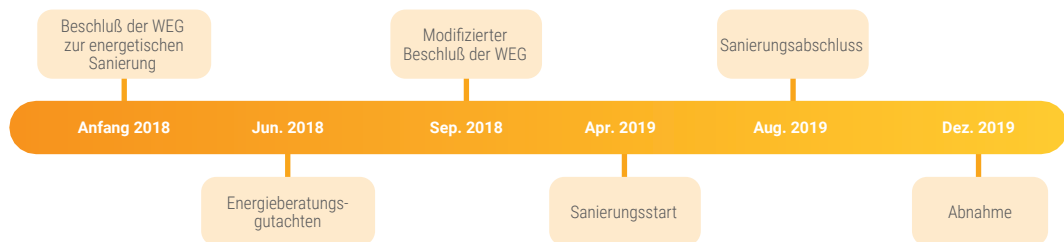
- + Der hydraulische Abgleich kann gegenüber einer WEG gut verargumentiert werden, da die Kosten vergleichsweise gering sind, die Modernisierungsmaßnahmen schnell beendet werden können und kein signifikanter Einschnitt in gewohnte Lebensweisen als direkte Folge der Maßnahme eintritt. Die Maßnahme amortisiert sich meist schon nach wenigen Jahren.

Technik und Methoden

- + **Angewandte Technik:** Der hydraulische Abgleich dient der optimalen Verteilung des Heizwassers innerhalb der Heizungsanlage. Dabei werden alle Heizkörper auf eine Durchflusstemperatur eingestellt, sodass bei einer bestimmten Vorlauftemperatur jeder Raum mit genau der benötigten Wärmemenge versorgt wird. Die Anlage arbeitet dadurch effizienter und spart Energie.
- + **Herausforderungen:** Die Eigentümer der WEG waren im Bezug auf das Thema der (energetischen) Sanierung uneinig, v.A. hinsichtlich möglicher großer Investitionen welche u.a. die Instandhaltungsrücklagen erheblich dezimieren würden.
- + **Positive Nebeneffekte:** Auch wenn der hydraulische Abgleich als energetische Sanierungsmaßnahme sehr einfach ist, kann dies ein sinnvoller erster Schritt sein, eine WEG generell an das Thema der energetischen Sanierung heranzuführen und zukünftig für weitere, umfangreichere Maßnahmen zu erwärmen.



Meilensteine



Weitere Fragen?



Recherche und Aufbereitung: Ralph Peat
Email: rfl.peat@gmail.com

Verantwortliche Stelle:
Stadt Frankfurt am Main Energiereferat
Adam-Riese-Str. 25, 60327 Frankfurt
Email: SanierungsWEGweiser@stadt-frankfurt.de

Information



Webseite des Energiereferats:
<https://www.frankfurt.de/sanierungswegweiser>

Verzeichnis von Gebäudedienstleistern (WEG-Bereiter-Liste):
<https://www.frankfurt.de/sanierungswegweiser>

Stehen Sie auch vor der Herausforderung der energetischen Sanierung von WEG in Ihrer Stadt?

Das ACE-Retrofitting-Projekt zielt darauf ab, die energetische Sanierung von WEG durch die Verbindung von Eigentümern und Gebäudedienstleistern zu beschleunigen. Unter anderem wurde hierzu das Französische Tool «CoachCopro» an die Rahmenbedingungen anderer Mitgliedstaaten angepasst. Das Konsortium besteht aus der Klimaschutzagentur Paris (Frankreich), der Universität Maastricht (Niederlande), dem Energy House Antwerpen (Belgien), der Stadt Lüttich (Belgien), Aberdeen City Council (UK), dem Energiereferat Frankfurt (Deutschland), der Stadt Maastricht (Niederlande), Changeworks (UK) und Energy Cities (Koordinator). Für einen inhaltlichen Austausch nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf!

www.nweurope.eu/ace-retrofitting



*Disclaimer: Bei dem dargestellt Bild handelt es sich um ein lizenzfreies Beispielfoto von *Adobe Stock.

*Disclaimer: Bei dem dargestellt Bild handelt es sich um ein lizenzfreies Beispielfoto von **Pexels

*Disclaimer: Bei dem dargestellt Bild handelt es sich um ein lizenzfreies Beispielfoto von ***Unsplash