

Energetische Sanierung/Modernisierung Feudenheimer Str. 19

Vorbemerkung:

Bei der Feudenheimer Str. 19 handelt es sich um eine Sanierung, die vergleichsweise wenig zusätzliche Instandhaltungskosten verursacht hat. Bei vielen anderen Objekten werden durch die Sanierung erheblich höhere zusätzliche Instandhaltungskosten, insbesondere für den vorbeugenden Brandschutz ausgelöst. Teilweise bis zu 1.500,-- €/m².

Es wurde bewusst eine ältere Sanierung ausgewählt.

1. um die Auswirkungen der veränderten Rahmenbedingungen (Förderkulisse, Gestzesänderung zum Mod.-Zuschlag) aufzuzeigen.
2. um hinsichtlich der Verbräuche belastbare Vergleichswerte über mehrere Jahre zu haben.

Zum Vergleich wird ausgewiesen, wie sich die Sanierung heute (2021), bei verbesserter Förderkulisse und einer Baukostensteigerung von rd. 18% wirtschaftlich darstellen würde.

Wohneinheiten:	16
Wohnfläche:	892 m ²
Jahr der Sanierung:	2016

Sanierungsumfang:

- Austausch der Fenster
- WDVS an den Außenwänden und Balkonen
- Sockeldämmung
- Sanierung Flachdach
- Anstrich- und Lackierarbeiten

Mit diesen Maßnahmen wurde vergleichsweise ein Effizienzhaus 100-Standard erreicht.

2016		2021		
€	€/m ²	€	€/m ²	
Gesamtkosten:	495.965,34	556,01	585.239,10	656,10
Anteil Instandhaltung:	204.382,79	229,13	241.177,03	270,38
Anteil energetische Modernisierung:	291.582,55	326,89	344.062,07	385,72
Förderung rationelle Energieverwendung (Stadt HD)/KFW rd.	12.800,00		94.617,07	
Anteil energetische Modernisierung nach Förderung:	278.782,55	312,54	249.445,00	279,65

Mögliche Mieterhöhung

Modernisierungskosten x zulässiger Mod-Zuschlag in Prozent / Wohnfläche / 12 Monate

2016		2021	
278.782,55 x 11% / 892 m ² / 12 Monate	=	2,86 €/m ² p.m.	249.445,07 x 8% / 892 m ² / 12 Monate = 1,86 €/m ² p.m.

Durchgeführte Mieterhöhung 0,70 €/m² p.m.

Mietspiegelwert der Modernisierung rd. 0,23 €/m² p.m. (Basiswert 5,80 €/m² x 4% für nachträgliche energetische Verbesserungen)

Verbrauch vor Sanierung (Durchschnitt von fünf Jahren) 107,72 kwh/m² p.a.

Verbrauch nach Sanierung (Durchschnitt von fünf Jahren) 63,15 kwh/m² p.a.

Einsparung Heizenergie 44,57 kwh/m² p.a.

Einsparung Heizkosten 44,57 kwh/m² * 0,062 €/m² (Arbeitspreis) / 12 Monate 0,23 €/m² p.m.

Amortisationsdauer der Sanierungskosten

	2016	2021
Modernisierungskosten nach Förderung	278.782,55	249.445,00
Amortisationsdauer	37 Jahre	33 Jahre
Amortisationsdauer unter Berücksichtigung der Heidelberger Mietspiegelsystematik	rd. 45 Jahre	rd. 41 Jahre