

**WBG-Unternehmensgruppe**








**Kann man sich die energetische Sanierung noch leisten?**  
**Erste Zwischenbilanz und Erfahrungen mit der sanierten Wohnanlage in der Grünenstraße**


Edgar Mathe  
Geschäftsführer WBG-Unternehmensgruppe Augsburg  
Dipl.-oec. (Univ.)  
Steuerberater – Syndikus

Architektur trifft Holz  
26. Juni 2013

**WBG-Unternehmensgruppe Augsburg**  
**WBG Geschäftsbereiche**



- Bewirtschaftung von ca. 10.000 WE/ME
- Neubau
  - Bestand
  - Bauträger
  - Gewerbe/Gemeinbedarf  
(z.B. Messehalle, Technologiezentrum)



**Wichtiges auf einen Blick 2012**


➤ Bilanzsumme:	ca. € 410	Mio.
➤ Umsatz:	ca. € 54	Mio.
➤ Bilanzgewinn:	ca. € 1,1	Mio.
➤ Neubau/Mod.-Investitionen:	ca. € 36	Mio.
➤ Umsatzerlöse (Vermietung):	ca. € 53	Mio.
➤ Jahresüberschuss:	ca. € 3,2	Mio.

(Daten WBG-Konzern)

Kann man sich die energetische Sanierung noch leisten?

2


26. Juni 2013

**WBG-Unternehmensgruppe Augsburg**  
**AGS Geschäftsbereiche**


---


- Liegenschaftsdienstleister für Stadt Augsburg und Dritte (WEG, BGB)
- Entwicklungsträger nach § 167 BauGB
- Sanierungsträger nach § 127 BauGB
- technischer Geschäftsbesorger für kommunale Stiftungen
- gewerblicher Zwischenvermieter
- Projektsteuerer und Finanzierer von:
  - Neubau von Sozialeinrichtungen
  - Wohnungen Dritter
  - Tiefbau (Straßen- und Wegebau)
  - Planungsberater nach § 3 BauGB
  
- WBG-Stiftung Fördereinrichtung für Architekten- und Ingenieur-Studenten

Kann man sich die energetische Sanierung noch leisten? 26. Juni 2013  
3

**WBG-Unternehmensgruppe Augsburg**  
**Spannungsfeld des gesellschaftsrechtlichen Auftrags**


---

sozialer Auftrag  
 (Innovative Wohnformen,  
 Massengeschäft, Technische Innovation)



<u>betriebswirtschaftlicher Ertrag</u> - Rendite	<u>volkswirtschaftliche Leistung</u> - Energiewende - Transferzahlungsempfänger - Lokaler Auftraggeber
---	---

Kann man sich die energetische Sanierung noch leisten? 26. Juni 2013  
4

WBG-Unternehmensgruppe Augsburg  
Allen Produkten gemein:

**WBG®**

sicher (innen und im Umfeld)

**WBG-Produkte**  
Wohnen/Gemeinbedarf

komfortabel (barrierefrei)      preiswert

ökologische Qualität (Energieoptimierung)

Kann man sich die energetische Sanierung noch leisten? 26. Juni 2013

5

Energetisches Pilotprojekt Hochzoll-Ost  
Basisdaten:

**WBG®**

Bauliche Daten:

Baujahr:	1966
Wohnungen:	60
Wohnfläche:	4.186 m <sup>2</sup>
Anzahl Geschosse:	3 bzw. 6
Endenergiebedarf:	240 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieverbrauchskennwert:	140 kWh/(m <sup>2</sup> a)



Ø Miete vor Modernisierung (Stand 2010)

Kaltmiete:	€ 4,24/m <sup>2</sup> Wfl. und Monat
Betriebskosten:	€ 1,47/m <sup>2</sup> Wfl. und Monat
Heizkosten:	€ 1,50/m <sup>2</sup> Wfl. und Monat *




**Gesamtmiete: € 7,21/m<sup>2</sup> Wfl. und Monat**

\* geschätzter Wert aufgrund Endenergiebedarf  
Die Heizkosten aufgrund der geschätzten Daten des Energieverbrauchskennwerts betragen € 0,88/m<sup>2</sup> Wfl. und Monat. Die daraus resultierenden Warmmiete beträgt € 6,51/m<sup>2</sup> Wfl. und Monat.

Kann man sich die energetische Sanierung noch leisten? 26. Juni 2013

6

**Energetisches Pilotprojekt Hochzoll-Ost**  
Zielsetzung:



---

Das „Stadttor“ im Osten erhält neue Kleider und Inhalte.

Reduzierung des Energieverbrauchs durch Wärmeschutzmaßnahmen. Einsatz innovativer, vom Mieter beherrschbarer Technik bei bezahlbarer „Warmmiete“.

Gebäudehülle:

Außenmauerwerk:	1,62 W/m <sup>2</sup> K → 0,13 W/m <sup>2</sup> K
im Bereich der Laubengänge:	1,62 W/m <sup>2</sup> K → 0,22 W/m <sup>2</sup> K
Fenster:	1,30 W/m <sup>2</sup> K → 0,90 W/m <sup>2</sup> K
Kellerdecke:	1,38 W/m <sup>2</sup> K → 0,28 W/m <sup>2</sup> K

(Wärmedurchgangskoeffizient)

Heizungsart: Einzelöfen → Zentralheizung

Erreichbarkeit (Außenaufzug): nicht barrierefrei → barrierefrei

sonstiges: neue Bäder/Toiletten  
neue Lüftungsanlage  
Erneuerung der Außenanlagen

Kann man sich die energetische Sanierung noch leisten?
26. Juni 2013

**Energetisches Pilotprojekt Hochzoll-Ost**  
Daten nach Modernisierung:



---

Bauliche Daten:

Modernisiert:	2011/12
Wohnungen:	60
Wohnfläche:	4.214 m <sup>2</sup>
Anzahl Geschosse:	3 bzw. 6
Endenergiebedarf:	64 kWh/(m <sup>2</sup> a)*

\* Erste Abrechnung aus dem Jahr 2012 ergibt einen Verbrauchswert i.H.v. ca. 71 kWh/(m<sup>2</sup> a).

Ø Miete nach Modernisierung (Stand 2013)

Kaltmiete:	€ 5,65/m <sup>2</sup> Wfl. und Monat
Betriebskosten:	€ 1,17/m <sup>2</sup> Wfl. und Monat
Heizkosten:	€ 0,57/m <sup>2</sup> Wfl. und Monat
<b>Gesamtmiete:</b>	<b>€ 7,39/m<sup>2</sup> Wfl. und Monat</b>




Kann man sich die energetische Sanierung noch leisten?
26. Juni 2013

### Energetisches Pilotprojekt Hochzoll-Ost



**Baukosten/Investitionen/Ergebnis:**

Bauliche Gesamtkosten:	ca. € 4,75 Mio.
- davon Instandhaltungsanteil:	ca. € 0,85 Mio.
- davon Modernisierungsanteil:	ca. € 3,90 Mio.
- davon energetische Modernisierungskosten:	ca. € 2,17 Mio.
<b>Modernisierungskosten je m<sup>2</sup> Wfl.:</b>	<b>ca. € 520</b>
<b>Energieeinsparung nach Energiebedarfsausweis:</b>	<b>73,3%</b>

Gemäß § 559 BGB wäre eine Erhöhung der Kaltmiete i.H.v. 11% der Modernisierungskosten möglich gewesen. Nur aus den energetischen Modernisierungskosten, aber ohne Berücksichtigung von Fördermitteln, sind das € 4,75 je m<sup>2</sup> Wfl. mtl. Werden Fördermittel berücksichtigt, verringert sich der Betrag um die Zinsverbilligung i.H.v. € 0,39 auf € 4,36 je m<sup>2</sup> Wfl. mtl.

Tatsächlich wurden die Kaltmieten nur um durchschnittlich **€ 1,41/m<sup>2</sup> Wfl. mtl.** erhöht.

<b>Durchschnittliche Gesamtmiete nach Mod.:</b> (bedarfswertbezogen):	<b>€ 7,39/m<sup>2</sup> Wfl. und Monat</b>
Geschätzte durchschnittliche Gesamtmiete vor Mod.:	€ 7,21/m <sup>2</sup> Wfl. und Monat


Kann man sich die energetische Sanierung noch leisten?
26. Juni 2013


### WBG-Modernisierungen

#### Die Relationen im Vergleich


	Hochzoll-Ost	Geisberg I	Rudolf-Diesel-Hof III
Straße	Grüntestraße 30-36	Herrenbachstraße 3	Dr.-Otto-Meyer-Str. 18-22
Baujahr	1966	1953	1964
Modernisierung	2011/12	2010	2008
Gesamtwohnfläche (m <sup>2</sup> )	4.186 m <sup>2</sup>	1.790 m <sup>2</sup>	2.843 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	60	36	42
Fördermittel (Zinsverbilligung)	0,39 €	0,73 €	1,14 €
energetische Baukosten	2.171.113,78 €	649.457,84 €	858.802,77 €
energetische Baukosten je m <sup>2</sup>	518,62 €	362,83 €	302,08 €
Energiebedarfswert vor Mod.	240 kWh/(m <sup>2</sup> a)	313 kWh/(m <sup>2</sup> a)	240 kWh/(m <sup>2</sup> a) *
Einsparung in kWh/(m <sup>2</sup> a)	176 kWh/(m <sup>2</sup> a)	195 kWh/(m <sup>2</sup> a)	164 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energiebedarfswert nach Mod.	64 kWh/(m <sup>2</sup> a)	117 kWh/(m <sup>2</sup> a)	76 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Einsparung in Prozent	73,3%	62,6%	60,2%
<b>Kosten pro kWh/(m<sup>2</sup>a)</b>	<b>2,95 €</b>	<b>1,86 €</b>	<b>1,84 €</b>

\* geschätzter Bedarfswert






Hochzoll-Ost




Geisberg I



Rudolf-Diesel-Hof III

Kann man sich die energetische Sanierung noch leisten?
26. Juni 2013

**WBG-Modernisierungen**  
**WBG-Modernisierungsprojekte zwischen 2003 - 2012**



---

- Anzahl Modernisierungsprojekte: 54
- modernisierte Wohnfläche: 141.953 m<sup>2</sup>
- Anzahl modernisierte Wohnungen: 2.492
- Durchschnittsverbrauch vor Modernisierung: 195 kWh/m<sup>2</sup>/a
- Durchschnittsverbrauch nach Modernisierung: 89 kWh/m<sup>2</sup>/a
- CO<sub>2</sub>-Ausstoß vor Modernisierung: 13.605 to/Jahr
- CO<sub>2</sub>-Ausstoß nach Modernisierung: 3.866 to/Jahr

**Einsparung an CO<sub>2</sub> bei modernisierten Wohnanlagen: 9.739 to/Jahr = 72%**

Kann man sich die energetische Sanierung noch leisten?

11

26. Juni 2013

**Fazit:**



---




**Mehr „Modernisierungsbreite“ anstelle „Modernisierungsspitze“!**





Kann man sich die energetische Sanierung noch leisten?

12

26. Juni 2013

WBG®

AGS®

WBG®  
Stiftung



Danke für Ihre  
Aufmerksamkeit

Kann man sich die energetische Sanierung  
noch leisten?

13

26. Juni 2013