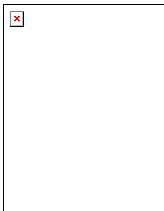


**Städtische
Wohnungsbau GmbH
Lahr**



**Städtische
Wohnungsbau GmbH
Lahr**



Markus Schwamm

Alleingeschäftsführer

Städt. Wohnungsbau GmbH Lahr

**Energetische Sanierung und deren Fördermöglichkeiten im
Wohnungsbau**

Eschbach, 20. Juli 2007

„Wirtschaftlichkeit von energetischen Investitionsmaßnahmen“

Bauen



Investitionen im Jahr 2007:

- 2 Mio € Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands
- 10 Mio € Neubaumaßnahmen „Wohnen am Park“ und Wohnpark Albrechtstraße

Stadtentwicklung



Wir sind unter anderem Partner für die Stadtentwicklung der Stadt Lahr und Umgebung und zugleich das größte kommunale Wohnungsbauunternehmen in der Ortenau.

Wohnen



Die Städt. Wohnungsbau GmbH Lahr bewirtschaftet derzeit insgesamt 2.294 Wohnungen, PKW-Stellplätze, sowie Folge- und Gemeinschaftseinrichtungen

Stadtentwicklung Lahr – Ost



Neubau: „Wohnen am Park“



Beispiele für Generalsanierungen: Albert-Förderer-Straße / Tramplerstraße „vorher“



Albert-Förderer-Straße

Tramplerstraße



Beispiele für Generalsanierungen: Albert-Förderer-Straße / Tramplerstraße „nachher“

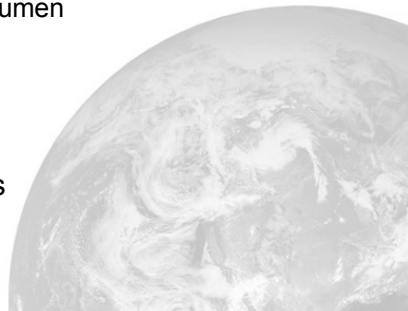
Albert-Förderer-Straße



Tramplerstraße

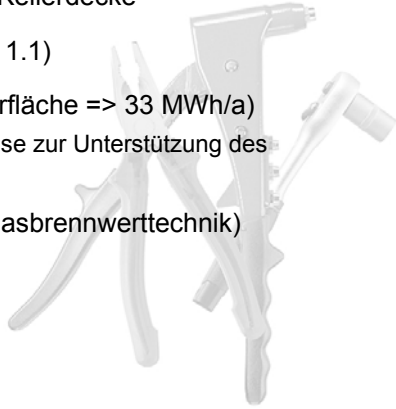
Ziele der Sanierungen

- Schaffung von Mehrwerten für die Bewohner
 - Senkung der Energiekosten
 - Hoher Nutzungswert durch großzügige Balkone
 - Verbesserung des Wohnraumklimas
 - Schaffung von zeitgemäßen Wohnräumen
- Reduzierung der CO₂ – Emission
- Wertsteigerung der Immobilien
- Auslösen eines Nachahmungseffekts

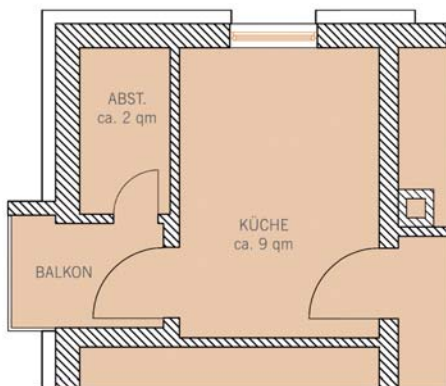


Baukonstruktive / technische Maßnahmen

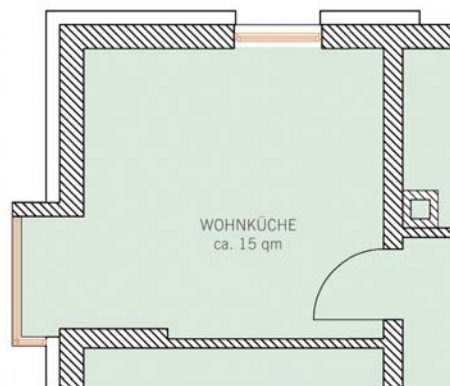
- Beseitigung von Wärmebrücken
- Wärmedämmung: An der Aussenfassade (160mm / 0.35), im Bereich der Dachschräge und an der Unterseite der Kellerdecke
- Wärmeschutzverglaste Fenster (K-Wert: 1.1)
- Thermische Solaranlage (60 m² Kollektorfläche => 33 MWh/a)
 - Zur Warmwasseraufbereitung und teilweise zur Unterstützung des Heizungssystems
- Anstatt zwei, nur noch ein Heizkessel (Gasbrennwerttechnik)



Grundrisse: Albert-Förderer-Straße

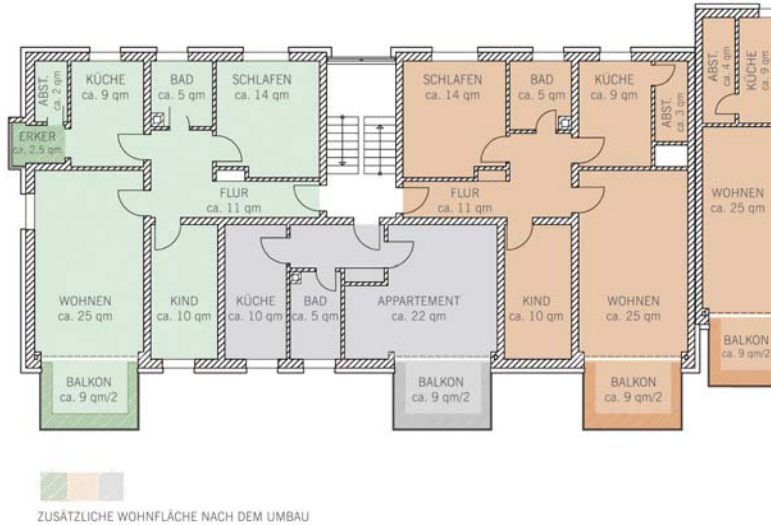


KÜCHENBEREICH VOR DEM UMBAU
mit Abstellraum und Balkon



DIE NEUE KÜCHE NACH DEM UMBAU
mit integriertem Erker und verbesserter Wärmedämmung

Grundrisse: Albert-Förderer-Straße



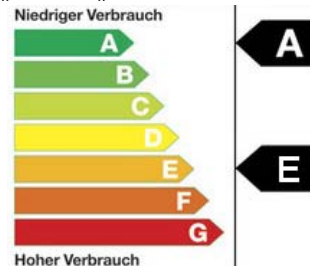
Externer Kooperationspartner: „Ennovatis“ Tramplerstraße

- ▣ Dauerhaft installierte Meßtechnik zur Temp.- und Feuchtigkeitsmessung in den Wohnungen
- ▣ Zentrale Erfassung aller Verbrauchsdaten über einen längeren Zeitraum (Strom, Wasser, Heizung, Solar)
- ▣ Auslesung der Daten erfolgt vollautomatisiert und komplett unbemerkt
- ▣ Gesammelte Daten werden direkt auf einem Server im Internet zur Verfügung gestellt



Erreichte Ziele

- ▣ Niedrigenergiebauweise entsprechend der EnEV-Neubaustandards
- ▣ Reduktion des Energieverbrauchs um 65%
(590MWh/a => 277MWh/a)
- ▣ Reduktion der CO₂-Emission um 64% pro Jahr (156 t/a => 57 t/a)
- ▣ Einstufung im Energiepass von ehemals „E“ auf „A“
- ▣ Steigerung der Lebensqualität durch
größzügigere Wohnflächen
- ▣ Gleichbleibende Gesamtmiete bei
geringerem Nebenkosten-Anteil



Finanzierung

Zinsverbilligtes Darlehen der KfW

KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm

- ▣ Teilschulderlass (15%)

Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“

- ▣ Erstattung Abbruchkosten
- ▣ Erstattung Substanzverlust für die abgebrochenen Gebäude

Regionale Förderprogramme

- ▣ „Innovationsfonds Klima- und Wasserschutz“, Badenova
- ▣ „Ökologie und Innovationsfonds“, E-Werk Mittelbaden AG & Co. KG



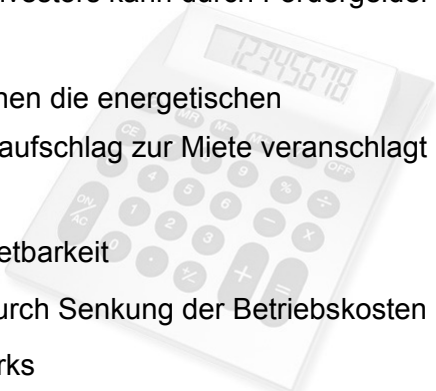
Ökologische Vorteile

- Reduktion des Verbrauchs von fossilen Brennstoffen
- Investition in zukunftsträchtige Technologien
- Reduktion der CO₂ - Emissionen
- Erhöhte Rücksichtnahme auf die Umwelt
- Verantwortung für nachfolgende Generationen



Wirtschaftlichkeit

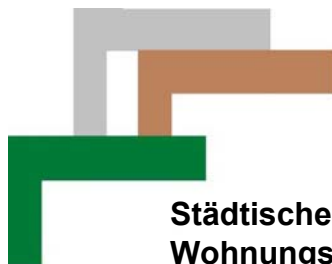
- Mietaufschlag wird durch die Energiekosteneinsparung beim Mieter komplett aufgehoben
- Ein möglicher Negativsaldo des Investors kann durch Fördergelder nahezu ausgeglichen werden
- Bei niedriger Ausgangsmiete können die energetischen Maßnahmen als Modernisierungsaufschlag zur Miete veranschlagt werden
- Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit
- Erheblicher Wettbewerbsvorteil durch Senkung der Betriebskosten
- Stärkung des regionalen Handwerks



Fazit

- Es besteht die Notwendigkeit in der Wohnungswirtschaft den Wirkungsgrad der konventionellen Energieträger zu optimieren
- Die Energiestandards der Wohnungen werden für die Mieter mehr und mehr zum wirtschaftlich relevanten Faktor (Energiepass)
- Die Ökobilanz wirkt sich direkt auf die Handelsbilanz aus
- Die Wirtschaftlichkeit eines Unternehmens kann durch ein ökologisch durchdachtes Konzept weiter gesteigert werden
- Auslösen von Nachahmungseffekten in der Region

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Städtische
Wohnungsbau GmbH
Lahr