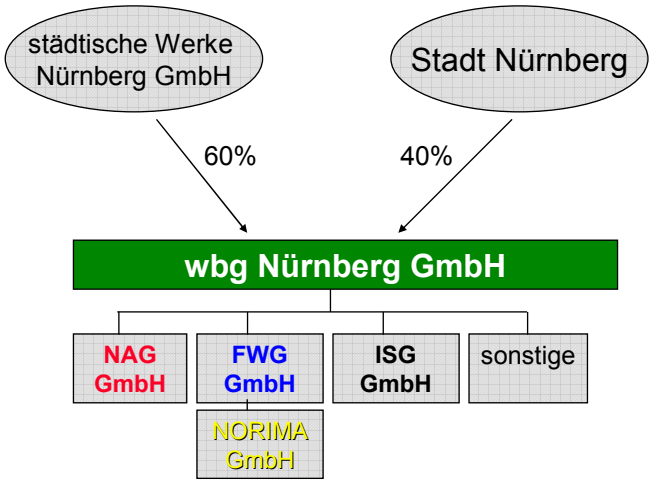
Inhalt

- WBG Nürnberg Gruppe – das Unternehmen
- Unsere Vision
- wirtschaftliche Betrachtung unserer Modernisierungsprojekte (Bsp.)
- Finanzierung öko-effizienter Maßnahmen, Vorschlag „Öko-Anteil“
- Fazit

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

WBG Nürnberg Gruppe
- unsere Unternehmensstruktur



Wir gestalten LebensRäume

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

WBG Nürnberg Gruppe
- Daten Ende 2006

Umsatz	~ 100 Mio. €
Bilanzsumme	~ 500 Mio. €
EBIT	16,8 Mio. €
Eigenkapital	106,5 Mio. €

Datenstand Jahresabschluss 2006

Mitarbeiter	~ 200
verwaltete Immobilieneinheiten	~ 26.600
davon eigene Mietwohnungen	18.300

(entspricht 11% der Nürnberger Mietwohnungen)

Investitionsvolumen p.a. ~ 50 Mio. €

Wir gestalten LebensRäume

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

WBG Nürnberg Gruppe
- das sind wir…

Wir sind die führende Unternehmensgruppe
der Wohnungswirtschaft in der Region Nordbayern.
Unsere Aufgabe ist es,

LebensRäume **für Menschen zu gestalten** und

Problemlöser kommunaler Wohnungspolitik
mit gesellschaftlicher Verantwortung und
sozialem Auftrag zu sein und

als **wirtschaftlich handelndes Unternehmen**,
leistungsfähig, modern und unabhängig zu sein,

sowie **ökologische Verantwortung** zu zeigen.

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

Ökoeffiziente Wohngebäudesanierung
Inhalt

- WBG Nürnberg Gruppe – das Unternehmen
- Unsere Vision
- wirtschaftliche Betrachtung unserer Modernisierungsprojekte (Bsp.)
- Finanzierung öko-effizienter Maßnahmen, Vorschlag „Öko-Anteil“
- Fazit

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

WBG Nürnberg Gruppe
unsere Vision

Es gibt in Deutschland
rund **40 Mio. Wohnungen,**

davon sind etwa
24 Mio. Wohnungen **Mietwohnungen.**

Etwa
35 Mio. Wohnungen
sind älter als 10 Jahre.

Wir gestalten LebensRäume

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

Wohnungsbestand in Deutschland
ca. 40 Mio. Wohnungen

Wohnungsunternehmen
(im weitesten Sinne)
ca. 24 Mio. WE

- **Genossenschaften** ~ 2 Mio. Wohnungen
- **Kommunale Wohnungsunternehmen** ~ 3 Mio. Wohnungen
- **Öffentliche Wohnungsunternehmen** ~ 0,5 Mio. Wohnungen
- **Privatwirt. Wohnungsunternehmen** ~ 2,5 Mio. Wohnungen
- **Sonstige Anbieter (Kirchen, Banken, Fonds,…)** ~ 2 Mio. Wohnungen

Einlieger bei Selbstnutzern ~ 3,5 Mio. WE

Amateurvermieter ~ 10,5 Mio. WE

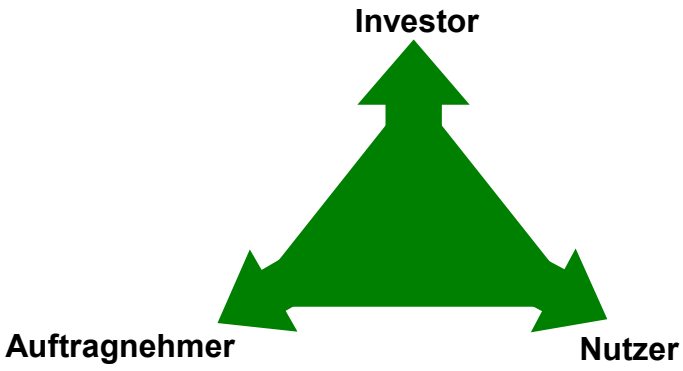
Selbstnutzer
ca. 15 Mio. WE

- **Ein- und Zweifamilienhäuser** ~ 12,2 Mio. WE
- **Geschosswohnungen** ~ 2,8 Mio. WE

Wir gestalten LebensRäume

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

Wohnungsunternehmen



Wir gestalten LebensRäume

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

Selbstnutzer

Wir gestalten LebensRäume

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

WBG Nürnberg Gruppe
unsere Vision

Es gibt in Deutschland
rund **3,28 Mrd. m² Wohnfläche**
(Basis: 82 Mio. Einwohner x 40 m² Wohnfläche)
mit der Folge eines Energieverbrauches
von rund

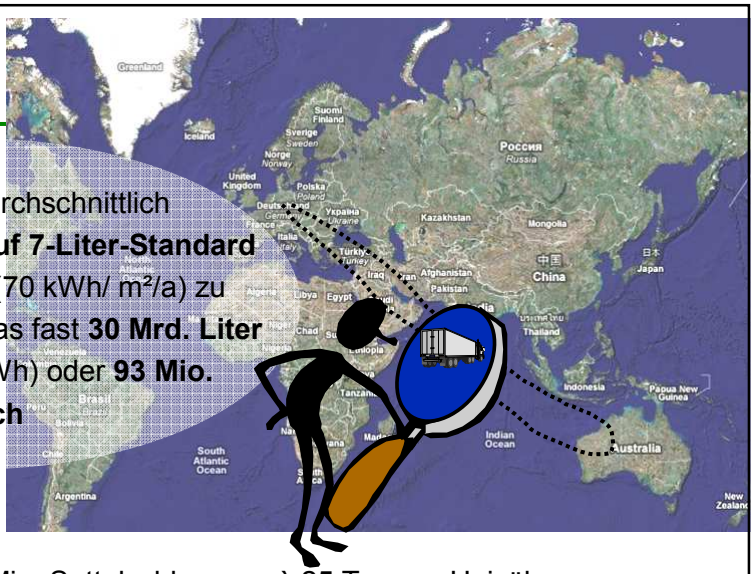
50 Mrd. Litern Heizöl je Heizperiode
(Basis: Ø 15,3 Liter Heizöl / m² Wohnfläche / Jahr;
Techem-Studie zum Heizölverbrauch 2005/2006 in 122
deutschen Städten)

Das entspricht : 500 Mrd. kWh /a
oder 150 Mio. t CO_2 /a

Wir gestalten LebensRäume

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

unsere Vision



Wenn es gelingt, durchschnittlich **alle Wohnungen auf 7-Liter-Standard Heizwärmebedarf** (70 kWh/ m²/a) zu bekommen, spart das fast **30 Mrd. Liter Heizöl** (300 Mrd. kWh) oder **93 Mio. Tonnen CO_2 jährlich**

Das entspricht 1,2 Mio. Sattelschleppern à 25 Tonnen Heizöl, die aufgereiht eine Länge von ca. **24.000 km** ergeben.

Wir gestalten LebensRäume

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

WBG Nürnberg Gruppe
unsere Vision

Wir wollen bis zum Jahr 2012
in unserem Bestand
(18.300 WE, ca. 1,1Mio. m² Wfl.)
durchschnittlich den Standard
eines 7-Liter-Hauses
(70 kWh / m² / a, oder 21 kg/ a/ CO_2)
erreichen.

1999: Ø 16l = 17,6 Mio. l Heizöl / a
2012: Ø 7l = 7,7 Mio. l Heizöl / a
Ersparnis: 9,9 Mio. l Heizöl / a

Das entspricht einer Verringerung von ca. 30.000 Tonnen CO_2 – Emissionen jährlich!

entspricht:

z.B. Lichtenstein

Wir gestalten LebensRäume

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

WBG Nürnberg Gruppe
unsere Vision… und was haben wir bisher erreicht haben

öko-effiziente Modernisierungs- und Umbauprojekte	eingesparter Heizwärmebedarf in kWh / Jahr, rd.
• Modernisierung St. Johannis (**7 Liter-Standard**, 1.005 WE, 2000-2004)	8.077.000
• Umbau Ingolstädter Str. 131-137 (**6 Liter-Standard,** 24 WE, 2003)	227.000
• Umbau Eythstr. 31-51, Hansastr. 24-58 (**5 Liter-Standard,** 95 WE, 2001 u. 2003)	1.026.000
• Umbau Ingolstädter Str. 139/141 (**4 Liter-Standard,** 12 WE, 2004)	149.000
• Modernisierung Jean-Paul-Platz 4 (**3 Liter-Standard,** 6 WE, 2004)	159.000
• Modernisierung Bernadottestr. 42-48 (**3 Liter-Standard**, 24 WE, 2006)	271.500
• Umbau Stadtteil Nordostbahnhof (379 WE, 1989 - 2006)	3.175.000
• weitere Umbau- u. Mod.-maßnahmen (1.741 WE, 1989 - 2006)	7.287.000

Wir gestalten LebensRäume

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

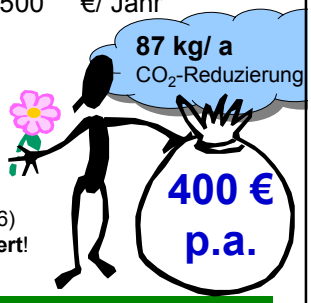
WBG Nürnberg Gruppe
unsere Vision… und was haben wir bisher erreicht haben

eingesparter Heizwärmebedarf bei 3.286 Wohneinheiten	gesamt rd.	**20.371.500**	kWh/ Jahr
entspricht: eingesparter CO_2 Ausstoß	rd.	6.100.000	kg/ Jahr
entspricht: eingesparter Heizölbedarf	rd.	2.037.000	l/ Jahr
entspricht: eingesparte Heizkosten	derzeit rd.	1.324.500	€/ Jahr

Quelle: aktueller, durchschnittlicher Preis pro Liter inkl. MwSt. bei 3000 Liter Abnahme für Heizöl EL nach DIN 51603-1 mit max. Schwefelgehalt von 0,2%: 65,0€/100l; Stand 09/2007, Quelle: www.tecson.de

folglich:

eingesparte Heizkosten für unsere Kunden je modernisierter oder umgebauter Mieteinheit im Durchschnitt etwas über



P.S.: Wir haben in den ersten Jahren unserer Vision (1990 bis Ende 2006) den Heizenergiebedarf unserer Immobilien bereits **um 20 % reduziert**!

Wir gestalten LebensRäume

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

Ökoeffiziente Wohngebäudesanierung

Inhalt

- WBG Nürnberg Gruppe – das Unternehmen
- Unsere Vision
- wirtschaftliche Betrachtung unserer Modernisierungsprojekte (Bsp.)
- Finanzierung öko-effizienter Maßnahmen, Vorschlag „Öko-Anteil“
- Fazit

Wir gestalten LebensRäume

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

aktuelle Modellprojekte
Bernadottestr. 42-48: Modernisierung und Aufstockung

Erstellung eines Rahmenplanes zur Stadtteilerneuerung für die Parkwohnanlage (PWA) Nürnberg

Präambel zur Nachhaltigkeit:

Optimierung:
- Ökologie/Energie
- Denkmalschutz
- Ökonomie
- Soziale Aspekte

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

aktuelle Modellprojekte
Bernadottestr. 42-48: Modernisierung und Aufstockung

Kurzbeschreibung:

24 Wohnungen, ca. 1.560 m² Wohnfläche

Baujahr 1964

seit Sommer 2006: Denkmalschutz

durchgeführte Maßnahmen:

- ökologische Sanierung EnEV minus 50% im bewohnten Zustand (Vollwärmeschutz, neue Fenster, Dachsanierung, Lüftungsanlage)
- Fernwärme mit Kraftwärmekopplung, Einbau Heizzentrale
- Aufstockungsmaßnahme 6 neue Lofts nach Passivhausstandard

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

aktuelle Modellprojekte
Bernadottestr. 42-48: Modernisierung und Aufstockung

Das Ergebnis:

24 moderne Wohnungen
ca. 1.560 m² Wohnfläche
3-Liter-Standard nach PHPP

Wir gestalten LebensRäume

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

aktuelle Modellprojekte
Bernadottestr. 42-48: Modernisierung und Aufstockung

Das Ergebnis:

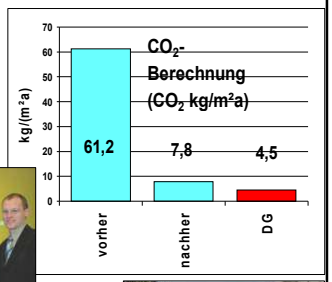
6 Lofts
ca. 500 m² Wohnfläche
Passivhaustechnologie

Wir gestalten LebensRäume

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

aktuelle Modellprojekte
Bernadottestr. 42-48: Modernisierung und Aufstockung

Baukosten Modernisierungsmaßnahme
- ca. 920.000 €
- Das entspricht etwa 550 €/m² Baukosten zuzügl. 40 €/m² Denkmalschutzmaßnahmen



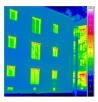
Baukosten Aufstockungsmaßnahme
- ca. 425.000 €
- Das entspricht etwa 850,- €/m²
  (Kostengruppe 300/400 nach DIN 276)

Resultat:
- unter Niedrigenergiestandard (etwa KfW-40-Haus)
- günstige Finanzierung durch Nutzungsmöglichkeit von KfW-Mitteln
- Wohnwertverbesserung, Erhöhung des Wohnstandards, Sicherung der Nachhaltigkeit

Wir gestalten LebensRäume

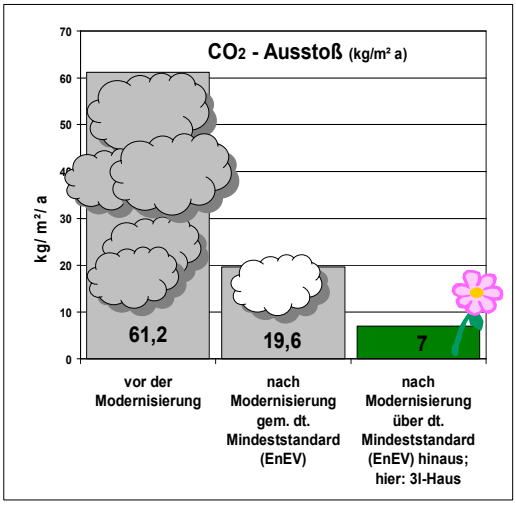
© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

Bernadottestr. 42-48: Modernisierung und Aufstockung
Sanierungsergebnis: energetisches Ergebnis



Das Ergebnis
der Modernisierungsmaßnahme:

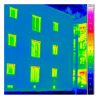
3 Liter-Standard (gem. WSVO),
verbesserte Wohnqualität,
gesicherte Nachhaltigkeit und
eine CO_2-Reduzierung
von rd. 90% (FAKTOR 10)!



Wir gestalten LebensRäume

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

Bernadottestr. 42-48: Modernisierung und Aufstockung
Sanierungsergebnis: CO_2-Bilanz / Ausstoß

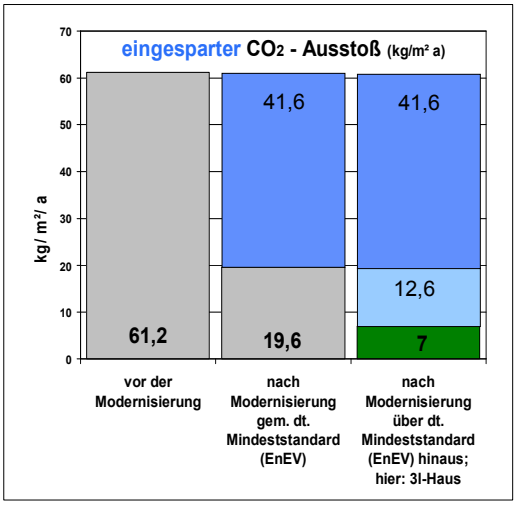


Einsparung von CO_2 nach Modernisierung gemäß deutschem Standard (EnEV)

ca. 41,6 kg/m² a CO_2

und
nach Modernisierung über deutschem Standard hinaus Bernadottestraße 42-48 – 3 Liter-Haus

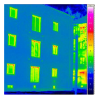
ca. 54,2 kg/m² a CO_2



Wir gestalten LebensRäume

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

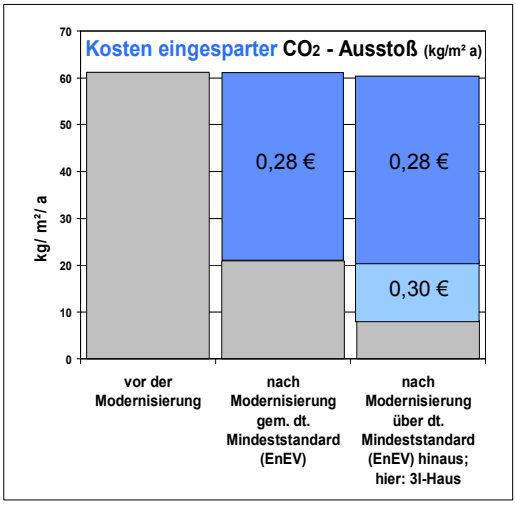
Bernadottestr. 42-48: Modernisierung und Aufstockung
Sanierungsergebnis: CO_2-Bilanz / Kosten



Bei einer **Betrachtung der Maßnahme** Bernadottestraße 42-48 **über 25 Jahre** betragen die Kosten pro eingespartem kg/ CO_2:

- Mindeststandard: **0,28 €**/ kg CO_2
- darüber hinausgehende Modernisierung: **0,30 €**/ kg CO_2

<u>Herausforderung:</u>
Finanzierung der Investitionen für die freiwillige CO_2-Einsparung!



Wir gestalten LebensRäume

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

Inhalt

- WBG Nürnberg Gruppe – das Unternehmen
- Unsere Vision
- wirtschaftliche Betrachtung unserer Modernisierungsprojekte (Bsp.)
- Finanzierung öko-effizienter Maßnahmen, Vorschlag „Öko-Anteil“
- Fazit

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

Wirtschaftlichkeit öko-effizienter Maßnahmen

Um die Vermietbarkeit nachhaltig zu sichern, werden folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

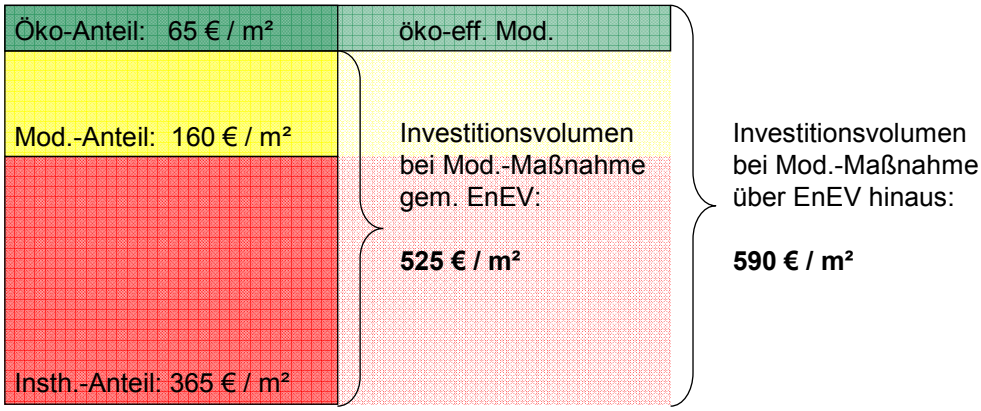
- Heizungsmodernisierung
- Fassadendämmung / VWS
- Fenster
- Dachsanierung, Dachdämmung
- Balkonsanierung

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

Wirtschaftlichkeit öko-effizienter Maßnahmen

Investitionsvolumen

für Modernisierungsmaßnahme Bernadottestr. 42-48 (ohne Aufstockung):



Wir gestalten LebensRäume

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

Wirtschaftlichkeit öko-effizienter Maßnahmen

Mietpreisberechnung:

3,80 € je m² Miete vor Modernisierung

5,27 € je m² rechtl. mögliche Miethöhe nach **Standard**-Modernisierung
(Mietanpassung gem. § 559 BGB und regionalem Mietenspiegel; Modernisierung gem. EnEV)
→ Mieterhöhung: 1,47 € / m²

5,87 € je m² rechtl. mögliche Miethöhe nach **Öko**-Modernisierung
(Mietanpassung gem. § 559 BGB und regionalem Mietenspiegel; Modernisierung über EnEV hinaus)
→ Mieterhöhung: 2,07 € / m²

(aktuelle durchschnittliche Miete 11/2007: 5,93 €/m²)

Wir gestalten LebensRäume

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

Wirtschaftlichkeit öko-effizienter Maßnahmen
Einstufung gemäß Nürnberger Mietenspiegel 2006

Mietenspiegelobergrenze

Baujahr 1960 – 1976
normaler Standard, 60-80m² Wfl.

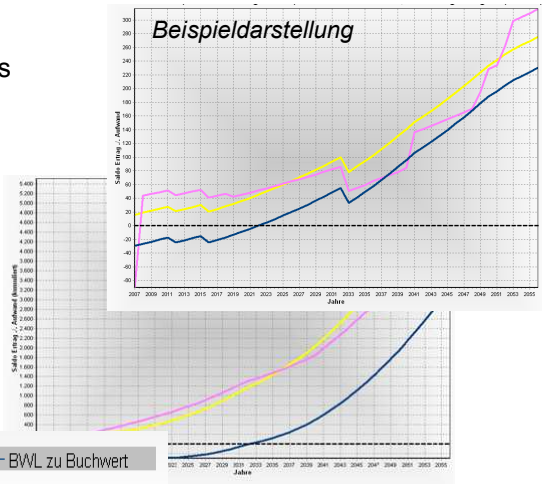
	Mietanteil bei Mod. über EnEV hinaus *(0,60 €/m²)*
normaler Standard nicht modernisiert **4,80 €/m²**	normaler Standard modernisiert **6,25 €/m²**

Wir gestalten LebensRäume

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

Wirtschaftlichkeit öko-effizienter Maßnahmen

Um feststellen zu können,
ob sich die Maßnahme nicht nur aus ökologischer,
sondern auch aus wirtschaftlicher Sicht positiv darstellt,
führen wir **dynamische Investitionsberechnungen** durch.



Wir gestalten LebensRäume

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

Wirtschaftlichkeit öko-effizienter Maßnahmen
WIN – WIN – WIN ?

Wie kann erreicht werden,
dass zukünftig mehr öko-effiziente Modernisierungsmaßnahmen
über den gesetzlichen Mindeststandard (EnEV) hinaus
durchgeführt werden?

Optimal wäre eine **WIN – WIN – WIN** - Situation…
Umwelt Kunde Investor

Wir gestalten LebensRäume

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

Wirtschaftlichkeit öko-effizienter Maßnahmen
Vorschlag „Öko-Zuschlag“

Ziel des „Öko-Zuschlags“ ist es,
für Objekte, bei denen **Maßnahmen über EnEV hinaus** durchgeführt wurden,
ein Mietniveau zu erreichen, das **oberhalb des zugewiesenen Mietspiegels** liegt.
Diese Mietmehreinnahmen dienen der **Finanzierung**
der zusätzlich aufgewendeten Mittel.

Bsp: 65 € je m² Öko-Anteil (Mod.-Anteil über EnEV hinaus)

Bei Finanzierung dieses Anteils (5,50%)
ergibt sich folgender Zinsaufwand, der dem „Miet-Ökozuschlag“ entspricht:

0,30 € je m² Miet-Ökozuschlag (Mehrkosten über EnEV hinaus)

Dieser Zuschlag wird als konstanter Wert der Miete zugerechnet. Außerhalb des Mietspiegels. → **BGB Änderung erforderlich**

Wir gestalten LebensRäume

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

Wirtschaftlichkeit öko-effizienter Maßnahmen
Mietersicht

Der Öko-Zuschlag ist ein Anreiz für den Vermieter, Modernisierungsmaßnahmen über die Anforderungen der EnEV hinaus durchzuführen.

Aus ökologischer und wirtschaftlicher (Vermieter-) Sicht erscheint die Anwendung eines „Miet-Ökozuschlags“ richtig und wichtig.

Aber wie stellt sich der Miet-Ökozuschlag für den Kunden dar?

Wir gestalten LebensRäume

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

Ökoeffiziente Wohngebäudesanierung

Inhalt

- WBG Nürnberg Gruppe – das Unternehmen
- Unsere Vision
- wirtschaftliche Betrachtung unserer Modernisierungsprojekte (Bsp.)
- Finanzierung öko-effizienter Maßnahmen, Vorschlag „Öko-Anteil“
- Fazit

Wir gestalten LebensRäume

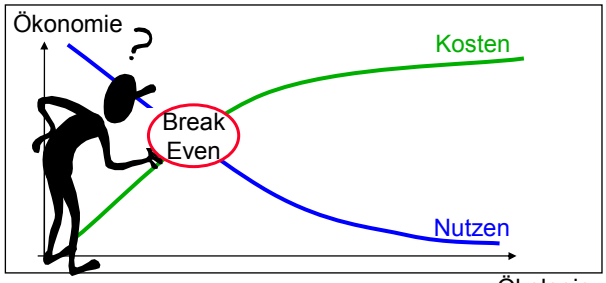
© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

WBG Nürnberg Gruppe
Fazit zum Thema „energetische Modernisierungen“

Wirtschaftlichkeit
unter Berücksichtigung des Nachhaltigkeitsprinzips:

Der „Break-Even“ zwischen Kosten und Nutzen auf Basis der Ökologie und Ökonomie ist zu finden!

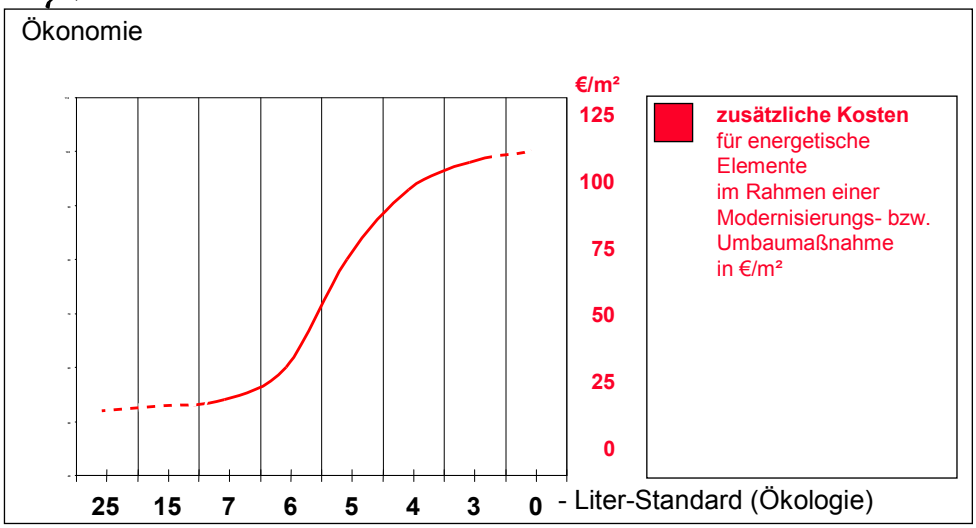
Was ist sinnvoll?
3 Liter-,
4 Liter-,
5 Liter-,
6 Liter-
oder 7 Liter-Haus?



Wir gestalten LebensRäume

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

WBG Nürnberg Gruppe
Fazit zum Thema „energetische Modernisierungen“

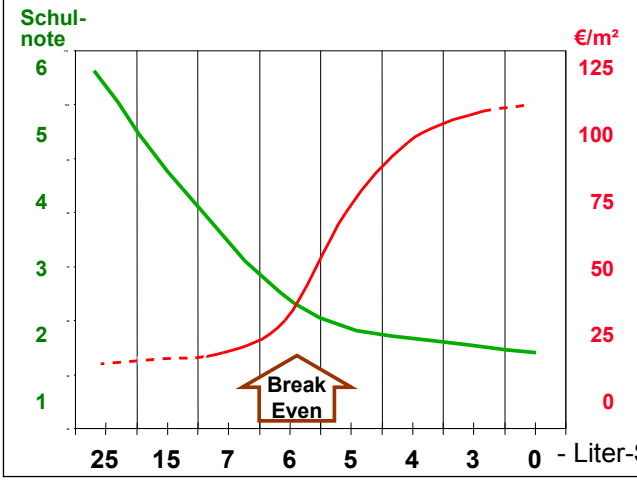


© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

WBG Nürnberg Gruppe

Fazit zum Thema „energetische Modernisierungen“

Ökonomie



zusätzliche Kosten für energetische Elemente im Rahmen einer Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahme in €/m²

zusätzlicher Nutzen: ersparte Kosten für Wärmebedarf (70%), **Kundennutzen**, **Wohnwert u. Wohlfühlfaktor** (30%, gem. Kundenbefragung)

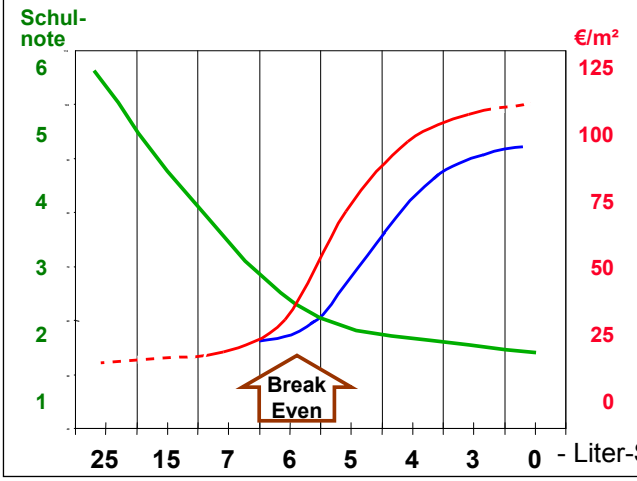
(nach Schulnotensystematik)

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

WBG Nürnberg Gruppe

Fazit zum Thema „energetische Modernisierungen“

Ökonomie



zusätzliche Kosten für energetische Elemente **mit Berücksichtigung des Benefits durch den Öko-Zuschlag** in €/m²

zusätzliche Kosten für energetische Elemente im Rahmen einer Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahme in €/m²

zusätzlicher Nutzen: ersparte Kosten für Wärmebedarf (70%), **Kundennutzen**, **Wohnwert u. Wohlfühlfaktor** (30%, gem. Kundenbefragung)

(nach Schulnotensystematik)

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

Aber, wer sagt:

„Die Bruttomiethöhe bleibt nach Öko-Modernisierung gleich.“

… ist nicht ganz ehrlich…

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

WBG Nürnberg Gruppe
Fazit: **WIN – WIN – WIN - Situation**

Hoher Wohnwert

und hohe Lebensqualität

in energetisch sanierten Immobilien

- mit tragbaren Mieten für unsere Kunden

und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die WBG.

© Copyright by WBG Nürnberg Gruppe All rights reserved

Die scheinbaren Mehrkosten

eines ökologisch gesunden Hauses
oder eines menschlichen Hauses
sind gar keine.
Denn sie werden durch
eine höhere Lebensqualität,
durch eine höhere Wohnqualität
und durch Glücklichsein amortisiert.
Seelische Depressionen
und Unkritischsein
kosten viel mehr Geld!

Friedensreich Hundertwasser

Zitat: „Rede auf der Schmelz“, 1981/1983
Bild: „Schneckenhäuser“,1987