bauverein AG
darmstadt

Willkommen

bei der AGW Tagung in Darmstadt

Donnerstag, 13. Juni 2013

Das Unternehmen bauverein AG

- Wohn- und Gewerbeimmobilien
- Bauträger- und Eigentumsmaßnahmen
- Beteiligungen
- Kennzahlen
- Organisationsplan

bauverein AG
darmstadt

Wohn- und Gewerbe-Immobilien

- Wohnungsvermietung

Gesamter Wohnungsbestand:	17.425
in m²	1.121.380
Stadt Darmstadt:	10.825
außerhalb Darmstadt:	6.600
(Nordhessen, Südhessen etc.)	
Freifinanzierte Wohnungen:	10.049
Öffentlich geförderte preisgebundene Wohnungen:	7.376

- Spezialwohnformen

Wohnen für Senioren	407
Wohnen für Studenten (Zimmer)	939

bauverein AG
darmstadt

Gewerbevermietung

Im Bestand befinden sich: ca. 83.104 m²

287 Objekte in vielfältigster Art:

- ca. 46 % Büroflächen
- ca. 28 % Läden
- ca. 26 % Gaststätten, Ateliers, Arzt-/Massage-Praxen, Kindertagesstätten, Studentenwohnheime, sonstiges

Die Objekte befinden sich überwiegend in Südhessen und liegen nicht nur in Darmstadt, sondern auch in anderen Städten und Gemeinden.

bauverein AG
darmstadt

Bauträger- und Eigentumsmaßnahmen

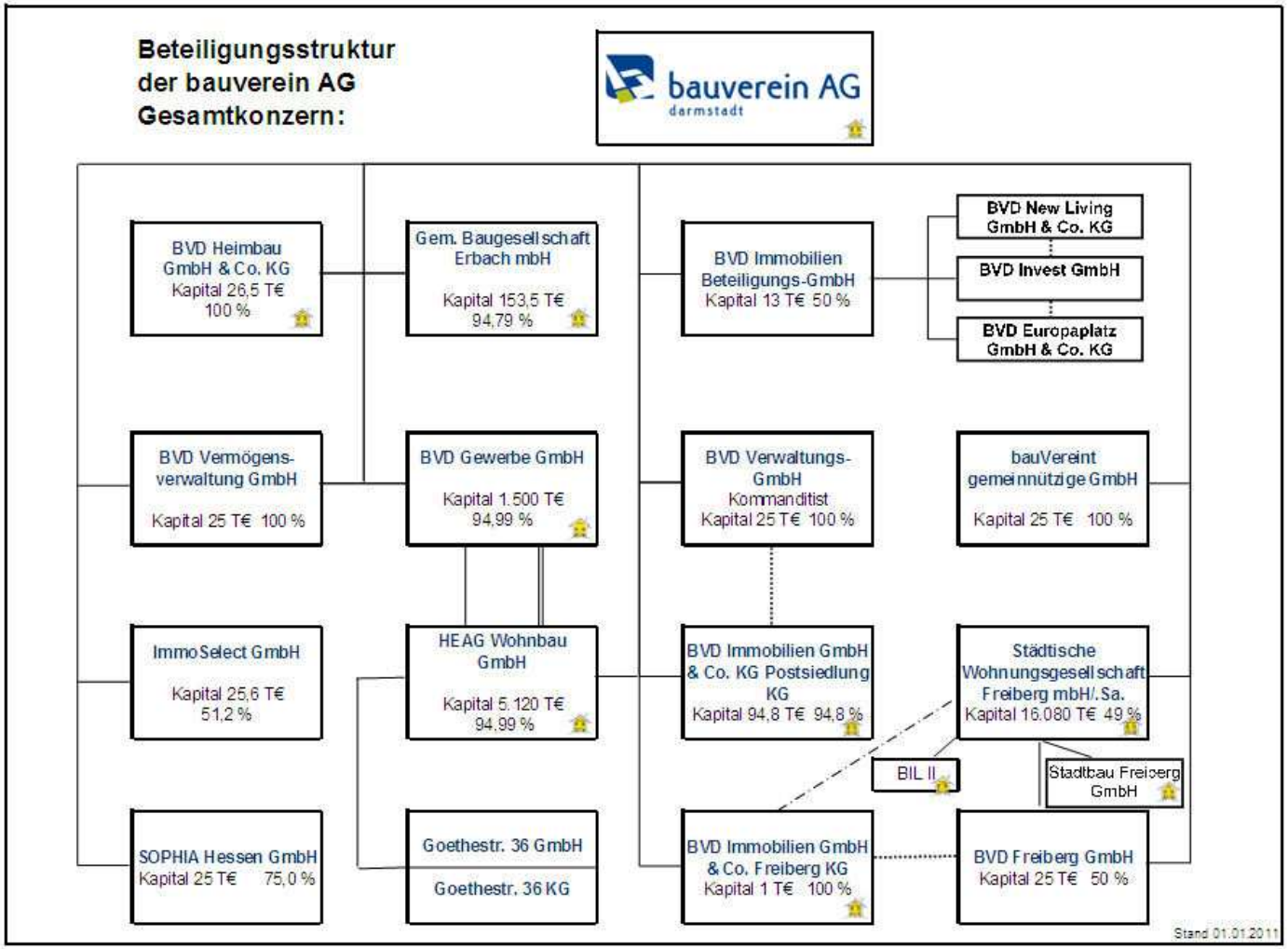
In den Jahren von 2005 bis 2012 sind folgende Baumaßnahmen durchgeführt worden:

- 21 Einfamilien- und Reihenhäuser
- 296 Eigentumswohnungen
- 1 Gewerbeeinheit

Mitteleinsatz für das Bauträgergeschäft
in den Jahren 2005 bis 2012 ca. 74.750.000,- €
Gesamtkosten / alle Kostengruppen

bauverein AG
darmstadt

Beteiligungen



bauverein AG
darmstadt

Mietwohnungsbau

- Passivhaus als freifinanzierter und öffentlich geförderter Wohnungsbau, Darmstadt, Elisabeth-Selbert-Straße 6-8

  44 Wohneinheiten, davon
  13 öffentlich gefördert
  ergänzt mit Gemeinschaftsräumen für den Verein WohnArt3
  fertig gestellt 2010

- Energetische Modernisierung und Umnutzung zum Studentenwohnheim Darmstadt, Rheinstraße 63

  33 Wohngemeinschaften mit
  77 Studentenzimmern in zentraler Lage
  fertig gestellt 2011

- Öffentlich geförderter Wohnungsbau als EnEV Energiesparhaus Darmstadt, Rüdesheimer Straße 98

  19 öffentlich geförderte Wohneinheiten
  als Verdichtungsmaßnahme
  fertig gestellt 2012

bauverein AG
darmstadt

Sanierung Quartier Postsiedlung - MoBi

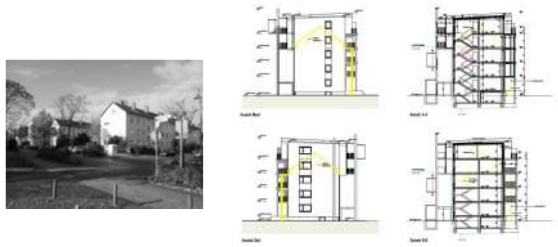
- Energetische Modernisierung und Dachaufstockung in Darmstadt, **Moltkestraße 21-25 / Binger Straße 2-6**

  Modernisierung von 36 Wohnungen im Bestand einschließlich Grundrissänderung

  24 Wohnungen im Neubau durch Dachaufstockung

  Der Energiebedarf der Wohnungen liegt bis zu 30% unter dem Neubaustandard der EnEV 09

  Bauzeit – von Dezember 2012 bis November 2013



bauverein AG
darmstadt

Kennzahlen

		2011	2010
Ertragslage			
Ordentlicher Jahresüberschuss	TEUR	10.931,0	8.774,7
Umsatzerlöse	TEUR	119.668	109.622,4
Cash-Flow	TEUR	12.980,4	14.631,1
Bilanzstruktur			
Bilanzsumme	TEUR	716.136,5	706.098,8
Eigenkapital	TEUR	285.127,6	274.196,6
Eigenkapitalquote	%	39,8	38,8
Anlagedeckungsgrad	%	100,2	98,4
Anlagenintensität	%	88,1	90,0

Der angegebene Cash-Flow ist nach der Praktiker Formel berechnet.
d. h. JÜ – Abschreibungen - Zuschreibungen + Veränderungen der langf. Rückstellungen

bauverein AG
darmstadt

Organisationsplan

Vorstand
Herr Dr. Braun
(Vorsitzender)

Finanzen
22 Mitarbeiter

Bau und Instandhaltung
26 Mitarbeiter

Zentrale Dienste
16 Mitarbeiter

Organisation und Recht
14 Mitarbeiter

Immobilienmanagement
11 Mitarbeiter

Mietmanagement
60 Mitarbeiter

bauverein AG
darmstadt

EURHONET European Housing Network

Housing the future

Eurhonet Energy

- 5 - Nationen
- 28 Wohnungsunternehmen
- 500.000 – Wohnungen

Innovative und energieeffiziente Wohnraumkonzepte für eine nachhaltige Reduzierung der Energieverbräuche und der CO_2-Emissionen im Kontext der Wirtschaftlichkeit und bezahlbarem Wohnraum!

bauverein AG
darmstadt

BuildTog 1.0 Das Passivhaus der Europaklasse

Kostenoptimierung durch europäische Kooperation

Sozialer Wohnungsbau im Fokus der Stadtwirtschaft | Darmstadt | 14.02.2013

green age one
URBAN.VISIONÄR.EUROPÄISCH.

bauverein AG
darmstadt

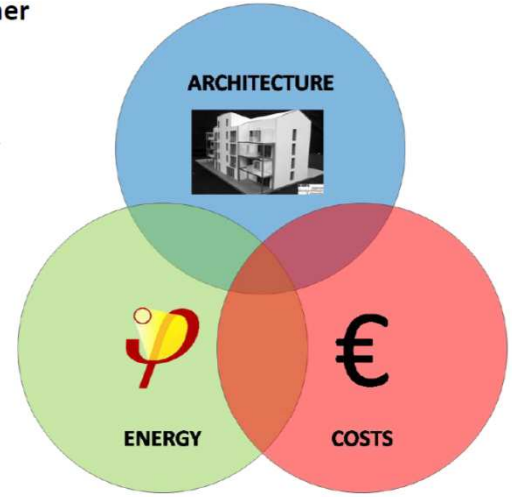
BuildTog Building Together

= BUILding TOGether

Our companies have the same goals

To build, on a **large scale, high energy performance** buildings at **a reasonable price**, with **similiar technical and architectural** approaches in our different countries.

Then, why not to build a building on a common basis and compare concretely our different approaches to achieve the same goal?



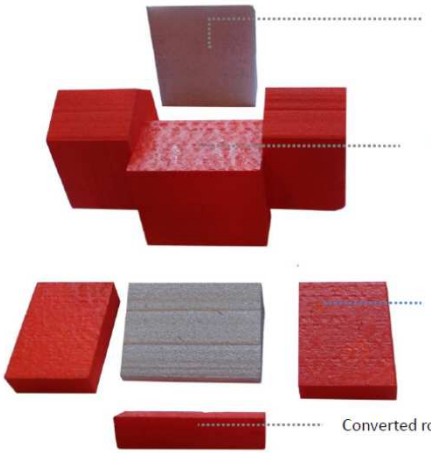
MODELS

VARIOUS HEATING VOLUMES

Staircase in the back
Roof for maisonettes or technics
Flats in main structure
Parking possible at first floor

Minimum heated volume

Maximum of combination



Quelle: Cunz, Thilo; What a BuildTog is? – LUWOGE consult GmbH

green age one
URBAN.VISIONÄR.EUROPÄISCH.

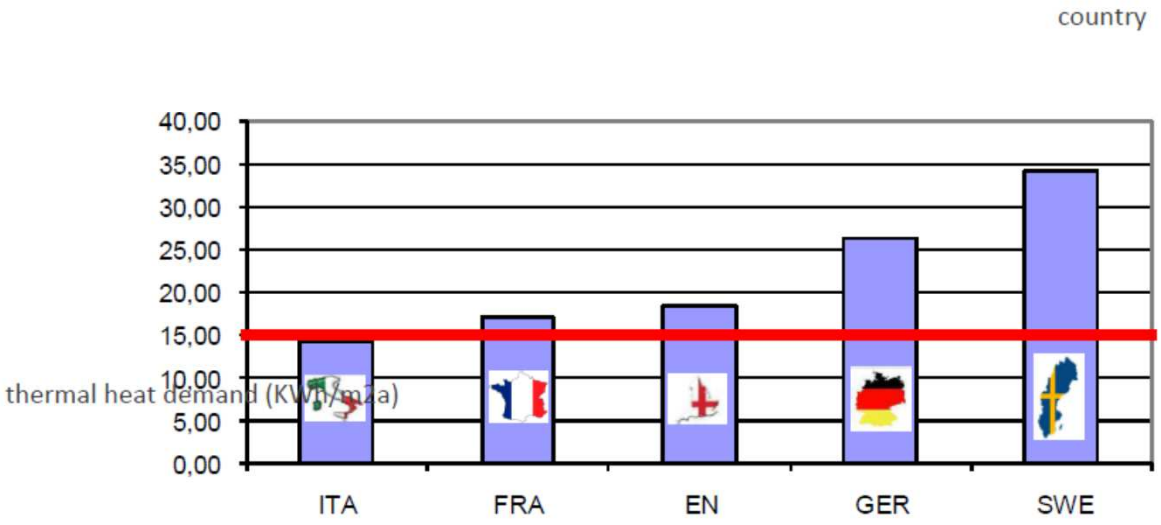
bauverein AG
darmstadt

Passivhaus im europäischem Vergleich

THERMAL HEAT DEMAND

ENERGETIC STANDARD OF AVERAGED CONSTRUCTION COMPONENTS

Compacity	0,7
Orientation	South
Insulation	20 cm
U-value window	0,8 W/m²K
Percentage of windows	27%
G-value glazing	0,5
Heat recovery	75%
Airtightness	0,6/h



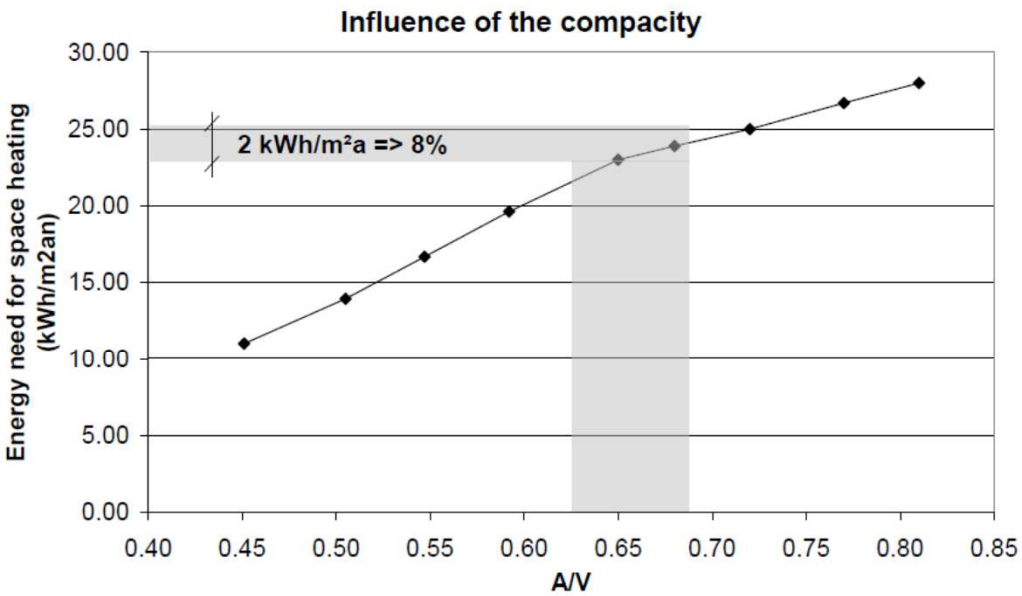
Quelle: Cunz, Thilo; What a BuildTog is? – LUWOGE consult GmbH

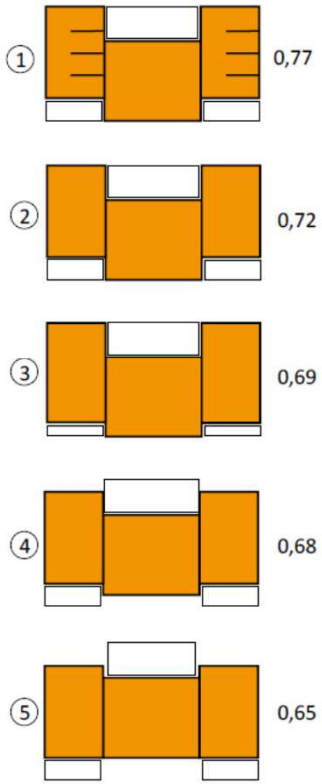
green age one
URBAN.VISIONÄR.EUROPÄISCH.

bauverein AG
darmstadt

Kompaktheitsgrad im Vergleich

EXAMPLE COMPACITY





Potential optimisation : 8%
Cost : non (negative)

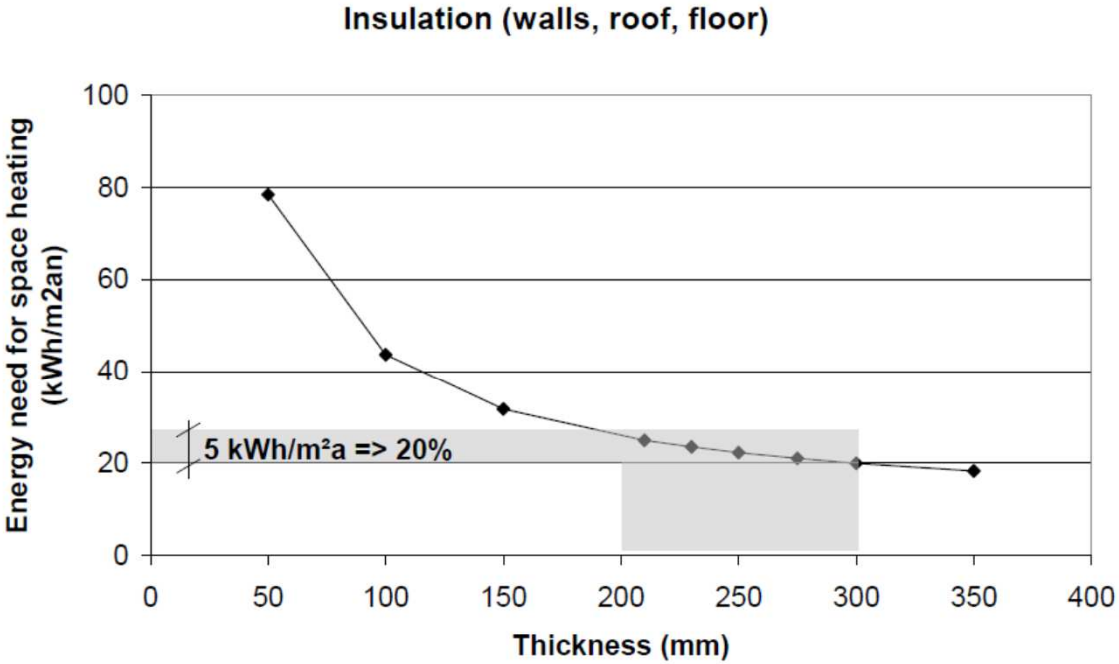
Quelle: Cunz, Thilo; What a BuildTog is? – LUWOGE consult GmbH

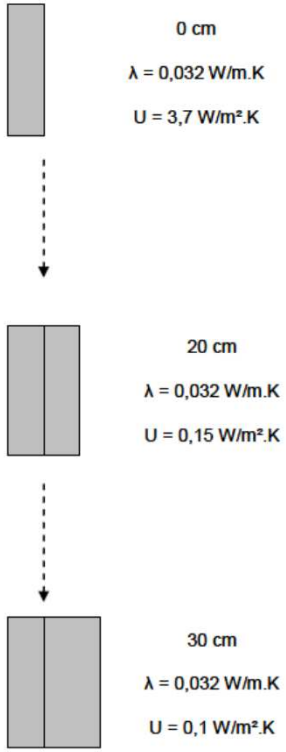
green age one
URBAN.VISIONÄR.EUROPÄISCH.

bauverein AG
darmstadt

Wärmedämmung im Vergleich

EXAMPLE INSULATION





Potential optimisation : 20 %
Cost: Yes
Attention : Thermal Bridges

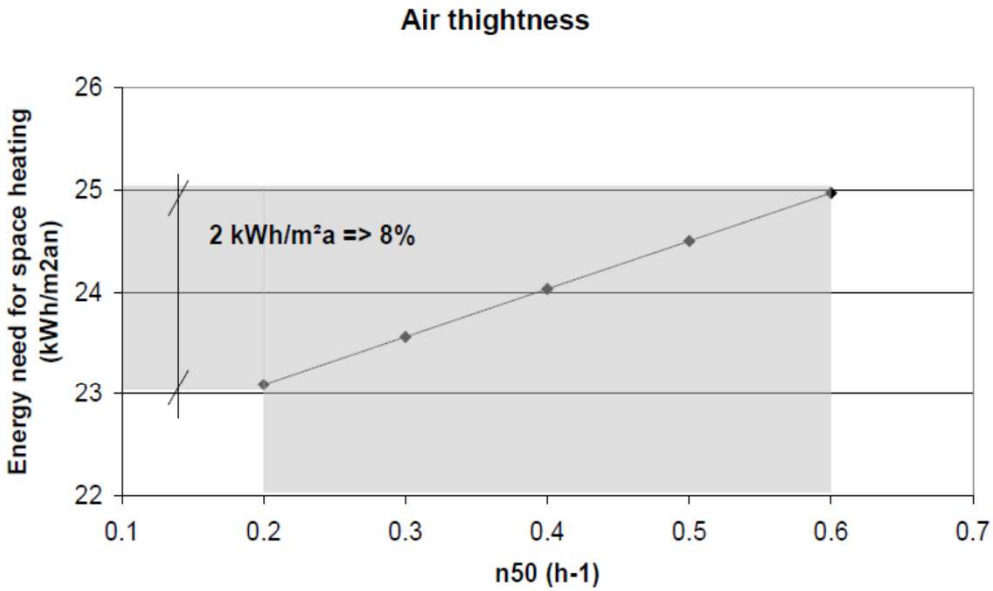
Quelle: Cunz, Thilo; What a BuildTog is? – LUWOGE consult GmbH

green age one
URBAN.VISIONÄR.EUROPÄISCH.

bauverein AG
darmstadt

Luftdichtheit im Vergleich

EXAMPLE AIRTIGHTNESS



n_{50} = 0,6 volumes/h

n_{50} = 0,2 volumes/h

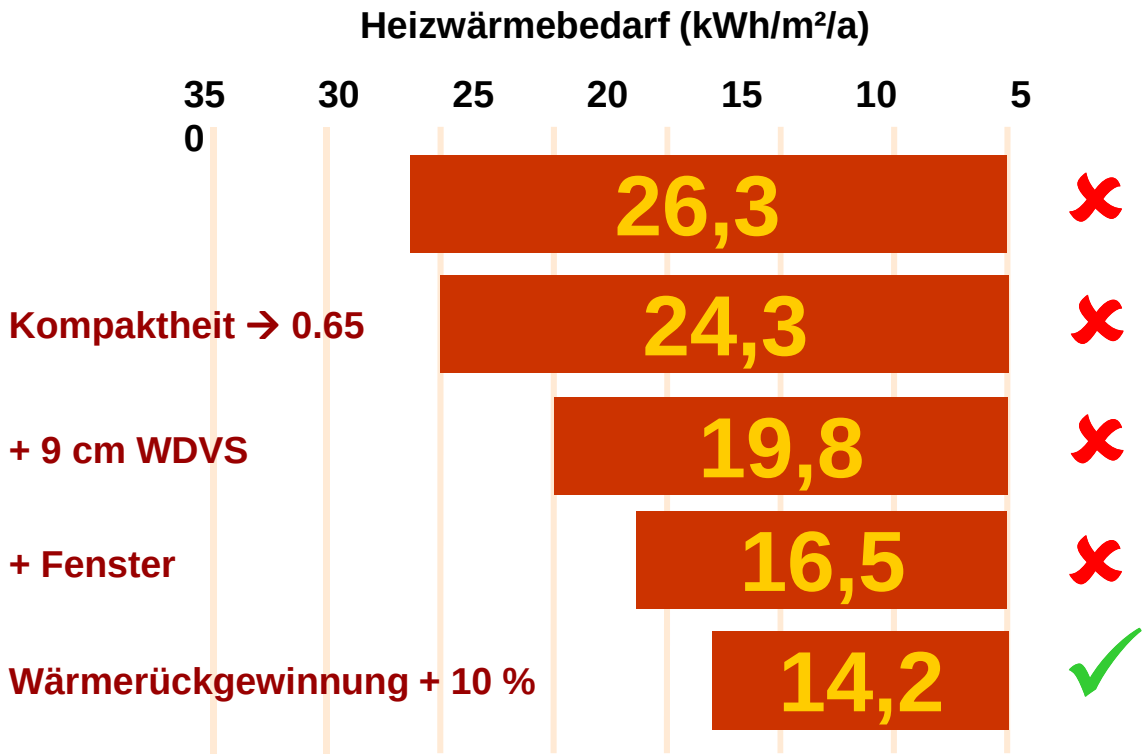
Potential optimisation : 8%
Cost: No
Attention : Value at the end of construction

Quelle: Cunz, Thilo; What a BuildTog is? – LUWOGE consult GmbH

green age one
URBAN.VISIONÄR.EUROPÄISCH.

bauverein AG
darmstadt

BuildTog Passivhaus – Variante 1



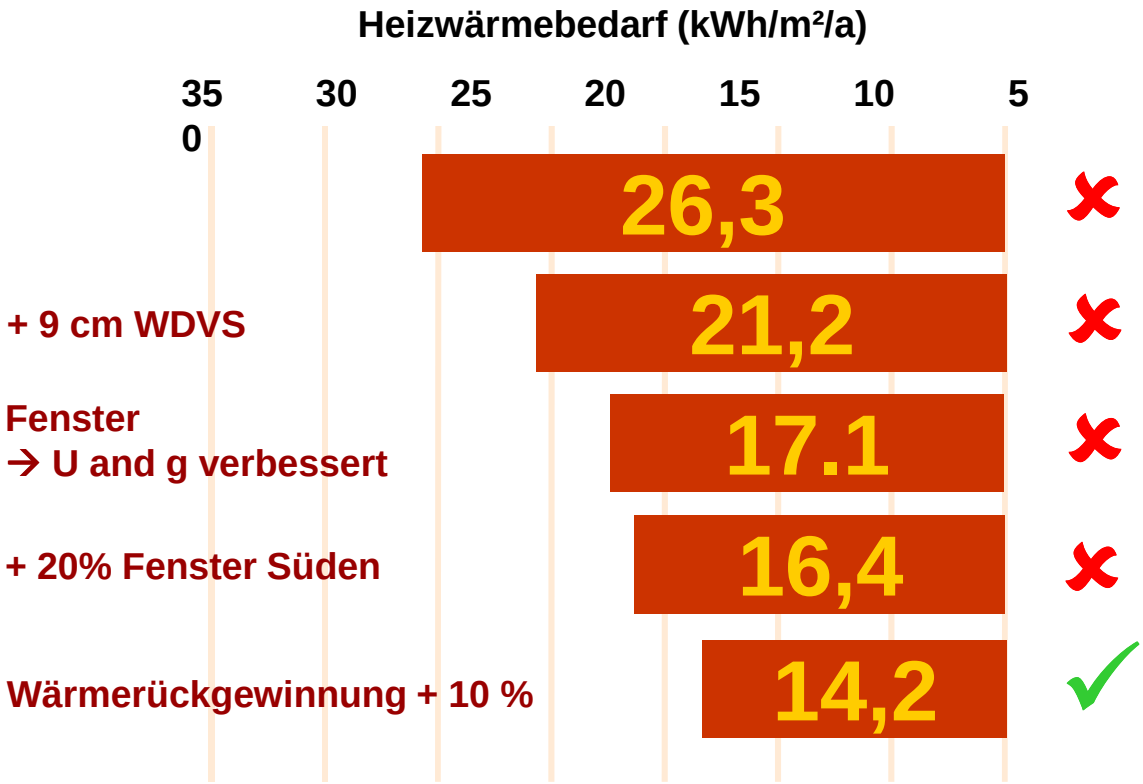
Quelle: Cunz, Thilo; What a BuildTog is? – LUWOGE consult GmbH

green age one
URBAN.VISIONÄR.EUROPÄISCH.

bauverein AG
darmstadt

BuildTog

Passivhaus – Variante 2



Quelle: Cunz, Thilo; What a BuildTog is? – LUWOGE consult GmbH

green age one
URBAN.VISIONÄR.EUROPÄISCH.

bauverein AG
darmstadt

BuildTog Perspektive

LUWOGE consult · ANMA Agence Nicolas Michelin & Associés · BURHONY · BASF The Chemical Company

green age one
URBAN.VISIONÄR.EUROPÄISCH.

bauverein AG
darmstadt

BuildTog Perspektive

green age one
URBAN.VISIONÄR.EUROPÄISCH.

bauverein AG
darmstadt

BuildTog Grundrisse

WOHNUNG 22 – 4 ZIMMER – 117,4 M²

Zimmer 1:	14,67 m²	Abstell.:	1,20 m²
Zimmer 2:	12,14 m²	WC:	1,65 m²
Zimmer 3:	12,00 m²	Bad:	6,20 m²
Flur/Garderobe:	18,47 m²	Wohnen/Essen:	30,65 m²
Küche:	9,40 m²	Terrasse:	11,00 m²

bauverein AG
darmstadt

Passivhaus Energieeffizienzhaus Kostenvergleich

WohnArt 3 – Passivhaus		1.616 € (KG 300-400)
Rüdesheimer – EnEV Neubau	8%	1.490 € (KG 300-400)
BuildTog – Passivhaus		1.520 € (KG 300-400)
K6 Punkt 1 – EnEV Neubau	2%	1.489 € (KG 300-400)

Die Kostendifferenz zwischen einem Passivhaus und einem Neubau nach der Energieeinsparverordnung konnte deutlich gesenkt werden.

bauverein AG
darmstadt

Bauliche und organisatorische Maßnahmen zur Energieeffizienzsteigerung in der Wohnungswirtschaft

- **Beca (Balanced European Conservation Approach)**
- **AFTER - Ein europäisches Research Projekt**

Balanced European Conservation Approach

ICT services for resource saving in social housing

www.beca-project.eu
Beca@empirica.com

Kennzahlen

- Projektanfang: Januar 2011
- Dauer: 3 Jahre
- 18 Partner
- 7 Pilotstandorte in 7 europäische Staaten
- Projektbudget: 5.55 Mio. €
- 50% Ko-Finanzierung durch die Europäische Kommission
- Budget bauverein AG: 784.263 €
- Förderung: 392.131 €
- Förderquote: 50%

Partner

Wissenschaft und Beratung

DELPHIS

empirica

stu-h

University of Belgrade

CIMNE

beegroup

IWU

Wohnungsbaugesellschaften

bauverein AG
darmstadt

öBo
Hem för dig

atc
Torino

PICH - AGUILERA

Ruse Municipality

FORUM sa
Habitatge i Rehabilitació de Manresa

MRA

Serviceanbieter

BEOGRADSKE ELEKTRANE

techem

GESI

ROUSSE
Municipal Energy Agency

belit

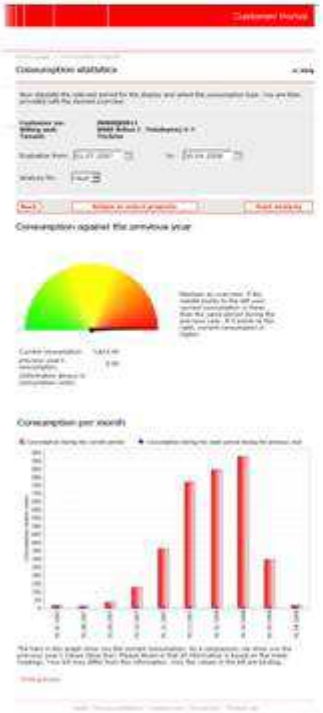
Erprobung in ganz Europa

Service: Bewusstsein und Management

BECA wird hochentwickelte, ICT-basierte Dienste für

- Die Steigerung des Energienutzungsbewusstseins / Resource Use Awareness Services **(RUAS)** und das
- Energiemanagement / Resource Management Services **(RMS)**

entwickeln und bereitstellen.



RUAS versorgt Mieter mit zeitlichnahen, direkten und verständlichen Rückmeldungen über ihren Energie- bzw. Wasserverbrauch.

RMS beinhaltet Energie- und Wassermanagement Anwendungen für die:

- Vermeidung von Spitzenverbräuchen
- Optimierung des Zusammenspiels von häuslichen Gebrauch und Versorgeranforderungen bzw. Versorgertarifen
- Steuerung der Produktion und Vermarktung von erneuerbaren Energien und
- Unterstützung der effizienteren Arbeitsweise beispielsweise von Heizanlagen

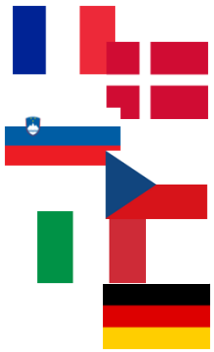
after

COST OPTIMUM AND STANDARD SOLUTIONS
FOR MAINTENANCE AND MANAGEMENT
OF THE SOCIAL HOUSING STOCK

Ein europäisches Research Projekt

bauverein AG
darmstadt

Teilnehmer aus 6 Nationen



18 Unternehmen aus Frankreich, Dänemark, Slowenien, Tschechische Republik, Italien und Deutschland.

6 Wohnungsunternehmen

6 wissenschaftliche Institutionen

6 wohnungswirtschaftliche Verbände

after COST OPTIMUM AND STANDARD SOLUTIONS FOR MAINTENANCE AND MANAGEMENT OF THE SOCIAL HOUSING STOCK

Supported by INTELLIGENT ENERGY EUROPE

bauverein AG
darmstadt

Budget für 36 Monate

Das Gesamtbudget:	**2.624.895,- €**
Förderung:	**2.000.000,- €**
Budget bauverein AG:	**305.000,- €**
Förderung:	**223.000,- €**
Förderquote:	**73%**

Projektlaufzeit: Mai 2011 bis Mai 2014

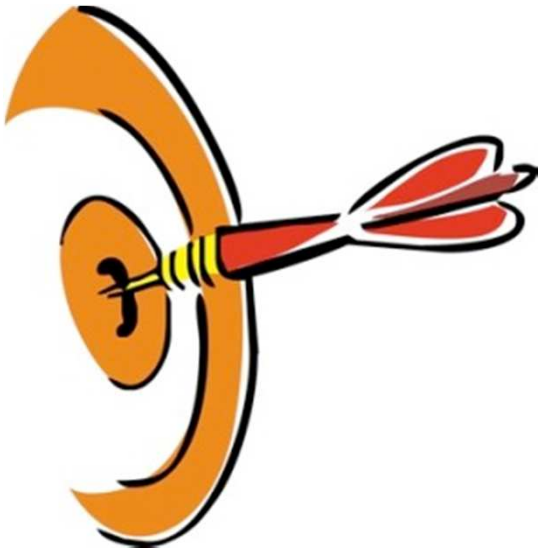
after COST OPTIMUM AND STANDARD SOLUTIONS FOR MAINTENANCE AND MANAGEMENT OF THE SOCIAL HOUSING STOCK

Supported by INTELLIGENT ENERGY EUROPE

bauverein AG
darmstadt

Ziele Energieeinsparung durch Low Cost Maßnahmen

- ➡ **Betrachtung und Bewertung von Energiesparmaßnahmen aus den letzten 5 Jahren**
- ➡ **Optimierung der analysierten Energiesparmaßnahmen nach der Methode Retro-Comissioning (RCx)**
- ➡ **Einbindung der erarbeiteten Erkenntnisse in die Unternehmensprozesse**
- ➡ **Reduzierung des Energieverbrauchs um bis zu 7% durch Low Cost Maßnahmen**



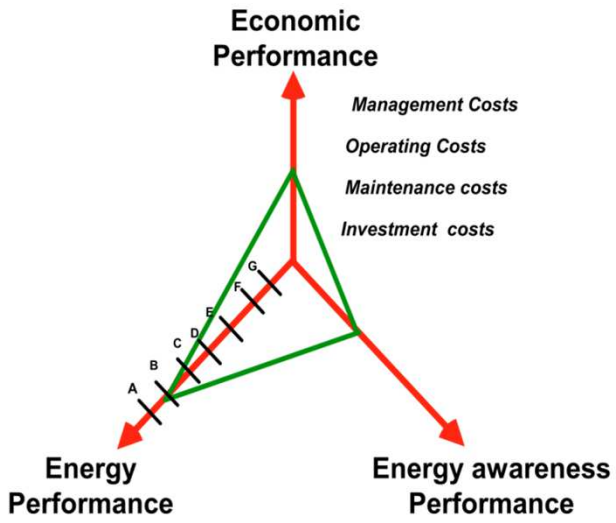
bauverein AG
darmstadt

Energiesparmaßnahmen mit Wechselwirkung

Die Optimierungsmaßnahmen finden überwiegend an technischen Anlagen statt und decken folgende Felder ab.

- **Management von technischen Anlagen**
- **Instandhaltung von technischen Anlagen**
- **Erneuerung von Heizungsanlagen**
- **Großmodernisierungen**
- **Energieeffiziente Neubauten**

Ziel ist es; die Wechselwirkungen zwischen der erzielten Energieeffizienz, der Wirtschaftlichkeit und unter der Berücksichtigung des Nutzerverhaltens zu optimieren.



aFTER COST OPTIMUM AND STANDARD SOLUTIONS FOR MAINTENANCE AND MANAGEMENT OF THE SOCIAL HOUSING STOCK

Supported by INTELLIGENT ENERGY EUROPE

Wir bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit!

- Referent: Dr.-Ing. Hans Jürgen Braun, Vorstandsvorsitzender
- E-Mail: braun@bauvereinag.de
- Telefon: (0 61 51) 28 15 - 211