

GUT ERKLÄRT!

Serielles Sanieren - Bauen im Bestand

Mehrgeschossige Wohngebäude



ZimmerMeisterHaus

So geht Holzbau



Fairness

Freundschaft

Zufriedenheit

Familienglück

Wohnkomfort

Zusammenleben



Ausgangssituationen

- » Gebäude aus den 50er bis 80er Jahren
- » Niedriger energetischer Standard
- » Haustechnik veraltet
- » Ziel höhere Wohnqualität, höhere Wertschöpfung (Miete)

Weiteres

- » Architektur/Gebäude aufwerten
- » Mehr Platz durch Aufstockung/Anbau
- » Geringere Energiekosten für Mieter

Vorteile der Seriellen Sanierung

- » Fördermittelberatung
- » Volle Förderung ausgeschöpft
- » Mieterhöhung nach „Wohnkomfortsteigerung“ – warmmietenneutrale Investition
- » Geringe Nutzer-/Mieterbelastung
- » Sanierung in kurzer Zeit realisierbar
- » Kurze Bauzeit auf der Baustelle
- » Geringe Schmutz- und Lärmbelastung
- » Haustechnik ggf. in der Gebäudehülle
- » Werterhalt und -steigerung
- » Regionalität - bei ZMH-Netzwerkwissen
- » ZMH-Profinetzwerk

Sie haben ein in die Jahre gekommenes Mehrfamiliengebäude und wollen energetisch sanieren?

Wir zeigen Ihnen, wie Sie mit der staatlich stark geförderten Seriellen Sanierung dauerhaft sparen, Potentiale Ihres Gebäudes ausschöpfen, von einer höheren Wertschöpfung profitieren und obendrein das Klima schützen.

PS: Kurze Bauzeit mit geringster Mieterbelastung.

Fairness

Ich verwalte viele Wohngebäude mit über 200 Wohnungen. Einige müssen dringend optimiert werden.

Durch das schnelle Sanieren profitierten wir früh von der Energiekosteneinsparung. Wir konnten die Investition bzw. die baulichen Maßnahmen warmmietenneutral handhaben.

Michael Göser

[Dipl.-Ing.(FH)]

Gerne unterstützen wir Sie von Anfang an bei der Seriellen Sanierung Ihrer Bestandsimmobilie und steigen da ein, wo Sie uns brauchen!



Maximale Förderung kassieren, durch Serielle Sanierung mit maximalem energetischen Erfolg!

Nach vielen Jahren sind die Bauzinsen nun deutlich gestiegen und die Förderungen zeitgleich gesunken. Das macht den Neubau für viele unattraktiver. Gleichzeitig steigen die Energiekosten stetig, was die Überlegungen Bestandsgebäude energetisch zu sanieren unterstreicht.

Die Bundesregierung fördert diese Überlegungen mit einem extra Bonus von bis zu 15%. Zwei wesentliche Gründe gibt es für die Unterstützung vom Staat. Einerseits sollen die Klimaziele mit der Minderung des CO₂-Ausstoßes nachhaltig erreicht und andererseits soll dem weiterwachsenden Wohnraumbedarf entgegengewirkt werden. Den zusätzlichen Bonus gibt es (nur) für Serielle Sanierungen.

Die ZMH-Manufakturen haben die Lösungen dafür.



Wohnkomfort

Der Förderbonus fürs Serielle Sanieren kommt mir gerade recht. 15 Wohnungen waren es, die klimaverträglicher sein durften.

Mit dem Bonus fiel es mir leichter auch gleich noch Balkone anzulegen und eine Etage für drei neue Loft-Wohnungen aufzustocken.



Energie sparen, Kosten senken, Wohnkomfort steigern und jetzt Klimaschützer werden!

Unter energetischer Sanierung eines Gebäudes verstehen wir bauliche Maßnahmen, die den Energieverbrauch senken. Dazu gehören alle Dämmmaßnahmen der Fassade, des Daches und der Kellerdecke sowie die Erneuerung der Heizanlage, der Fenster sowie der Außentüren. Lüftungsanlagen zur Wärmerückgewinnung, Photovoltaikanlagen und andere technische Maßnahmen können Teil einer Energetischen Sanierung sein. Die Kosten senken sich und der CO₂-Fußabdruck verringert sich deutlich.

Warum Serielles Sanieren?

- » Maximale Förderungsmöglichkeit bei vielen Maßnahmen
- » Enorm hoher Vorfertigungsgrad bringt bis zu 60% kürzere Bauzeit vor Ort
- » Kurze Bauzeit bringt geringere Lärm- und Schmutzbelastung
- » Höhere Wirtschaftlichkeit durch energetische Sanierung (geringere Energiekosten)
- » Entlastung der Mieter (bei Vermietungsobjekten)
- » Wohnraumgewinnung durch weitere Maßnahmen (Anbau/Aufstockung)
- » Geringere CO₂-Belastung und Aufwertung der Architektur
- » Rückbaubar dadurch nachhaltige Kreislaufwirtschaft

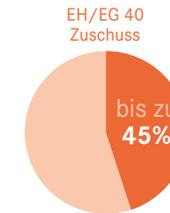
Zufriedenheit

Bei so vielen Wohnungen in einem Block ist die Missstimmung bei der Bauzeit vorprogrammiert. So meine Erfahrung.

Das Sanierungsprinzip hat durch die kurze Montagezeit der Fassadenelemente die Belastung bei meinen Mietern auf ein Minimum reduziert.



Darlehenssummen sind bis € 150.000 je Wohneinheit zu zinsvergünstigtem Bedingungen.



Höchste Förderungen

Die BEG (Bundesförderung für effiziente Gebäude) unterstützt derzeit Systemische- und Einzelmaßnahmen. Momentan gibt es beim Bauen keine höhere Förderungsquote als bei der Seriellen Sanierung. Einen zusätzlichen Bonus von 15% Tilgungszuschuss oder ein direkt ausgezahlter Zuschuss sind möglich, wenn die Sanierung eine Effizienzhaus-Stufe 40 oder 55 erreicht. Besonders effektiv wird die Förderung in Kombination mit der Erneuerbaren-Energie-Klasse (EE) oder der Nachhaltigkeitsklasse (NH). Zusätzlich gibt es bei der KfW, Förderungen für die Baubegleitung durch zugelassene Energieeffizienz-Experten/-innen.

Förderstufen Sanierung	Standardförderung		EE / NH Klasse	Boni WPB	Serielles Sanieren	Maximale Förderung
	Tilgungszuschuss	Zinsvorteil maximal				
EH/EG 55	15%	15%	5%	10%	10% (15%)	55%
EH/EG 40	20%	15%	5%	10%	10% (15%)	60%

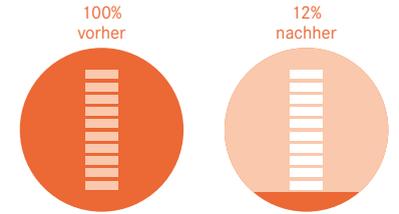
Maximaler Fördersatz inklusive Zinsvorteil | ohne WPB Boni 15% für Serielles Sanieren

- » Zinsgünstiges Darlehen bis zu 150.000 €, je Wohneinheit
- » Tilgungszuschuss bis zu 45% damit 67.500 €, je Wohneinheit
- » Tilgungszuschuss für die Baubegleitung bis zu 5.000 €

GEWUSST: Wohneinheiten sind in einem abgeschlossenen Zusammenhang liegende und zu dauerhaften Wohnzwecken bestimmte Räume in Wohngebäuden, welche die Führung eines Haushalts ermöglichen (Zimmer, Küche/ Kochnische und Bad/WC). Der Zugang muss separat und nicht durch eine andere Wohneinheit möglich sein.

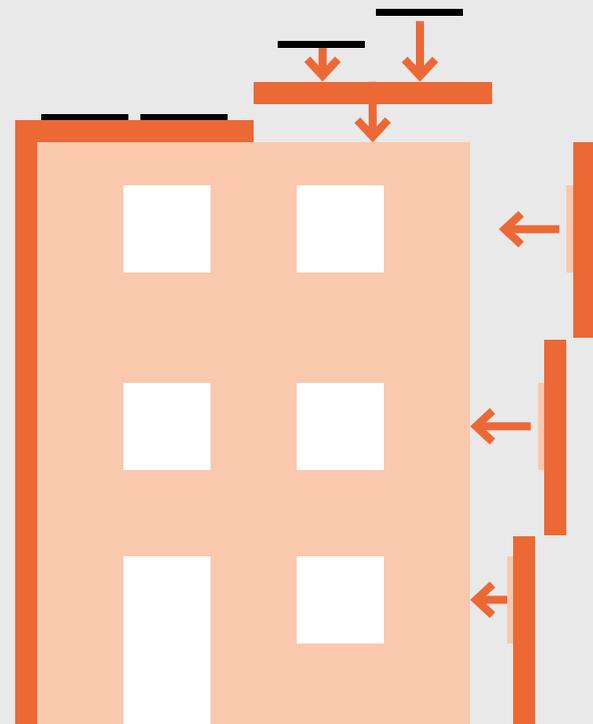
WPB - Worst Performing Building sind Wohngebäude der Energieklasse H
EH - Effizienzhaus (Wohngebäude), EG - Effizienzgebäude (Nichtwohngebäude)

Was ist Euer Antrieb?



Weniger Energiebedarf

Der Energiebedarf eines Gebäudes hängt von der baulichen und technischen Beschaffenheit ab. Häuser, die vor 1995 gebaut wurden, haben meist einen vergleichsweise hohen Energiebedarf, da es bis zu diesem Zeitpunkt keine Standards gab. Häufig verbrauchen sie über 250 kWh/m² oder mehr im Jahr. Das entspricht der Energieklasse H. Durch die Maßnahmen werden bis zu 88% Energiekosten eingespart. Je nach Größe der Photovoltaikanlage kann der Energiegewinn zu einem Plus der Energiekosten führen.



Maßnahmen zur Energieeinsparung

- » Dämmung der Fassade
- » Dämmung des Daches
- » Dämmung der Kellerdecke
- » Austausch der Heizanlage
- » Photovoltaikanlage

Beispielrechnung

bei einer 75 m² Wohnfläche und einem Gaspreis von 12 Cent je kWh.



Vor der Sanierung
Energieklasse H (WPB)
mit bis zu 250 kWh/m²

Jahresverbrauch 18.750 kWh
monatlich € 187,50

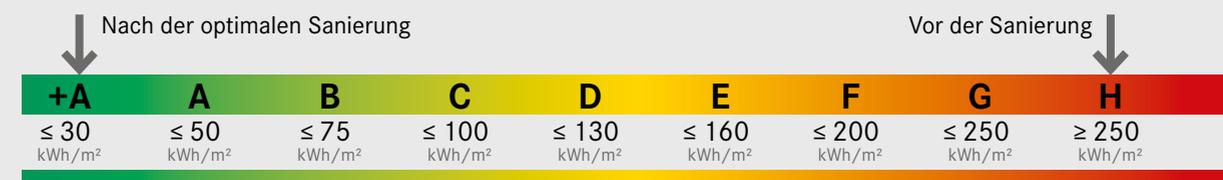
Nach der optimalen Sanierung
Energieklasse A
mit 30 kWh/m²

Jahresverbrauch 2.250 kWh
monatlich € 22,50

Einsparung im Jahr € 1.980,00
je Wohneinheit mit 75 m²

Einsparung im Jahr € 11.880,00
bei 6 Wohneinheiten gesamt 450 m²

Stromkosten sind in der Beispielrechnung unberücksichtigt.



So geht Serielles Sanieren

5 Schritte Einsparprogramm

Die Serielle Sanierung setzt möglichst viele Schritte der Digitalisierung und bestenfalls der Automatisierung voraus. Dann macht das Sanierungsprinzip Sinn und wird über die KfW extra gefördert. Allem voran steht das digitale Aufmaß vor Ort und die digitale Planung der einzelnen Elemente für Fassade, Dach und Haustechnik. Durch dieses Vorgehen lassen sich passgenaue Elemente mit einem besonders hohen Vorfertigungsgrad erzielen. Das Ergebnis: kurze Montagezeiten vor Ort für geringste Nutzer-/Mieterbelastungen während der Bauzeit.

- » Maßnahmen abwägen
- » Kosten/Nutzen Vergleich
- » Förderungsmöglichkeiten

- » 3D-Laserscan
- » Millimeter genau
- » Geringer Zeitaufwand

- » Standardisiertes Verfahren
- » Kurze Entwurfsphase
- » Verlässliche Kostendarstellung

- » Teilautomatisierte Fertigung
- » Hoher Vorfertigungsgrad
- » Haustechnik integriert

- » Kurze Baustellenzeit
- » Geringe Lärmbelastung
- » Wenig Anschlussarbeiten

01



Bestandsaufnahme

In den ersten Gesprächen stellen wir gemeinsam fest, welche Maßnahmen für die energetische Sanierung erforderlich sind. Außerdem beraten wir darüber, welche weiteren Maßnahmen einen Mehrwert darstellen. Etwa zur Steigerung des Wohnkomforts oder zur Platzgewinnung. Letzteres durch vorgestellte Balkone, Aufstockungen oder Anbauten.

Kosten und Nutzen werden gegenübergestellt. Eine zertifizierte Energieberatung wird herangezogen. Der aktuelle Energieverbrauch steht im Fokus der Ermittlung bzw. der Verbrauchsanalyse. Nun werden mögliche Optimierungsmaßnahmen inkl. Kostenschätzungen abgewogen, um den Verbrauch zu minimieren und die Rentabilität festzustellen. Die Fördermöglichkeiten und gegebenenfalls eine zusätzliche Wertermittlung beeinflussen die Entscheidung zu sanieren bzw. seriell zu sanieren.



02



Digitales Vermessen

Eine exaktes Aufmaß des IST-Zustandes des Gebäudes bietet die Basis des folgenden digitalen Planungsschrittes. Selbst wenn Pläne des (in die Jahre gekommenen) Gebäudes vorliegen, wird mittels eines 3D-Laserscanners neu aufgemessen. Situationsbedingt kann eine Drohne hinzugenommen werden.

Das digitale Vorgehen ist Teil der Förderungsvoraussetzungen der KfW. Abgesehen davon ist die moderne Datenerfassung genauer als jede andere Art, millimetergenau und vergleichsweise mit wenig Zeitaufwand verbunden.



03



Digitales Planen

Mit der Datenbasis und den festgelegten Maßnahmen werden die Elemente geplant. Komplexe Wandaufbauten – Konstruktion, Dämmung, Diffusionsmaßnahmen, Fenster und teilweise Haustechnik – werden in den standardisierten Verfahren für die Umsetzung vorgesehen. Daraus resultiert eine kurze Entwurfsphase mit einer verlässlichen Kostendarstellung sowie einem realen Zeitplan für die Ausführung.

Wir nutzen aktiv das sogenannte Building Information Modelling (BIM). Damit lassen sich sämtliche Daten zu einem Gebäude und den Maßnahmen (sowie zur Umsetzung) sammeln. Diese können immer wieder für neue Sanierungen (wie auch Neubauten) genutzt werden.



04



Modulares Vorfertigen

Anders als beim Neubau ist nahezu jedes geplante Element ein Unikat. Dennoch können diese teilautomatisiert komplett und mit einem besonders hohen Vorfertigungsgrad hergestellt werden. Der Holzbau besticht hier mit seiner Flexibilität. Wand- und Dachelemente werden passgenau für die Montage vorbereitet.

Die Haustechnik ist bereits berücksichtigt. In Fassadenelemente sind ggf. Lüftungs- und Heizsysteme integriert und die mit Photovoltaik ausgerüsteten Dachelemente sind komplett vorgefertigt.



05



Schnelle Montage

Eine echte Bauzeitverkürzung wird mit der detailreichen Vorarbeit sofort spürbar. Je nach Objektgröße sind es nur wenige Tage und die Sanierung ist abgeschlossen. Die geringen Lärm- und Schmutzbelastungen sind ein positiver Nebeneffekt.

Damit alles gelingt sind ein paar Dinge vorab notwendig:

- » Allgemeine Baustellenvorbereitung
- » Anbringen von Halterungen für Elemente
- » Stellen des Baugerüsts
- » Ausbauen der alten Fenster und Außentüren
- » Freilegen des Dachstuhls
- » Perimeterdämmung und Dämmen der Kellerdecke



So geht Serielles Sanieren

Erfolgreiche Vorzeigeprojekte

Das ZMH-Profinetzwerk hat bereits viele Erfahrung in der Anwendung des Seriellen Sanierens. Energetische Maßnahmen mit nachhaltigen Wandaufbauten und Heiztechnologien sowie Wohnraumgewinnung durch Anbauten und Aufstockungen zeichnen die Objekte aus.

Wohngebäude jeder Art

- » Ein-/Zweifamilienhäuser
- » Reihenhäuser
- » Mehrgeschossige Wohnbauten
- » Wohnanlagen
- » Gewerbebauten

Weitere Vorzeigeprojekte finden Sie in unserem Leitmedium Bauen im Bestand. Fragen Sie nach.

Mehrfamiliengebäude

- » Energetische Sanierung
- » Fassaden-/Dachsanierung
- » Neue Heiztechnik, Photovoltaik
- » Außenbalkone



Einfamilienhaus

- » Energetische Sanierung
- » Fassaden-/Dachsanierung
- » Neue Heiztechnik
- » Anbau und Terrasse



Zweifamilienhaus

- » Energetische Sanierung
- » Fassaden-/Dachsanierung
- » Neue Heiztechnik, Photovoltaik
- » Aufstockung und Anbau



Die ZimmerMeisterHaus-Gruppe ist der Zusammenschluss von bundesweit rund 100 Holzbau-Unternehmen, den ZimmerMeisterHaus-Manufakturen. Die Manufakturen agieren selbstständig in ihren regionalen Märkten und nutzen die Gruppe durch fachliche Weiterbildungen und intensiven Erfahrungsaustausch zur steten Verbesserung ihrer Bau- und Serviceleistungen. Nach über 35 Jahren ist die ZimmerMeisterHaus-Gruppe heute mit jährlich etwa 3000 gebauten Objekten im Bereich Neubau, Anbau und Aufstockung sowie im Objektbau bundesweit die Nr. 1 im Holzfertigbau.

Was bietet die ZimmerMeisterHaus-Manufaktur?

- » Beratung von Bauherren, Architekten und Investoren bei Vorplanung und Entwurf.
- » Konzeption, Entwurf, Ausführung und Koordination von Planungs- und Fachingenieurleistungen.
- » Ausführung von Bauleistungen in verschiedenen Leistungsvarianten - vom reinen Holzbau bis zur schlüsselfertigen Ausführung.
- » Unsere ganzheitliche technische Beratung ist die solide Grundlage all unserer Objekte
- » Unser Team aus qualifizierten Mitarbeitern betreuen Projekte von Beginn mit Holzbau-Kompetenz, Qualitäts- und Kostenbewusstsein.
- » Wirtschaftliche Realisierung mit hohem Vorfertigungsgrad in allen Phasen bis zum schlüsselfertigen oder sogar wohnfertigen Gebäude.



@Holzbau Göser



#holzbaugoeser

ZimmerMeisterHaus-Manufaktur

Holzbau Göser GmbH

Lindachstraße 9
73098 Rechberghausen

Tel. 07 161 627 14-00
info@holzbau-goeser.de

www.holzbau-goeser.de