



Energetische Wohnraumsanierung im Hinblick auf nachhaltige Vermietung

Elke Wagner

Geschäftsführerin GSG Neunkirchen



Das Unternehmen

- Das kommunale Wohnungsunternehmen in der Kreisstadt Neunkirchen
- Gesellschafter: Kreisstadt Neunkirchen (67%)
Sparkasse Neunkirchen (33%)
- Gegründet: 18. März 1926
- Bilanzvolumen: 40 Millionen EUR
- Eigenbestand: 1.973 Wohnungen
davon 165 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung
- Fremdverwaltg./WEG: 430 Wohnungen
- Mitarbeiter: 30 (in Verwaltung und Regiekolonnen)



GEMEINNÜTZIGE
SIEDLUNGS-
GESELLSCHAFT MBH
NEUNKIRCHEN

OBERER MARKT 12
66538 NEUNKIRCHEN



Bedeutung der GSG für die Kreisstadt Neunkirchen

- Marktführer in Neunkirchen
- Größte wohnungswirtschaftliche Kompetenz
- Größtes und differenziertestes Wohnungsangebot
- Angemessenes Preis-/Leistungsverhältnis



GEMEINNÜTZIGE
SIEDLUNGS-
GESELLSCHAFT MBH
NEUNKIRCHEN

OBERER MARKT 12
66538 NEUNKIRCHEN



PLANEN

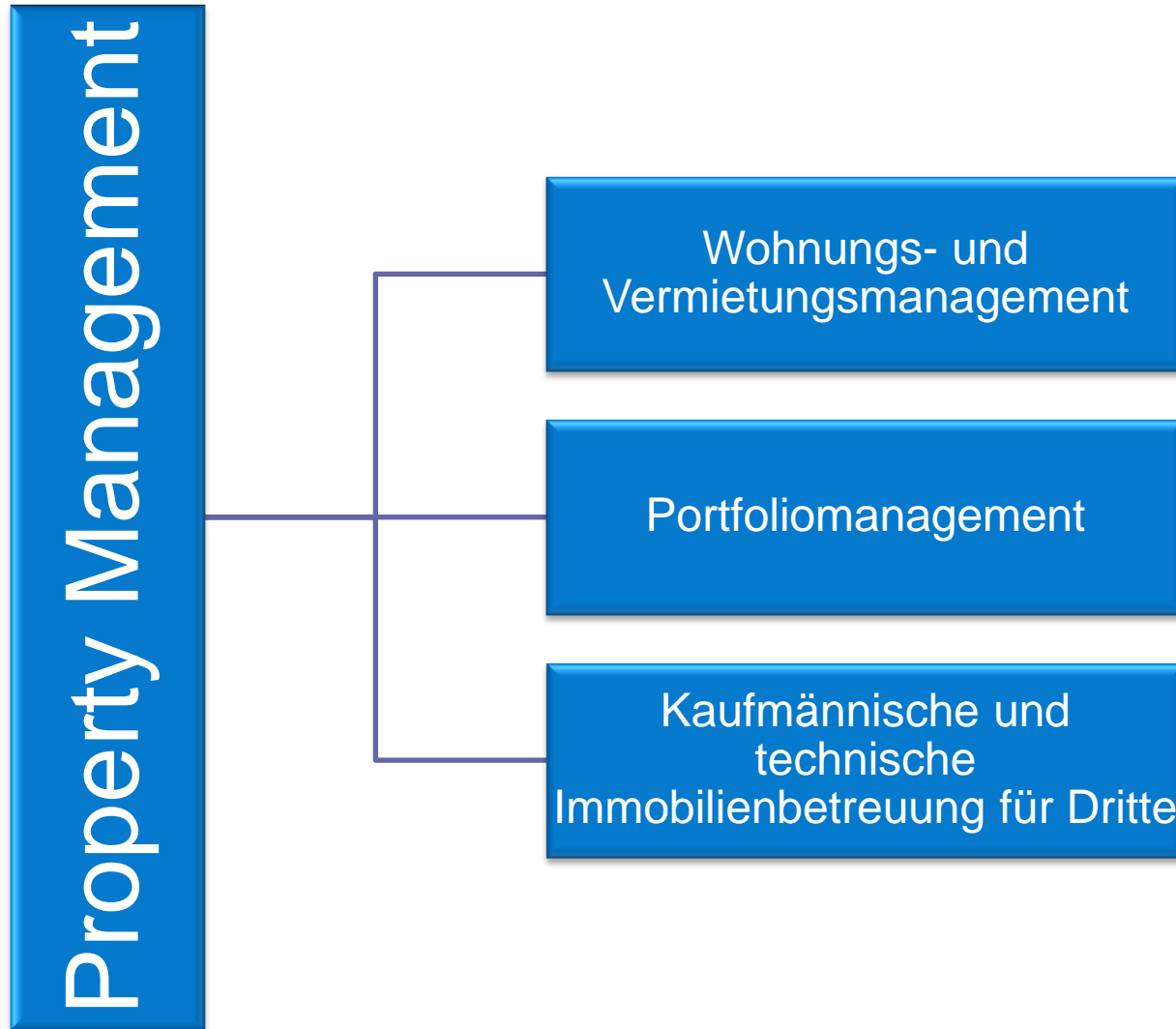


BAUEN



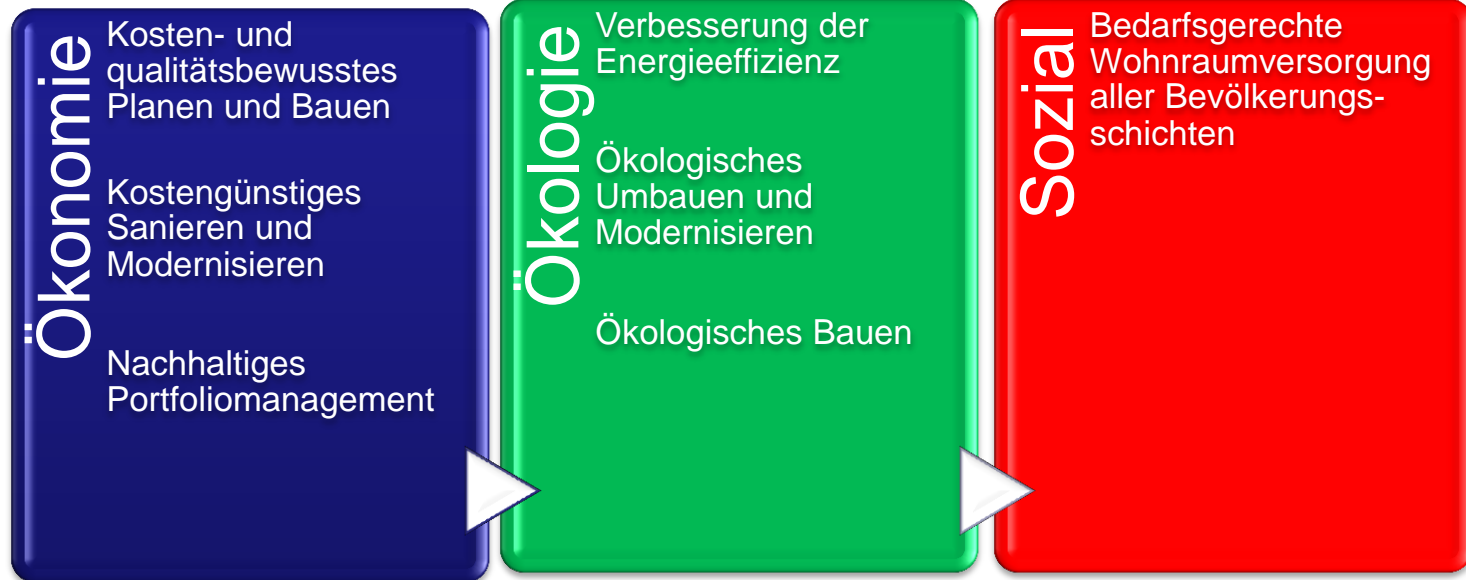
VERWALTEN

Aufgabengebiete



Grundlage des Geschäftserfolges

Nachhaltige Bewirtschaftung der Wohngebäude



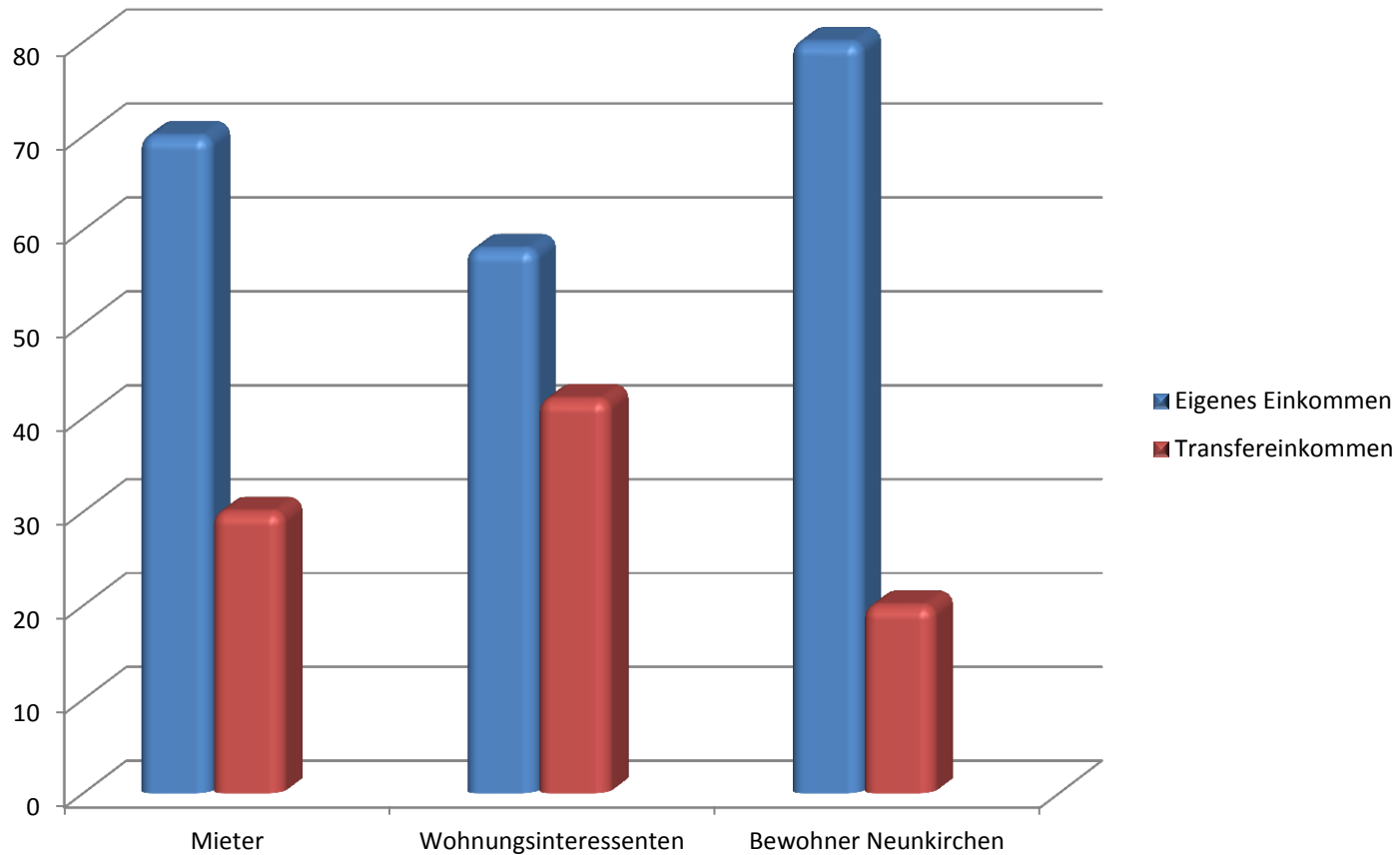
GEMEINNÜTZIGE
SIEDLUNGS-
GESELLSCHAFT MBH
NEUNKIRCHEN

OBERER MARKT 12
66538 NEUNKIRCHEN



Soziale Struktur

Mieter – Wohnungsinteressenten



GEMEINNÜTZIGE
SIEDLUNGS-
GESELLSCHAFT MBH
NEUNKIRCHEN

OBERER MARKT 12
66538 NEUNKIRCHEN



PLANEN



BAUEN



VERWALTEN

Wohnkaufkraft wird zukünftig im Vordergrund stehen

Wohnkaufkraft

Wohnwünsche

Haushaltsgröße



GEMEINNÜTZIGE
SIEDLUNGS-
GESELLSCHAFT MBH
NEUNKIRCHEN

OBERER MARKT 12
66538 NEUNKIRCHEN



PLANEN



BAUEN



VERWALTEN

Aktuelles Wohnraumangebot verschiedene Wohngebiete:

Seit 2000 wurden 1.200 Wohnungen energetisch saniert.

Beispiele:

Modernisierung	Energieverbrauch in kWh / m ²	Grundmiete EUR / m ²
2000	63	4,10
2003	86	4,10
2004	75	4,10
2010	48	4,10 – 4,30



GEMEINNÜTZIGE
SIEDLUNGS-
GESELLSCHAFT MBH
NEUNKIRCHEN

OBERER MARKT 12
66538 NEUNKIRCHEN



PLANEN



BAUEN



VERWALTEN

**Wohngebiet Finkenweg: 66 Wohnungen, 6 Gebäude,
4.096 m² Wohnfläche, Baujahr 1955**

Passivhaus Finkenweg 23



Energieart:

Erdwärme, Wärmepumpe

Dämmung:

30 cm

Fenster:

3-fach Verglasung

Lüftung:

dezentral

Heizwärmebedarf:

18 kWh/m²/a

**Heizwärmebedarf
pro Wohnung vor MOD:**

24.500 kWh/a

**Heizwärmebedarf
pro Wohnung nach MOD:**

1.500 kWh/a

Baukosten:

1.575 EUR / m²

Grundmiete:

5,50 EUR/m²/Monat

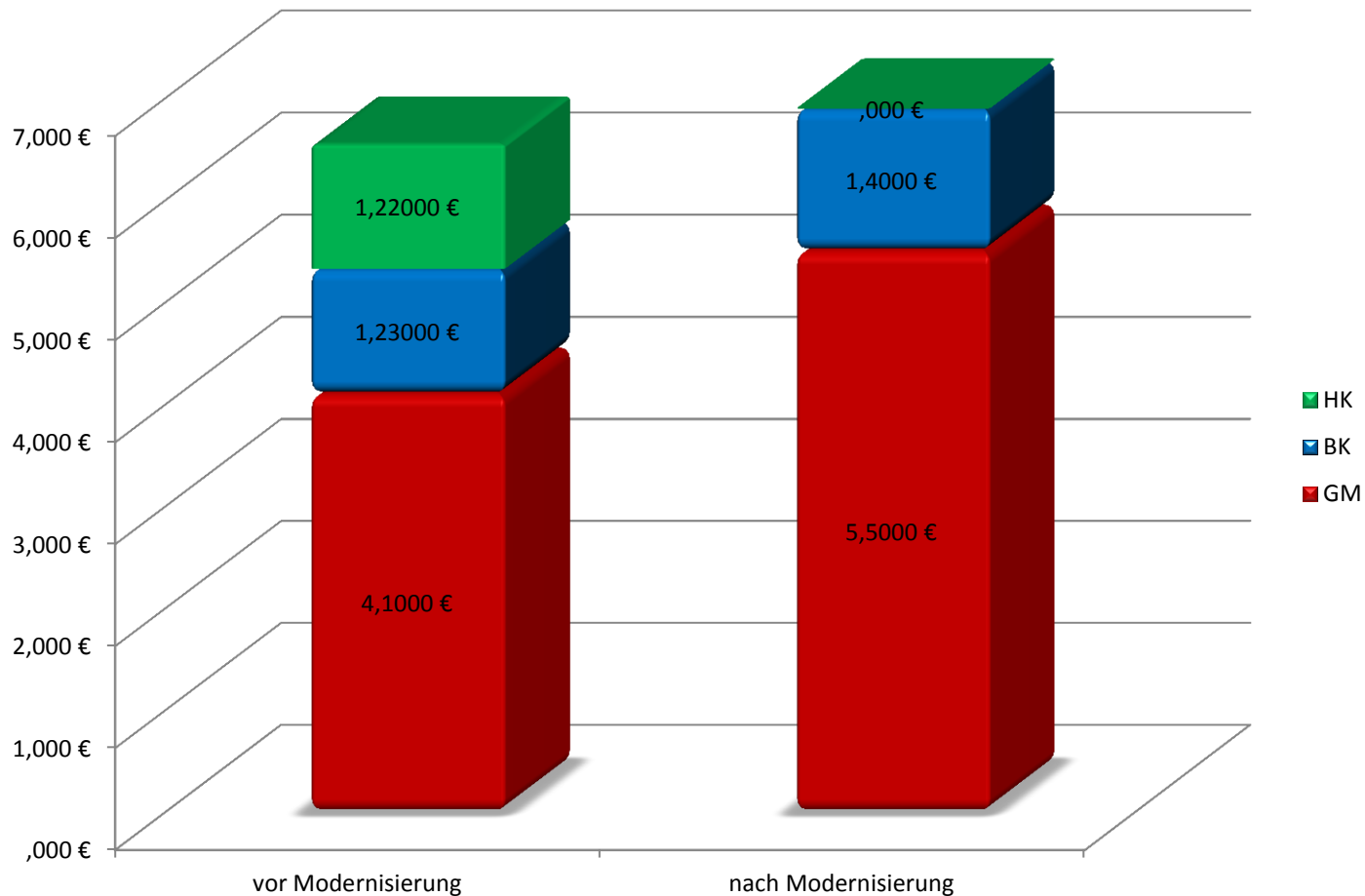


GEMEINNÜTZIGE
SIEDLUNGS-
GESELLSCHAFT MBH
NEUNKIRCHEN

OBERER MARKT 12
66538 NEUNKIRCHEN



Passivhaus Finkenweg 23: Änderung Warmmiete nach Modernisierung



GEMEINNÜTZIGE
SIEDLUNGS-
GESELLSCHAFT MBH
NEUNKIRCHEN

OBERER MARKT 12
66538 NEUNKIRCHEN



Weitere Gebäude Wohnanlage Finkenweg

Gebäude	Finkenweg 19-21	Finkenweg 15-17	Finkenweg 11-13
KFW Standard	KFW Effizienzhaus 70 (2009)	KFW Effizienzhaus 70 (2009)	KFW Effizienzhaus 100 (2009)
Heizwärmebedarf	32,1 kWh/m ² /a	32,1 kWh/m ² /a	32,1 kWh/m ² /a
Baukosten / m ²	1.518,00 €	1.333,00 €	725,00 €
Energieart	Erdwärme, Wärmepumpe, Solar	Gas-Brennwertkessel, Solar	Gas-Etagenheizung
Dämmung	24 cm	24 cm	30 cm
Fenster	3-fach Verglasung	3-fach Verglasung	3-fach Verglasung
Lüftung	semi zentral	semi zentral	-----
Heizwärmebedarf pro Wohnung vor MOD	20.500 kWh/a	20.500 kWh/a	19.500 kWh/a
Heizwärmebedarf pro Wohnung nach MOD	2.200 kWh/a	2.200 kWh/a	2.000 kWh/a
Grundmiete nach Sanierung	5,20 EUR	5,20 EUR	5,20 EUR



GEMEINNÜTZIGE
SIEDLUNGS-
GESELLSCHAFT MBH
NEUNKIRCHEN

OBERER MARKT 12
66538 NEUNKIRCHEN





PLANEN



BAUEN



VERWALTEN