



## Energetische Sanierung: Flachdachsanierung und Dämmung der Brand- und Giebelwand von einem Mehrfamilienhaus aus den 50er Jahren in Neukölln

### Ausgangssituation:

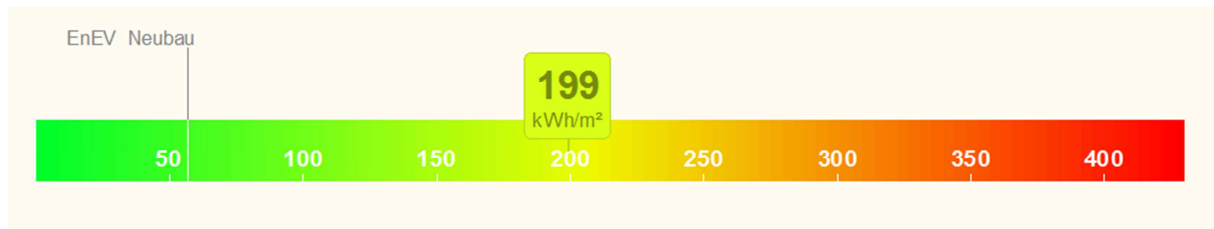


Abbildung 1: IST Zustand (Angaben in Primärenergie)

Dem Gebäude mit 40 Wohneinheiten und einer Gesamt-Wohnfläche von 2.086 m<sup>2</sup> wird von Atum eine gute, ‚trockene‘ Bausubstanz bescheinigt. Als Schwachstelle erweist sich das Flachdach, welches der Nachrüstverpflichtung nach EnEV 2014 unterliegt. Es muss so gedämmt werden, dass ein U-Wert von maximal 0,24 W/(m<sup>2</sup>K) erreicht wird. Ein KfW Kredit unter vergünstigten Bedingungen der Investitionsbank Berlin (IBB) wird angestrebt.

### Sanierungsstrategie Atum:

Das Dach wird über eine Aufdach-Dämmung energetisch saniert. Dazu wird eine EPS Dämmung von 24 cm angebracht. Der U-Wert liegt so bei 0,14 W/(m<sup>2</sup>K). Damit das Dach im Traufbereich nicht unter den kritischen Bereich von 12,8°C abkühlt, wird eine Dämmung der Traufe auch von vorne und unten empfohlen.

Dadurch, dass das Flachdach saniert werden muss, ist es sinnvoll, sowohl die Brandwand als auch die Giebelwand mit zu dämmen. Hohe *Sowieso-Kosten* können auf diese Weise bei der Außenwanddämmung angesetzt werden, da für eine Flachdachsanierung *sowieso* ein Gerüst gestellt werden muss. Zudem ist eine Dämmung der Brandwand generell Kosten-Effizienz, da keine Fenster (Laibungen und Stürze) angearbeitet werden müssen. Die Lohnkosten für das Fassadendämmung reduzieren sich dadurch erheblich. Bei der Giebelwand werden die vier alten Fenster durch 3-Scheiben Wärmeschutzverglasungen ersetzt.

Eine Kostenamortisation aller Kosten innerhalb von 9 Jahren soll erreicht werden.

Durch ein Kaltmietniveau von 4,50 € ist eine Amortisation der Sanierungskosten für die Maßnahmen ohne weiteres möglich, da das ortsübliche Mietniveau noch nicht erreicht ist. Ein notwendiger Kaltmietenpuffer zur Kostenamortisation besteht also.

### Tätigkeit von Atum:

Ausgangspunkt der energetischen Sanierung ist ein Gesamt-Energie-Gutachten des Gebäudes über die *Vor-Ort-Beratung* nach den Bestimmungen des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausführungkontrolle (BAFA). Nach Beschluss der Maßnahmen durch den Eigentümer wurden die Energieeinsparungen und die umlagefähigen Kosten durch ein Mieteranschreiben angekündigt. Für die Umsetzung der Maßnahmen ist Atum vom Eigentümer beauftragt worden, eine professionelle Baubegleitung einschließlich

Dokumentation der Maßnahmen (KfW 431) durchzuführen, um die Qualitätskriterien der KfW sicherzustellen. Am Ende der Maßnahmen wird ein Energieausweis ausgestellt. Dieser ist bei Vermietung des Gebäudes Pflicht.

### Energetische Bewertung

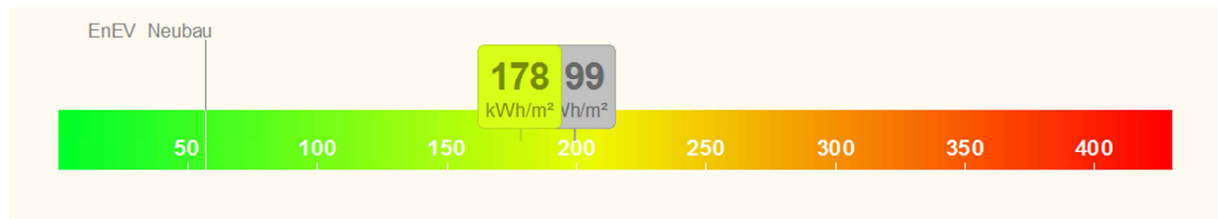


Abbildung 2: Gesamtgebäude nach Sanierung (Angaben in Primärenergie)

### Gesamtkosten: 147.000 €

Die Kaltmiete steigt moderat um 0,50 € / m<sup>2</sup>. Der Eigentümer erhält von der KfW 4.000 € für die professionelle Baubegleitung durch Atum. Die Maßnahmen sollen im Sommer 2014 abgeschlossen sein.