

Energieeinsparkonzept Höchenriederhaus – Rathausplatz 13

Zusammenfassung

Die genauere Betrachtung des Gebäudes im Bestand unter energetischen Gesichtspunkten zeigt deutlich, dass hier zu Erreichung eines zeitgemäßen Wohnkomforts, der letztendlich auch die Grundlage für eine längerfristige Nutzung bildet, noch beträchtlicher Verbesserungsbedarf besteht.

Zwar bewegen sich die finanziellen Aufwendungen für Heizung und Warmwasser vielleicht noch in einem für Mieter leistbaren Rahmen, allerdings ist dies lediglich erheblichen Abstrichen beim Wohnkomfort geschuldet. Nicht alle Räume einer Wohnung lassen sich in einem nach heutigen Maßstäben ausreichenden Maß mit Wärme versorgen. Die Versorgung der Einzelöfen per Hand ist sicherlich eine nicht für jeden Mietinteressenten akzeptable Lösung.

Undichte Fenster und kalte Innenoberflächen tragen nicht zur Behaglichkeit bei. Darüber hinaus wird unter anderem die Hellhörigkeit des Gebäudes als sehr störend empfunden.

Bei einem rechnerischen Ansatz nach heutigen Maßstäben, bei dem alle Räume einer Wohnung als ausreichend angenommen werden, ergeben sich unter grundsätzlicher Beibehaltung der vorhandenen Technologie Energiekosten von 2,31€/ qm/ Monat. Das ist natürlich ein schon für Mieter mit einem durchschnittlichen Einkommen kaum leistbarer Betrag, besonders in den größeren Wohnungen.

Im jetzigen Zustand können die Wohnungen wohl lediglich aufgrund eines sehr günstigen Mietpreises vermietet werden, wenn keine ausreichenden Alternativen auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Allein zur Sicherstellung der künftigen Mieteinnahmen empfiehlt es sich daher, in den Erhalt und die Verbesserung des Gebäudes zu investieren, auch wenn rein rechtlich betrachtet keine größeren Maßnahmen erforderlich wären.

Eine Berechnung auf Basis des Energiebedarfs ergibt momentan eine Energieeffizienzklasse „H“ für das Gebäude, eine schlechtere Klasse ist nach dem aktuellen Bewertungssystem nicht möglich.

Dabei liegen die Schwerpunkte, die zu dieser Bewertung sicherlich in der relativ schlecht gedämmten und undichten Gebäudehülle und aber sicher auch in der recht ineffizienten Heiztechnologie. In allen Bereichen sind aus energetischer Sicht noch bedeutende Verbesserungspotenziale vorhanden.