

Block C - INFO

Ausgabe 27

Redaktion: Josef MAYER

Oktober 2009

Sehr geehrte WohnungseigentümerInnen !

Vorhaben thermische Sanierung

Ergänzend zum bereits übermittelten Protokoll der Eigentümerversammlung vom 22.09.2009 möchte ich Ihnen bis zur folgenden Hausversammlung ein paar Zwischeninformationen geben.

Finanzierung:

Die den bei der Versammlung präsentierten Berechnungen zugrunde liegende Finanzierung ist ein Kredit mit einer Laufzeit von 15 Jahren und einer angenommenen Verzinsung von 5%. Selbstverständlich werden vor Vertragsabschluss mehrere aktuelle Angebote eingeholt.

Pelletsheizung:

Am 07.10.2009 war ein Vertreter der Fa. Windhager bei mir und hat sich das Sanierungsprojekt angesehen. Auch aus seiner Sicht ist das Vorhaben plausibel und sinnvoll, von einzelnen Miteigentümern ausgesprochene Bedenken wurden so beantwortet:

- Der in Aussicht genommene Pelletslagerraum reicht beinahe für den Jahresbedarf aus, häufige Nachfüllungen und Abfüllpauschalen sind daher kein Thema.
- Die Pellets-Ansaugsonden im Lagerraum verursachen kaum mehr Lärm als ein Staubsauger und das nur einmal am Tag, wenn der Tagesvorratsbehälter der Heizkessel befüllt wird. Das ist in der über dem Lagerraum situierten Wohnung wahrscheinlich leiser wahrnehmbar, als der im Betrieb befindliche bestehende Ölheizkessel.
- Zum Einsatz kommt eine sogenannte Kaskadenlösung, also zwei Heizkessel im Parallelbetrieb. Damit ist auch bei kurzzeitigem Ausfall eines Kessels ein Dauerbetrieb möglich.
- Die Entleerung der gepressten Asche ist nur alle 3-4 Monate erforderlich. Die Aschenmenge liegt bei maximal 0,5% der verbrannten Pellets und ist kompostierbar.
- Die Firma Windhager hat mit Pelletslieferanten einen Kontrakt abgeschlossen, der schon jetzt Preissicherheit bis 2012 (maximal 210 EUR/t) garantiert, eine Verlängerung bis 2020 mit moderaten Preissteigerungen ist in Verhandlung.

Ich werde mir in der KW 43 eine Referenzanlage in etwa gleicher Größenordnung in Laaben ansehen und dabei die Erfahrungen der Bewohner einholen. Auch lasse ich mir dort zeigen, wie die Wärmeverteilung im Haus funktioniert.

In der Heizkostenverrechnung gab es in den letzten Jahren insofern eine Änderung, dass nach dem bezughabenden Gesetz nicht mehr nur die alte Formel 40% nach Nutzfläche und 60% nach Verbrauch zur Anwendung kommt, sondern das Verhältnis auf bis zu 25% nach Nutzfläche und 75% nach Verbrauch einstimmig abgeändert werden kann. Ich gehe davon aus, dass das bei Vorhandensein vernünftiger elektronischer Wärmezähler im Interesse aller ist und die Benachteiligung der Wenigverbraucher minimiert.

Umseitig finden Sie die bei der Eigentümerversammlung gewünschte Aufgliederung der Baukosten samt Förderung in den Varianten mit und ohne Pelletsheizung, nähere Details gibt es auf Wunsch bei mir.

Daraus ist erkennbar, dass durch die um 15% höhere Förderbasis bei Umrüstung auf Pelletsheizung, diese trotz 370.000 EUR Errichtungskosten uns letztlich nur mit 60.000 EUR belastet, da die Förderungssumme durch die erzielte höhere Energieeffizienz um 310.000 EUR steigt. Das heißt, der Einbau der Pellets-Zentralheizung kostet uns je Wohnung im Durchschnitt weniger als 3.000 EUR, aufgeteilt auf 15 Jahre und spart zusätzliche Energiekosten.

Diese 60.000 EUR müssten einzelne Wohnungseigentümer und die Gemeinschaft auch für den Austausch von 8 Heizkesseln und die Sanierung von 8 Kaminen aufwenden, wenn wir bei der Öl-Etagenheizung bleiben.

Abschließend sei noch gesagt, dass nur eine Zentralheizung eine zukunftssichere Lösung für den möglichen weiteren Einsatz erneuerbarer Energie ist. Die vorhandenen Einzelöfen werden z.B. nie vernünftig mit einer Solaranlage koppelbar sein.

Mit freundlichen Grüßen
Josef Mayer e.h.

VARIANTEN auf 15 Jahre

Sanierungsumfang	Investition abzüglich Förderung EUR	Rückzlg./m²/M. ohne Rücklage EUR	Rückzlg./m²/M. mit Rücklage EUR
Thermisch ohne Dach, ohne Pelletsheizung *)	mit RL 402.000 ohne RL 505.000	1,66 Dotierung RL -0,60	1,33
Thermisch mit Dach, ohne Pelletsheizung *)	mit RL 480.000 ohne RL 539.000	1,78 Dotierung RL -0,60	1,58
Thermisch ohne Dach, mit Pelletsheizung	mit RL 487.000 ohne RL 579.000	1,91 Dotierung RL -0,60	1,61
Thermisch mit Dach, mit Pelletsheizung	mit RL 551.000 ohne RL 599.000	1,97 Dotierung RL -0,60	1,82

*) Die Beibehaltung des derzeitigen Heizsystems erfordert in 8 Wohnungen den baldigen Austausch der Heizkessel (ca. je 5.000 EUR direkt zu Lasten der betroffenen Wohnungseigentümer) sowie die Sanierung der zugehörigen Rauchfänge zu Lasten der Eigentümergemeinschaft (ca. 18.000 EUR).

06.10.2009

16

Baukosten im Detail

Gegenstand	Variante 1 EUR	Variante 2 EUR
Baukosten therm. Sanierung	487.532	487.532
Dacherneuerung	82.478	82.478
5% Unvorhergesehenes	28.501	28.501
Pellets-Zentralheizung + Install.	-	215.085
Baunebenkosten (8% von Gesamt)	47.881	65.088
Bauverwaltung (3% von Gesamt)	17.955	24.408
Gesamtbaukosten netto	664.347	903.092
10% Umsatzsteuer	66.435	90.309
Gesamtbaukosten inkl. Ust.	730.782	993.401

Variante 1 = thermische Sanierung + Fenstertausch + Dacherneuerung
Variante 2 = wie Variante 1 und zusätzlich Pelletszentralheizung

06.10.2009

17

Finanzierung/Förderung

ohne Verwendung der Reparaturrücklage

Gegenstand	Variante 1 EUR	Variante 2 EUR
Gesamtbaukosten inkl. Ust.	730.782	993.401
Finanzierung 15 Jahre/5% Zinsen	301.636	410.035
Gesamtkosten inkl. Finanzierung	1.032.418	1.403.436
Förderung 75% Gesamtkosten	-493.277	-
Förderung 90% Gesamtkosten	-	-804.654
Investkosten abzgl. Förderung	539.141	598.782
Belastung je m² Nutzfläche/Monat	1,78	1,97
abzüglich Rücklagendotierung	-0,60	-0,60
Belastung je m²/Monat real	1,18	1,37

Variante 1 = thermische Sanierung + Fenstertausch + Dacherneuerung
Variante 2 = wie Variante 1 und zusätzlich Pelletszentralheizung

06.10.2009

18

Bewertung der Varianten

- Die Variante 2 mit Pellets-Zentralheizung ist inklusive Finanzierungskosten um ca. EUR 370.000 teurer als die Variante 1.
- Sie wird jedoch wegen höherer Energieeffizienz statt mit 75% mit **90% der Gesamtbaukosten** gefördert, wodurch die Förderung insgesamt um ca. EUR 310.000 höher ist als bei Variante 1.
- Die Variante 2 mit Pellets-Zentralheizung kostet daher nur um ca. EUR 60.000 mehr als die Variante 1, fast 84% (!) der Heizung zahlt das Land NÖ.
- Die Pellets-Zentralheizung kostet pro Wohnung durchschnittlich weniger als EUR 3.000, aufgeteilt auf 15 Jahre **und spart umweltfreundlich zusätzliche Energiekosten**.
- Die EUR 60.000 Mehrkosten für die Zentralheizung müssten auch bei Beibehaltung des Heizsystems für den Tausch von 8 Heizkesseln und die Sanierung von 8 Rauchfängen aufgewendet werden.

06.10.2009

19