



Eigentümergeinschaft Daalhof Noord Blok 1

Maastricht, Valeriushof 65a, Daalhof, NIEDERLANDE

Baujahr:
1980

Anzahl der
Wohneinheiten:
12

Wohnfläche:
**im Durchschnitt
ungefähr 120 m²**

Aktueller Stand der
Nachhaltig-
keitsmaßnahmen:
Planungsphase /
Ausführungsphase /
abgeschlossen

Eigentums-
verhältnisse:
**2 Vermieter,
10 Bewohner
ihres
Eigentums**

Denkmal-
geschütztes
Gebäude?
Nein

Die wichtigsten Ergebnisse

Vorbildfunktion für andere Eigentümergeinschaften. Der Verwaltungsrat berichtet stolz, dass die Eigentümergeinschaft das Projekt gänzlich in Eigenregie durchgeführt habe. Die Eigentümer haben selbst Pläne erarbeitet, die von einem Bau- und Energiesachverständigen bestätigt und anschließend umgesetzt wurden. „Wer eine Wohnung kauft, kauft zugleich auch das Recht, diese Wohnung zu nutzen. Gemeinsam sind wir Eigentümer des gesamten Gebäudes und als solche auch dafür verantwortlich. Dazu gehört, dass wir dieses Gebäude nachhaltig und zukunftsfähig gestalten. Wir sind der Beweis dafür, dass so etwas möglich ist.“

Im Überblick

- + Wertsteigerung des Gebäudes: Zahlen sind nicht bekannt, doch unlängst stellte sich heraus, dass es durch die getroffenen Maßnahmen leichter geworden ist, hypothekarisch gesicherte Kredite zu erhalten.
- + Erwartete Senkung des Energieverbrauchs: Bis zu 25% durch die Isolierung des Dachs, bis zu 12-20% durch die Hohlwanddämmung, bis zu 8-10% durch die Fußbodendämmung. Insgesamt also eine Einsparung von bis zu 55% - je nach der bereits vorhandenen Dämmstoffmenge. Die Sonnenkollektoren sind bereits amortisiert.
- + Verbesserung des Energielabels: Von Klasse C zu Klasse A
- + Gesamtkosten der getroffenen Nachhaltigkeitsmaßnahmen: 75.000€, wovon 6.600€ in Form von Beihilfen wieder hereingeholt wurden.
- + Erhöhung des Wohnkomforts: Die Wärme hält sich besser, es gibt weniger Temperaturschwankungen.
- + Dauer der Arbeiten: Sonnenkollektoren, 3 Monate; Isolierung des Dachs und des Kriechkellers, 3 Wochen; Hohlwand, 4 Wochen.

Zeitspanne



Empfehlungen an andere Eigentümergeinschaften

- + Die Regierung setzt zunehmend auf gasfreie Heizsysteme. Ergreifen Sie selbst die Initiative. Dann können Sie selbst entscheiden, wie Sie Ihr Haus nachhaltig und energiesparsam gestalten möchten, ehe Sie dazu verpflichtet werden, bestimmte Maßnahmen zu ergreifen.
- + Folgen Sie dabei auch Ihrem Gefühl. Vergleichen Sie im Zweifelsfall verschiedene Möglichkeiten und schlafen Sie darüber.
- + Als Wohnungseigentümer müssen Sie lernen, umzudenken: „Ich bin Miteigentümer des Gebäudes. Folglich ist es wichtig, mein Engagement dem gesamten Gebäude zu widmen. Zum Vorteil der Eigentümergeinschaft und zu meinem eigenen Vorteil.“
- + Bei der Wahl der Gewerke: Vergewissern Sie sich, dass die Unternehmen Mitglied von Branchenverbänden sind und über die nötigen Zertifikate verfügen.

Die Maßnahmen in Kürze

- + Beleuchtung, Stromerzeugung, Wärmedämmung
- + Schon vor einigen Jahren hat die Eigentümergeinschaft alle Leuchten durch LEDs ersetzt. Die erste zum jetzigen Zeitpunkt durchgeführte Maßnahme bestand in der Installation von 60 Sonnenkollektoren. Die erzeugte Energie wird automatisch verteilt und vom Stromzähler jedes Eigentümers erfasst. So kann jeder Bewohner seinen Anteil an der erzeugten Sonnenenergie mit seinem persönlichen Gesamtverbrauch verrechnen. Aus Sicherheitsgründen wurden alle Elektroschränke ausgetauscht und Brandmelder angebracht.
- + Eine Bewohnerin, die zugleich die Initiatorin des gesamten Prozesses war, beschloss, ihre Wohnung gasfrei zu gestalten. Da alle Wohneinheiten über individuelle Heizanlagen verfügen, konnte sie dies selbst entscheiden. Sie ließ Infrarot-Panels installieren: mehrere an der Wand und eines in einer Sitzecke auf dem Boden. Dabei merkte sie, dass diese zwar gut funktionierten, gleichzeitig aber Bedarf an zusätzlicher Isolierung bestand. Mit einer Wärmebildkamera deckte sie die größten Energieverluste auf. Daraufhin sorgte sie selbst für eine Abdichtung ihrer Fensterrahmen, was bereits eine deutliche Komfortsteigerung mit sich brachte. Der Isolierbetrieb Bameco führte eine Gebäudeinspektion durch, untersuchte die Hohlwände und ergänzte die vorhandene Wärmedämmung durch Isolierschaum. So mussten die Dämmstoffe, die bei der Errichtung des Gebäudes angebracht worden waren, nicht entfernt werden. Anschließend wurden der Kriechkeller, die Hohlwände und das Dach des gesamten Gebäudes nachgedämmt.
- + Die mit Infrarot-Panels beheizte Wohnung ist inzwischen vom Gas abgetrennt. Die anderen Eigentümer können selbst entscheiden, ob sie ihre Wohnungen gasfrei heizen möchten. Die Wohnungen sind jetzt gut isoliert, so dass dieser Schritt für die Eigentümer leichter geworden ist. Sollten irgendwann einmal alle Wohneinheiten gasfrei beheizt werden, wird die Eigentümergeinschaft die Leitungen entfernen lassen.

Der Auslöser

Die Eigentümergemeinschaft hat die Finanzen gut im Griff. Dadurch entsteht die Möglichkeit, gemeinsam immer größere Projekte in Angriff zu nehmen. In diesem Fall stand Erspartes zur Verfügung und es stellte sich die Frage, wie das verfügbare Geld am besten zu investieren sei. Aus ökologischen und finanziellen Gründen sind die Miteigentümer dieser Eigentümergemeinschaft allesamt große Verfechter des Energiesparens. Dass in der heutigen Zeit interessante Zuschüsse verfügbar sind, erleichterte die Entscheidung zusätzlich.

Der Anfang

Die ersten Nachhaltigkeitsideen stammen von einer Miteigentümerin, die inzwischen als Sekretärin im Verwaltungsrat sitzt. Zusammen mit ihrem Mann hat sie sich erkundigt und die eingeholten Informationen an den Verwaltungsrat weitergegeben. Es wurden 3 oder 4 Sonderversammlungen einberufen, um allen die Möglichkeiten und Vorteile von Sonnenkollektoren vor Augen zu führen.

Die Beschlussfassung

Die Miteigentümer sprachen sich einvernehmlich für die Anschaffung von Sonnenkollektoren aus. Einige Stimmen wurden auch per E-Mail abgegeben. In Bezug auf die Isoliermaßnahmen wurden mehrere Angebote eingeholt und die verschiedenen Möglichkeiten miteinander verglichen. Die Wahl fiel auf den inzwischen angebrachten Isolierschaum, weil er weder giftig noch entflammbar ist. Außerdem stand auf der Webseite des Anbieters eine verständliche Beschreibung. Übrigens wirkten die Aufnahmen, die der Lieferant mit seiner Wärmebildkamera machte, so überzeugend, dass mit Leichtigkeit eine Stimmenmehrheit für den Beschluss zustande kam.

Die Finanzierung

Beihilfen:

- + 6600 € an Zuschüssen (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, Zuschuss für Energieeinsparungen im Eigenheim, 2 Isolierungsmaßnahmen)
- + Verrechnungsregelung (Zuschuss für selbst erzeugten Strom)

Eigenmittel:

- + Einmalige zusätzliche Einzahlung von 250€
- + Sparguthaben der Miteigentümergeinschaft.

Die wichtigsten Erfolge

- + Da man als Eigentümergemeinschaft ein Kollektiv bildet, ergibt sich automatisch der Vorteil einer größeren finanziellen Belastbarkeit und besseren Organisationsvermögens. Die Zusammenarbeit untereinander verlief sehr positiv.
- + Als Eigentümergemeinschaft haben wir alles selbst organisiert und darauf sind wir stolz! Dies macht uns sogar zum Vorbild für andere Eigentümergemeinschaften.
- + Die Wohnungen sind insgesamt behaglicher geworden.

Fragen?



Gertie Backhuis, Secretary
gertie.backhuis@pmcbv.com
+31 (0)6 480 64 514

Informationen



Interreg-Projekt ACE-Retrofitting:
www.nweurope.eu/projects/project-search/accelerating-condominium-energy-retrofitting-ace-retrofitting
Webplattform der Stadt Maastricht «Maastricht Wonen en Verhuizen»:
www.vveenergiebaliemaastricht.nl

Sind Sie in Ihrer Stadt ebenfalls mit der Herausforderung einer energetischen Sanierung von Eigentumswohnungen in Privatbesitz konfrontiert?

Das Projekt ACE-Retrofitting hatte zum Ziel, ein Governance-Modell zu entwickeln, bei dem die Städte zur Beschleunigung der energetischen Sanierung von Eigentumswohnungen die Eigentümer mit den Baufachleuten in Verbindung bringen.

Das französische CoachCopro-Tool wurde ausgebaut und an den Kontext anderer Länder angepasst.

Das Konsortium bestand aus der Agence Parisienne du Climat (Frankreich), der Maastricht University (Niederlande), dem Energy House Antwerp (Belgien), der Stadt Lüttich (Belgien), dem Aberdeen City Council (UK), der Frankfurt Energy Agency (Deutschland), der Stadt Maastricht (Niederlande), Changeworks (UK) und Energy Cities (Koordinator). In den Partnerstädten des Konsortiums werden Studienbesuche organisiert.

www.nweurope.eu/ace-retrofitting

