

Heizkosten (Jahresbericht) / Erneuerung der Heizungsanlage

Sehr geehrte Mieter im Haus Sonnenhügel,

alljährlich um den Monatswechsel Mai/Juni herum erstatten wir Ihnen Bericht über die im abgelaufenen Wirtschaftsjahr (1.6. - 31.5.) angefallenen Heizkosten. Diese Kostenposition stellt nach wie vor den größten „Brocken“ der allermeisten Betriebskostenabrechnungen dar.

Zur **Verbrauchsentwicklung**: Das abgelaufene Wirtschaftsjahr (WJ) war das kälteste der letzten 16 WJ. Besonders in den Monaten März, Mai und Februar (Nennung in der Reihenfolge der Bedeutung) musste deutlich mehr geheizt werden als nach dem Mittel der Jahre zu erwarten. Der Heizbedarf, wie er durch die Gradtagszahl erfasst wird, lag im WJ 2012/13 um rund 7 Prozent über dem Durchschnitt der letzten 20 Jahre; im Vergleich zum recht warmen Vor-WJ ergab sich sogar ein Plus von 11 Prozent. Der **Mehrverbrauch an Heizöl** lag mit **knapp 19%** noch über diesem Erwartungswert. Bei kleineren Mehrfamilienhäusern sind solche Abweichungen nicht ungewöhnlich. Die sich ändernden Verbrauchsgewohnheiten der (langjährigen) Mieter spielen eine Rolle. Und im Fall Ihres Hauses kam der Umstand hinzu, daß in fast der Hälfte der Wohnungen Mieterwechsel stattfanden.

Im Mittel wurden **13 Liter Heizöl pro Quadratmeter** beheizte Fläche verbraucht. Normiert auf das durchschnittliche Saarbrücker Heizjahr (letzte 20 Jahre) waren dies 12,2 Liter oder 122 kWh, wenn wir eine Umrechnung 1 L = 10 kWh vornehmen. Um diese Zahl einschätzen zu können, ziehen wir wie im letzten Jahr einen Vergleich zu den Zahlen des Bundesheizspiegels für das Kalenderjahr 2011¹⁾. Für mittelgroße (500-1000m²) Öl-beheizte Häuser wurden hier Verbräuche von 81-135 kWh/m² als „mittel“, solche von 136-208 kWh/m² als „erhöht“ charakterisiert²⁾. Rechnet man die durch das sehr warme KJ 2011 gedrückten Werte auf das durchschnittliche Saarbrücker Heizjahr um, landet man bei 91-152 kWh/m² für das „Mittelfeld“. Das hieße, daß wir uns punktgenau in der Mitte des Mittelfelds befänden. Kein schlechtes Ergebnis.

Zur **Kostenentwicklung**: Das verbrauchte Heizöl verteuerte sich im WJ-Vergleich um 20 Prozent auf 84,8 Cent/Liter, den höchsten je zu verzeichnenden Stand. Zusammen mit der geschilderten Verbrauchsentwicklung ergab dies eine auf den ersten Blick beängstigende **Kostensteigerung um 36 Prozent**. Auf den zweiten Blick zeigt sich jedoch, daß diese Zahl ganz einfach die hässliche Seite einer Medaille ist, deren schöne Seite Sie im letzten WJ zu Gesicht bekamen. Ihr Haus verfügt über einen vergleichsweise riesigen Tank, weswegen wir es nicht vollkommen synchron mit unseren anderen Ölanlage betanken. So ergab es sich, daß Ihr Haus im letzten Jahr noch von billigem Öl profitieren konnte (71 Ct./L), während in den anderen Häusern schon teures Öl (82 Ct./L) verbraucht wurde. Im WJ 2012/13 waren die Preise dann wieder für alle Häuser gleich.

Auch muss man feststellen, daß die **Jahresheizkosten** selbst nach dem so fürchterlich anmutenden Kostenanstieg mit **12,79 €/m²** beileibe nicht extrem hoch sind. Wir bewegen uns auch hier noch – wie beim Heizenergieverbrauch – im Mittelfeld. Diese Einschätzung läßt sich nicht mit Hilfe des Bundesheizspiegels belegen, da bei der Achterbahnfahrt des Ölpreises eine Umrechnung auf das letzt-verarbeitete Abrechnungsjahr 2011 schwierig ist. Man kann jedoch anderes interessantes Zahlenmaterial zu Rate ziehen. Der Deutsche Mieterbund hatte im März unter Rückgriff auf Daten von Techem und Destatis im Auftrag von BILD prognostiziert, wie hart die Deut-

schen von den Heizkostenabrechnungen 2012 und 2013 (jeweils Kalenderjahr) getroffen werden. Dabei kam der DMB beim Öl auf Jahres-Heizkosten von € 15,26 bzw. € 16,78 je Quadratmeter. Wohlgedenkt, dies sollen Durchschnitts-, nicht Maximalwerte sein. Auch wenn man vielleicht einen kleinen „Sensations-Aufschlag“ wegen des Auftragsgebers BILD berücksichtigen muß, zeigen die Zahlen doch, daß unsere Kosten unterdurchschnittlich sind.

Zum zweiten Thema unseres Rundschreibens. Obwohl uns die Heizungsbaufirma und der Schornsteinfeger erklärt haben, daß die jetzt installierte Ölheizung noch problemlos einige Jahre lang nutzbar wäre, haben wir uns zur Erneuerung der Anlage in diesem Sommer entschlossen. Wir erhoffen uns von der Maßnahme nicht nur eine höhere Ausfallsicherheit. Vor allem hat sich in rund 20 Jahren im Bereich der Heizungstechnik eine Menge getan; wir wollen, daß Sie hiervon profitieren. Insbesondere hat man in den zurückliegenden Jahren die anfangs noch recht zerbrechliche und teure Brennwerttechnik weiterentwickelt. Vereinfacht ausgedrückt läßt sich mit ihr aus ein und derselben Menge Brennstoff mehr Wärme herausholen als bei der konventionellen (Heizwert-)Technik. Grundsätzlich funktioniert dies bei jedem Brennstoff, am weitesten entwickelt und verbreitet ist die Brennwerttechnik jedoch beim Gas. Aus diesem Grund, aber auch weil die Gaspreise seit etwa drei Jahren durchgehend deutlich unter den Ölpreisen liegen, und weil eine Aufweichung der sog. Ölpreisbindung eingesetzt hat, haben wir uns für eine **Umstellung von Öl auf Gasbeheizung** entschieden. Die Umstellung wird in mehreren Schritten erfolgen. Im ersten Schritt werden die Stadtwerke den Hausanschluss herstellen, d.h. die Zuführung der Gasleitung von der Straße (dort liegt bereits Gas) in unseren Keller. Im zweiten Schritt erfolgen die Arbeiten des Heizungsbauers: Demontage der Altanlage, Montage der Neuanlage (jeweils Kessel, Brenner, Kamin, Leitungen). Im letzten Schritt folgt schließlich die Stilllegung des Öltanks.

Die deutsche Politik möchte im internationalen Kampf gegen den Klimawandel eine Vorreiterposition einzunehmen. Eine Schlüsselrolle spielt dabei die Energieeinsparung im Gebäudebereich. In den zurückliegenden 10 Jahren hat der Bund unter Einsatz von Milliarden an Fördermitteln (CO₂-Gebäudesanierungsprogramm) und mit umfangreicher gesetzgeberischer Aktivität (Energieeinsparungsverordnung) begonnen, das Energieeinsparpotenzial im Gebäudebereich zu erschließen. Bis 2050 will man den Primärenergieeinsatz gegenüber dem Basisjahr 2008 um 80 Prozent senken und damit einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erreichen. Auch bei der Heizungsindustrie und beim Handwerk ist diese Marschroute natürlich längst angekommen. Die Branche leistet ihren Beitrag nicht nur durch Einbringung ganz neuer Techniken (Brennwert-, Wärmepumpe, Pellets, Solar). Auch bei der Dimensionierung der Heizungsanlagen hat man den Hebel angesetzt. Während man die Anlagen vor 20 Jahren noch *üppigst* dimensionierte, mahnen die Fachfirmen heute unter Verweis auf strenge, bußgeldbewehrte Vorschriften zu deutlich bescheidenerer Auslegung. Auch unsere neue Gasheizung wird sparsamer eingestellt sein als die alte Ölheizung. Das heißt selbstverständlich nicht, daß Sie im nächsten Winter frieren werden! Auch die neue Heizung wird mühelos in der Lage sein, Ihnen bei frostigsten Außentemperaturen in den Wohnungen mollige Wärme zu erzeugen. Nur wird Ihnen, wie uns die Fachleute angekündigt haben, hinsichtlich der **Einstellung/Steuerung Ihrer Heizkörperventile** eine Umstellung abverlangt. Wenn Sie früher durch diszipliniertes abendliches Abdrehen Ihrer Ventile gespart haben, dann müssen Sie mit der neuen Heizung etwas großzügiger mit sich sein, wenn Sie nicht auf Komfort verzichten wollen; neue Heizungen haben eine längere Aufheizphase. Der gewünschte Spareffekt tritt dennoch ein, auch wenn Sie Ihre Ventile nicht mehr so lange und/oder nicht mehr so sehr abdrehen. Wir können Ihnen an dieser Stelle nur diesen allgemeinen Hinweis geben. Nur Sie können in der Praxis nach dem Verfahren *Versuch und Irrtum* herausfinden, wann und um wieviel Sie die Ventile ohne Komforteinbußen abdrehen können.

Natürlich sind die Arbeiten mit ein wenig Baulärm über ein paar Tage verbunden. Wir bitten wegen dieser Unannehmlichkeiten um Ihr Verständnis. Die genauen Termine teilen wir Ihnen noch in einem zweiten Rundschreiben mit.

Mit freundlichem Gruß
Dr. Breit OHG

- 1) leider gibt es bis heute keine neueren Werte
- 2) Anm.: Verbräuche über 208 kWh/m² – ja, auch sie gibt es – landen in der Kategorie „zu hoch“