

Heizkosten (Jahresbericht)

Sehr geehrte Mieter in unseren Häusern am Rodenhof,

alljährlich Anfang Juni berichten wir Ihnen über die im abgelaufenen Wirtschaftsjahr (1.6.-31.5.) angefallenen Heizkosten.

Zur **Verbrauchsentwicklung**: Das abgelaufene Wirtschaftsjahr war deutlich kälter als sein Vorgänger. Besonders der Mai stach durch ungewöhnliche Kälte heraus; man muss bis 1984 in der Wetterstatistik zurückgehen, um einen noch kälteren Mai zu finden. Dafür hatten wir eine sehr warme zweite Jahreshälfte 2020 und einen warmen Februar. Insgesamt stieg der Heizwärmebedarf¹⁾ gegenüber dem Vorjahr um 14%. Nicht allzu weit entfernt von diesem Erwartungswert lag die tatsächliche **Zunahme des Heizenergieverbrauchs: +18%**, siehe Tabelle unten. Am stärksten stieg der Verbrauch im Haus Türkismühler Straße 19 an; der flächenbezogene Verbrauchswert ist jedoch mit 79 kWh/m² immer noch der beste aller unserer 19 per Ende Mai abgerechneten Objekte. Deutlich höhere Verbräuche wiesen die Häuser Grülingsstraße (118 kWh/m²) und Türkismühler Straße 16/18/20/22 (112 kWh/m²) auf. Bevor die Mieter in diesen Häusern jedoch den Eindruck gewinnen, sie „heizten zum Fenster heraus“, sollte ein Vergleich mit einer größeren Anzahl von Häusern angestellt werden: In unseren 13 fernwärmebeheizten Häusern – zusammen knapp 400 Wohn- und Gewerbeeinheiten – lag der Durchschnittsverbrauch bei 91 kWh/m². Wenn man berücksichtigt, daß der sog. Jahresnutzungsgrad²⁾ von Öl- und Gaszentralheizungen bei nur rund 80% liegt, landet man bei dem Ergebnis, daß der Verbrauch des Hauses Grülingsstraße gerade einmal 4% über dem Durchschnitt liegt.

	Verbrauchs- entwicklung	Kosten- entwicklung
Türkismühler Straße 11	+9,3%	-17,2%
Türkismühler Straße 17	+20,9%	+16,9%
Türkismühler Straße 19	+23,6%	-1,6%
Türkismühler Straße 16-22	+22,7%	-8,4%
Grülingsstraße 97b/c	+11,9%	-14,4%
Schnitt	+18,2%	-4,7%

Kostenentwicklung: Die vier rein mit Öl beheizten Häuser (T11, T16-22, G97) konnten sich über eine Verbilligung des Heizölpreises um circa 27% freuen. Zusammen mit der geschilderten Verbrauchsentwicklung erklärt dieser Preissturz die in der Tabelle aufgeführte Kostenentwicklung. Auch für die Häuser T17 und T19 konnten wir das kurze Absacken des Ölpreises im Herbst 2020 nutzen; in beiden Fällen wurde

der Tank zu Preisen von unter 40 Ct/L voll gemacht. Die ganz unterschiedliche Kostenentwicklung der beiden Häuser erklärt sich dadurch, daß das billige Öl im Haus T19 auch verbraucht wurde, während das Haus T17 zur Erfüllung des Gaslieferungsvertrags weiter mit Gas lief (das Öl-„Schnäppchen“ kommt den Mietern in T17 dann zu einem späteren Zeitpunkt zugute). Die durchschnittlichen **Jahresheizkosten sanken um knapp 5% auf 5,64 Euro je Quadratmeter beheizte Fläche**. Das Haus T19 ist mit erstaunlichen 4,58 €/m² auch in diesem Jahr Spitzenreiter unter allen unseren Häusern. Aber selbst der „Träger der roten Laterne“, Haus G97, liegt mit Kosten von 6,86 €/m² noch weit unter den Kosten in unseren Fernwärmehäusern (Ø: 8,66 €/m²).

Mit freundlichem Gruß
Dr. Breit OHG

¹⁾ Heizwärmebedarf-Schätzer = sog. Gradtagszahl, vgl.
<https://de.wikipedia.org/wiki/Gradtagzahl>

²⁾ Ein Teil der Energie, die, physikalisch betrachtet, in Heizöl und Erdgas steckt, kann bei der Verbrennung in einer Zentralheizung nicht an das im Haus zirkulierende Heizwasser abgegeben werden. Er landet entweder im Schornstein oder im Heizraum. Diesen (fast) unabänderlichen Verlust erfasst man mit der Größe *Jahresnutzungsgrad*. Ein Jahresnutzungsgrad von 0,8 bedeutet Verluste von 20%. Anders bei der Fernwärme: Hier wird nur die Wärme bezahlt, die auch tatsächlich an das Heizwasser des Hauses abgegeben wird (Nutzwärme). Vgl. z.B. die Studie *Techem Energiekennwerte 2019* (Download kostenlos unter techem.de), die sich auf das Kalenderjahr 2018 bezieht und die Verbräuche von 39.800 Mehrfamilienhäuser (430.000 Wohnungen) mit zentraler Wärmeerzeugung ohne Warmwassererzeugung wie folgt ausweist: 142 kWh/m² Erdgas; 143,5 kWh/m² Heizöl; 114 kWh/m² Fernwärme. $114/142=0,8$.