Baugenossenschaft setzt auf umfassende Information und freiwillige Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlung

Dormagen | 21.07.2022

Politik, Wirtschaft und viele Bürgerinnen und Bürger blicken zurzeit mit Sorge auf die Entwicklung des Energiemarktes: Die gewohnte Gasversorgung steht wegen des Krieges in der Ukraine auf wackeligen Beinen. Die Situation betrifft insbesondere auch Wohnungsbauunternehmen, die Gasheizungen für eine Vielzahl von Mieterinnen und Mietern betreiben. Die Baugenossenschaft Dormagen eG (BGD) steht besonders in der Pflicht, die Lebensqualität ihrer Mieterinnen und Mieter zu sozialverträglichen Konditionen zu sichern. Zugleich ist sie wie jeder andere Wohnungsanbieter mit den Realitäten des Energiemarktes konfrontiert. Um die Folgen steigender Energiepreise bestmöglich abzufedern, fokussiert sie sich proaktiv auf Maßnahmen, die in ihrem Einflussbereich liegen. Die BGD plant derzeit keinerlei Einschränkung in der Versorgung ihrer Wohnungen und setzt darauf, gemeinsam mit ihrer Mieterschaft möglichst sozialverträglich durch die Krise zu kommen.

Grundsätzlich gilt: Heiztechniken auf der Grundlage von Erdgas sind bislang die Übergangstechnologie der Wahl gewesen – um Mehrfamilienhäuser zuverlässig, wirtschaftlich und verhältnismäßig klimafreundlich zu heizen und um die Warmwasserversorgung in jeder Jahreszeit sowohl zu Stoßzeiten als auch über den Tag verteilt oder nachts sicher zu stellen. Die Anlagen der BGD werden deshalb aktuell zu 88 Prozent mit Gas betrieben. Konkret bedeutet das: 52 Wirtschaftseinheiten (WIE) werden mit Gas versorgt, eine Einheit davon wird durch Solarthermie unterstützt. Vier WIE beziehen ihre Wärme durch Fernwärme, in zwei WIE betreibt die BGD eine Wärmepumpe und ein Gebäude wird noch klassisch mit einem Ölkessel geheizt.

Modernste Energietechnik in Neubauten

Die Notwendigkeit der Energiewende hat die BGD schon seit langer Zeit erkannt und daher in

Neubauten bereits gezielt modernste Energietechnik verbaut. Auch bei den umfangreichen Großmodernisierungen innerhalb des Bestandes der BGD steht die energetische Sanierung stets im Fokus. In der Planung zum Neuen Quartier Horrem sind erneuerbare Energien endgültig ins Zentrum gerückt. Neue Formen und Wege der Energieversorgung und Mobilität bestimmen dort vorrangig die Bauweise und die gesamte Anlage des Quartiers.

„Gerade als Wohnungsgeber für alle muss man jedoch bei jeder Baumaßnahme die Kosten über die gesamte Lebensdauer der Gebäude und Anlagen im Blick behalten“, erläutert Martin Klemmer, der technische Vorstand der BGD. „Da ist eine Wärmepumpe plus Solarenergie in der erforderlichen Größenordnung zwar besonders ressourcenschonend und vor dem Hintergrund der aktuellen Ereignisse sicher auch unabhängiger von Gasimporten, aber für ein großes Mietobjekt einfach noch zu teuer. Eine spontane Umrüstung der Bestandsimmobilien auf andere Brennstoffe ist derzeit nicht möglich.“

Frühzeitige Information zur Kostensteigerung

Die BGD ist als Vermieter der Vertragspartner des Energieversorgers. Daher ist sie verpflichtet, ihm gegenüber die Kosten zu begleichen und sie trägt das finanzielle Risiko, falls Mieter Nachzahlungen nicht leisten können. Unter anderem deshalb setzt die BGD auf frühzeitige Kommunikation mit den Mietern. Mietende erhalten eine individuelle Berechnung der voraussichtlichen Kostensteigerung basierend auf ihrem persönlichen Verbrauch, um so die Kosten besser einschätzen zu können. Ihnen wird die freiwillige Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlung angeboten. Durch dieses Vorgehen soll das Risiko von hohen Nachzahlungen so gering wie möglich gehalten werden und die Mieter können einen finanziellen „Puffer“ aufbauen.

Energiespartipps für die Mieter

„Aktuell bereiten wir auch zahlreiche Energiespartipps vor, die von jedem einfach und ohne große Komforteinbußen umzusetzen sind“, so Martin Klemmer. „Diese werden wir in unseren hauseigenen Medien an prominenter Stelle publizieren. Darüber hinaus adressieren wir an jeden Haushalt einen Mieterbrief mit Energiespartipps und nennen Anlaufstellen für die persönliche Beratung. Außerdem werden wir Strommessgeräte zum Verleih anbieten, mit denen Mietende ganz einfach den Verbrauch einzelner Geräte überprüfen können. Alle Mitarbeitenden und Mietenden sollen für dieses brisante Thema sensibilisiert werden.“

Darüber hinaus kann die BGD nur umsetzen, was der Gesetzgeber ermöglicht. So unterstützt die BGD gemeinsam mit dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. die derzeit diskutierte Senkung der Vorlauftemperatur. Denn jedes Grad weniger spart sechs Prozent Energie. Mit dem entsprechenden gesetzlichen Rahmen könnte sie beispielsweise im Wohnraum auf 20 Grad und in Schlafräumen auf 16 Grad verringert werden.

Keine Einschränkung bei Strom und Wärme

Eine Einschränkung der Strom- oder Wärmeversorgung hingegen wird von der BGD nicht angestrebt, sie könnte auch ausschließlich vom Energieversorger auf der Grundlage entsprechender Gesetze vorgenommen werden.

„Langfristig ist klar, dass wir neue Lösungen für eine nachhaltige Energieversorgung forcieren müssen“, unterstreicht Martin Klemmer. „Die Wohnungswirtschaft ist bestrebt, Neubauten mit klimaneutralen Wärmeerzeugern unter Verwendung von erneuerbaren Energien wie Solarstrom oder Solarthermie zur Warmwassergewinnung zu errichten. Die Herausforderung dabei ist immer die Energiespeicherung solarer Erträge. Denn die meiste Energie wird am Abend und in der Nacht benötigt, wenn die Sonne nicht scheint. Hierzu sind derzeit Eisspeicher, Großstromspeicher und Wasserstofferzeugung ein Thema, ebenso die Nutzung solarer Stromüberschüsse für die E-Mobilität.“