

## Mietnebenkosten in Griff bekommen

Die nahezu jährliche Erhöhung der Nebenkosten aufgrund gestiegener Preise für Öl und Gas sorgen bei Mietern und Wohnungsbaugesellschaften stets für neue Diskussionen. Zu hohe Heizkosten bilden schließlich einen der Hauptgründe für Vertragskündigungen und Wohnungsleerstände. Um langfristige Mietverhältnisse zu forcieren heißt es daher für Vermieter, zukunftsorientiert zu denken – wie die Wohnungsgesellschaft Ruhrgebiet (WoGe-Ruhrgebiet). In Sachen Wärmeversorgung setzt sie auf innovatives Contracting. Vermieter und Anwohner profitieren auf diesem Weg nicht nur von moderater Heiztechnik, ohne eigene Investitionen tätigen zu müssen, sondern auch von einem komfortablen Servicepaket. So heizt seit rund zwei Jahren via Contracting eine Holzpelletanlage den Mietern eines Geschäftshauses der WoGe in Duisburg kräftig ein, ohne ihre Geldbeutel und die Umwelt unnötig zu belasten. Den Einbau, Inbetriebnahme und anschließende Wartungen übernahm dabei ein absoluter Pellet-Profi.



Wohngebäude Duisburg;  
alle Fotos gc

„Gemeinnützige Wohnungsfürsorge Ruhrkohlenbezirk GmbH“ – unter diesem Namen wurde die Wohnungsgesellschaft Ruhrgebiet mbH vor genau 80 Jahren in Duisburg-Hamborn ins Leben gerufen. Doch auch wenn sich seither seine Firmierung gewandelt hat, den genossenschaftlichen Charakter hat das Unternehmen bis heute nicht verloren. So sind zwei Mietervereine seine Gesellschafter, deren Mitglieder selbst Mieter der Wohnanlagen sind. „Uns ist sehr daran gelegen, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum anzubieten – schließlich ist ein schönes zu Hause für jeden wichtig, unabhängig vom Einkommen“, erklärt Volker Dittrich, Geschäftsführer der WoGe. Insgesamt 1.000 eigene und 150 verwaltete Wohn- und Gewerbeeinheiten, verstreut über das westliche Ruhrgebiet, betreuen Dittrich und seine Mitarbeiter. Hierzu zählen sowohl Altbauten wie auch die Planung und der Bau neuer Gebäude, die anschließend ins Angebot aufgenommen werden. „Grundsätzlich müssen wir zukunftsorientiert denken – ‚Bauen mit Blick in die Zukunft‘ lautet das Motto. Dies gilt natürlich auch für die Wärmeversorgung. Sie muss effizient, zuverlässig und kostengünstig sein“, erzählt Dittrich. So bestand bereits in der

*Zukunftsorientiert*

Planungsphase der Duisburger Immobilie mit über 1.400 m<sup>2</sup> Büro- und Praxisfläche der Wunsch, regenerative Energiequellen einzusetzen, um den zukünftigen Mietern günstige Nebenkosten bieten zu können. Denn: Die Energiepreisentwicklung fossiler Rohstoffe ist aktuell nicht absehbar – sicher ist nur ihre stetige Steigerung in den kommenden Jahrzehnten. Ein Grund mit, warum die Wohnungsgesellschaft Ruhrgebiet ihren Mietern Unabhängigkeit von nicht-heimischen Lieferanten dieser Rohstoffe sichern wollte. Attraktive Förderungen für den Einsatz erneuerbarer Energien sprachen zudem für diesen Gedanken und ließen letztlich nur die Fragen offen: Welche Heiztechnik ist am sinnvollsten für dieses Gebäude und wie wird sie möglichst kostengünstig umgesetzt?

## Contracting Wärmedienst



Bei seiner Recherche nach einer guten Lösung stieß Volker Ditrich auf die gc Wärmedienste GmbH (german contract) aus Neuss. Der Contracting-Dienstleister ist deutschlandweit tätig und kann auf Erfahrungen aus über 3.000 bereits umgesetzten Projekten zurückgreifen. Sein Angebot: Über einen vertraglich fixierten Zeitraum stellt das Neusser Unternehmen den Kunden die komplette Technik zur Wär-

Pellet-Heizanlage

meerzeugung zur Verfügung – inklusive Übernahme der Investitionssumme, Planung, Umsetzung, Betrieb und Wartung. Die Wahl von Heiztechnologie und Energieart steht dem Kunden, soweit sie sich für das jeweilige Gebäude als sinnvoll erweist, vollkommen frei und wird gemeinsam mit den Profis von gc ausgewählt. Es kommt jedoch ausschließlich moderne Heiztechnik zum Einsatz, die nach Möglichkeit regenerativen Energien nutzt. Das Ergebnis ist eine höchst effiziente und kostensparende Wärmeversorgung, die gleichzeitig Klima und Umwelt schont.

Zudem bietet gc die Möglichkeit, zwischen zwei verschiedenen Arten von Contracting zu wählen: Beim Wärmelieferungs-Contracting wird dem Kunden, abgerechnet über einen geeichten Wärmezähler, die benötigte Primärenergie zur Verfügung gestellt. Alternativ gibt es die Option, sich für die Version „Anlagen-Contracting“ zu entscheiden – hier wählt der Kunde den Energielieferanten, über den er seine Primärenergie bezieht, eigenständig und autark aus. Vollkommen unabhängig von der Wahl der Contracting-Version genießen jedoch sämtliche german contract-Kunden ein Full-Service-Angebot, das unter anderem einen 24-Stunden-Service an 365 Tagen im Jahr beinhaltet. Alle Dienstleistungen werden von regional ansässigen SHK-Partnerunternehmen ausgeführt. Zudem besteht die Möglichkeit, über Fernüberwachung die Arbeit der Anlage rund um die Uhr im Hause gc beobachten zu lassen und so zusätzlich einen sicheren Betrieb und optimalen Jahresnutzungsgrad über die vereinbarte Vertragslaufzeit sicher zu stellen.

## Alles andere als ein Holzweg: Heizen mit Pellets

Nach ausführlicher Beratung entschied sich die WoGe-Ruhrgebiet für gc als Partner und Einsatz einer Holzpelletheizung. „Wir waren erst kritisch, denn bislang war uns nur bekannt, dass Pelletanlagen wartungsintensiver und störanfälliger sind als solche mit Heizöl- oder Gasbetrieb. Doch die Mitarbeiter von german contract und die Pellet-Profis der döpiK Umwelttechnik GmbH, die Einbau, Inbetriebnahme und anschließende Wartungen der Anlage übernahmen, haben uns diese Zweifel genommen – zudem lässt uns die Kooperation kein Risiko eingehen. Schließlich garantieren uns gc und döpiK Betrieb und Service rund um die Uhr – und gc übernimmt auch noch die sonst doch recht hohe Investitionssumme der Anlage. So überwiegen Argumente für Pellets deutlich“, freut sich Dittrich. Und diese sind überzeugend: Die kleinen Presslinge aus Holzspänen und Sägemehl verbrennen CO<sub>2</sub>-neutral. Sie enthalten zudem weder chemischen Bindemittel, noch bildet ihre Konsistenz ein Transportrisiko für die Umwelt. Die Mieter profitieren von einer klimafreundlichen Wärmeversorgung, die sich unabhängig von der Preisentwicklung fossiler Rohstoffe gestaltet. Über 60 Pelletsproduktionsanlagen in Deutschland sichern eine Importunabhängigkeit des nachwachsenden Energieträgers. Die Wohnungsgesellschaft Ruhrgebiet als Vermieter der Immobilie kann sich hingegen über eine Wert- und Imagesteigerung des Gebäudes freuen – durchaus ein wichtiges Kriterium im Hinblick auf den Energieausweis.

*Pelletanlage*

## Nutzung erneuerbarer Energie

Die Gesamtheizfläche der Duisburger Immobilie beträgt über 1.400 Quadratmeter. Um den Wärmebedarf von jährlich etwa 161.500 kW/h zu stemmen, entschied man sich für einen GILLES Holzpelletskessel mit Heizleistung von 96 kW, Pufferspeicher und Hoch-



**STOLPUNDFRIENDS** seit 1989

• Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft

### *Ausgezeichnetes Marketing: Sieger beim VdWettbewerb 2010!*

Stolp und Friends steht seit Jahren für innovative Lösungswege innerhalb der Wohnungswirtschaft – und ist durch den Sieg der Aufbaugemeinschaft Espelkamp beim VdWettbewerb 2010 erneut bestätigt worden!

Neugierig? Dann entdecken Sie jetzt alle Möglichkeiten ausgezeichneten Marketings auf [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de).

Gern stehen wir Ihnen auch für ein erstes Beratungsgespräch zur Verfügung, das wir Ihnen als kostenlosen Service anbieten. Vereinbaren Sie einfach einen Termin unter **0541 800493 0**.

effizienzpumpen der Firma Wilo. Das mit german contract kooperierenden Fachhandwerksunternehmen Döpik Umwelttechnik aus Stadtlohn sorgt mit seinem Know-how für eine problemlose Heizanlagen-Betreuung. Bereits seit über 25 Jahren befasst man sich hier mit der Verbrennung erneuerbarer Energien wie Pellets, Hackschnitzel und Sägespäne zur Wärmeversorgung. Dazu kann das Team als Generalvertreter der Technikanbieter Heizomat und GILLES auf Erfahrung aus über 3.000 montierten Heizungsanlagen in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen zurückgreifen. „Der Einbau der Anlage verlief absolut unkompliziert und schnell. Mit der Firma döpi hatten wir Experten an unserer Seite – wie wir ihn uns auch gewünscht haben, ist die Technik doch komplexer als jene, mit denen wir bislang vertraut waren“, fasst Volker Dittrich zusammen. Das Fachhandwerksunternehmen ist seither als Betreuer für die Technik im Einsatz und kommt turnusmäßig zur Wartung vorbei. Zusätzlich kontrollieren auch die Hausmeister der Wohnungsgesellschaft regelmäßig die Heizzentrale, behalten den Betrieb und den Pelletvorrat im Blick. Geht dieser zur Neige, wird er über german contract wieder aufgefüllt, da sich Dittrich und seine Mitarbeiter für eine Vollversorgung via dem Vertragsmodell Wärme-Contracting entschieden haben. Der Geschäftsführer erklärt: „Bei den vielen Immobilien, die wir verwalten, sind wir froh über Unterstützung. Außerdem profitieren wir natürlich von guten Preisen, da gc die Holzpellets zentral einkauft und Liefervorteile erzielt. Lediglich die Ascheentsorgung übernehmen wir aus Kostengründen selbst.“ Der Entsorgungs- und Reinigungsaufwand ist jedoch überschaubar, denn pro Pellets verbrennen sehr effektiv: Pro Tonne Material bleibt weniger als fünf Kilo Asche, die unkompliziert über den Hausmüll entsorgt werden kann.

*Heizzentrale*

## Betreuung

Zwei Jahre ist die Anlage nun in Betrieb und bislang kann die Wohnungsgenossenschaft nur positives berichten. Mehr noch – Dittrich überzeugte das Angebot german contracts derart, dass er gleich bei fünf weiteren Liegenschaften der Wohnungsgesellschaft auf Wärmeversorgung via Contracting setzte. Es ist klar, dass eine effiziente und umweltfreundliche Heiztechnik nur einen Teil in puncto Nebenkostensenkung und Umweltschutz ausmacht – die erzeugte Wärme soll schließlich auch im Haus bleiben und nicht durch Fenster, Fassade und Dach hinaus verpuffen. Bei dem Neubau der Duisburger Immobilie wurde auf eine optimale Wärmedämmung geachtet. Aber auch die weiteren gecontracteten Altbauten wurden nicht vernachlässigt und mit Dach- und Fassadendämmung sowie isolierverglasten Fenstern nachgerüstet. So können sich die Mieter auch hier über vertretbare Nebenkosten, warme Füße und ein gutes Gewissen in Sachen Umweltschutz freuen.

Dittrich und die Wohnungsgesellschaft Ruhrgebiet hatten in diesem Zusammenhang sogar zusätzlichen Grund zur Freude: Ihre Heizungsanlage und ihr Engagement hat ihnen den Titel „Umweltmeister 2009“ in der Kategorie Wohnungswirtschaft eingebracht. Den hatte german contract gemeinsam mit seinen Kooperationspartnern Brunata, SenerTec, Vaillant, Viessmann und Wilo ausgelobt, um einmal mehr die Brisanz des Klimawandels in den Fokus zu rücken. Unterschiedliche Branchen waren aufgerufen, sich mit besonders umwelt- und klimaschonenden Contracting-Projekten um den Award zu bewerben. Die Verleihung fand im Frühjahr 2010 statt.

## Roland Gilges

### **Bautafel:**

*Bauherr: Wohnungsgesellschaft Ruhrgebiet mbH, Thyssenstraße 118, 46535 Dinslaken  
Beratung + Contracting: gc Wärmedienste GmbH, Moselstraße 25-27, 41464 Neuss  
Ausführung: döpi Umwelttechnik GmbH, Südlohner Weg 23, 48703 Stadtlohn*