

Energie und Umwelt

## Energie GEWOBA untersucht Effekte energetischer Modernisierung Bremen, 25.10.2013.

Heizkosten sinken um 25 bis 40 Prozent – das hat eine GEWOBA-Studie zu den Effekten energetischer Modernisierung ergeben. Den größten Anteil der Nebenkostenabrechnung machen die Heizkosten aus. Angesichts der steigenden Energiekosten, kann ein überdurchschnittlicher Heizverbrauch einem Mieter teuer zu stehen kommen. Egal, ob Fernwärme, Gas oder Ölheizung – in allen Sparten sind die Preise in den vergangenen Jahren gestiegen.



Hilfestellung vom Hauswart: Jens Pohlmann und seine Kollegen geben GEWOBA-Mietern Tipps zum richtigen Lüften und Heizen. Foto: GEWOBA

Heizkosten bezahlen als im Vorjahr. In der Spitze sind 43 Prozent Kostenersparnis möglich.

„Bei den hohen Energiepreisen lohnt sich eine Modernisierung für die Mieter erst recht. In mehr als der Hälfte aller Fälle kompensiert die Heizkostenersparnis die modernisierungsbedingten Mieterhöhungen bereits im ersten Jahr“, kommentiert Evelyn Loock, Leiterin des GEWOBA-Betriebskostenmanagements.

Deutlich wird in der Studie auch, dass die Ergebnisse stark vom individuellen Heizverhalten abhängen. „Das Gebäude und seine Technik können wir unmittelbar beeinflussen, das individuelle Verhalten nicht. Hier setzen wir auf aktive Aufklärung und mehrsprachige Broschüren zum richtigen Heizen und Lüften“, so Sydow.

„Der Heizkostenanteil unserer Mieter an den Nebenkosten soll möglichst gering bleiben. Energetische Modernisierung schafft die baulichen und technischen Voraussetzungen dafür, dass unsere Mieter ohne Komfortverlust im Winter eine warme Wohnung haben“, sagt Manfred Sydow, Vorstandsmitglied der GEWOBA. „Die Mehrheit unserer Mieter profitiert von den Modernisierungsmaßnahmen, weil die steigenden Energiekosten durch den geringeren Verbrauch ausgeglichen werden.“

Die Mehrheit unserer Mieter profitiert

### Modernisierung: Heizkosten sinken um bis zu 40 Prozent

Das Anliegen, die Mieter vor bösen Überraschungen bei den Heizkosten zu schützen, lässt sich die GEWOBA einiges kosten: Rund 15 bis 20 Millionen Euro investiert das Unternehmen jährlich in Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz, vor allem in Wärmedämmung an Fassaden, Dächern und Kellergeschossen. Die Maßnahmen zeigen Wirkung. Eine interne Studie zu 31 Mietobjekten zeigt, dass die Mieter in der Heizperiode nach einer energetischen Modernisierung mindestens ein Viertel weniger

In der Spitze sind 43 Prozent Kostenersparnis möglich

## Die Zukunft ist dezentral und regenerativ

Ein zweites großes Aufgabengebiet der GEWOBA-Techniker ist die Pflege der Heiz-Infrastruktur. 161 eigene Heizanlagen und über 25 Fernwärmenetze versorgen die Wohnungen der GEWOBA. „Heizen ist für uns ein Ganzjahres-Thema“, sagt Stefan Fölsch, Leiter Einkauf/Technische Koordination. Die Fernwärmenetze werden in den kommenden Jahren komplett erneuert. Die Heizanlagen werden ganzjährig gewartet. Nach und nach werden sie mit moderner Funktechnik ausgestattet. Dies ermöglicht es den GEWOBA-Technikern künftig, die Heizwerke zentral zu steuern, Temperaturen anzupassen und Störungen zu identifizieren.

Heizwerke zentral steuern,  
Temperaturen anpassen

In die Jahre gekommene Heizanlagen werden sukzessive durch neue effiziente und auch regenerative Technik ersetzt, beispielsweise durch Blockheizkraftwerke (BHKW). „BHKW, die gleichzeitig Wärme und Strom erzeugen, sind für uns sehr interessant“, so Stefan Fölsch. Eine Studie mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen hat 2010 ergeben: An vielen Standorten sind BHKW eine wirtschaftliche Alternative zur herkömmlichen Gaskesselheizung. Die erste BHKW-Anlage der GEWOBA in Kattenturm versorgt rund 1.500 Haushalte seit zwei Jahren völlig CO<sub>2</sub>-frei.

Die verschiedenen Maßnahmen verfolgen ein übergeordnetes Ziel: „Die Zukunft der Energieversorgung liegt in dezentralen, regenerativen Kleinkraftwerken, die die Bedarfe möglichst genau decken. Das wollen wir im GEWOBA-Bestand im Kleinen realisieren“, sagt Stefan Fölsch. Die Fortschritte sieht er positiv, aber realistisch – immerhin geht es bei einem Bestand von 42.000 Wohnungen um die Größenordnung einer mittleren Stadt. „Wir sind auf einem guten Weg, aber er ist noch weit.“

Karin Liedtke, Lisa Schmees

---

Fünzig Prozent bei der Werbung sind immer  
rausgeworfen. Man weiß aber nicht, welche  
Hälfte das ist. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de  
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de

---