

Heizkosten – ein Thema von allgemeinem wie auch individuellem Interesse

Die Raumtemperaturen in den Wohnungen spielen für das Wohlbefinden unserer Mieter eine wesentliche Rolle. Im Sommer möglichst angenehm kühl, im Winter gemütlich warm, so wäre der gewünschte Idealzustand.

Für die kalte Jahreszeit sind unsere Wohnungen mit einem zentralen Heizungssystem ausgestattet, welches mit Fernwärme versorgt wird. Die daraus entstehenden Heizkosten stellen einen bedeutenden Kostenfaktor in der jährlichen Betriebskostenabrechnung dar.

Per Gesetz ist der Vermieter verpflichtet, die jährlich anfallenden Heizkosten auf die einzelnen Wohnungen zu verteilen. Grundlage für die Kostenverteilung bildet die Heizkostenverordnung. Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sind mindestens 50 von Hundert, höchstens 70 von Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen.

Für die Erfassung des individuellen Verbrauchs sind seit 1993 Heizkostenverteiler an unseren Heizkörpern montiert. Waren es zunächst Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip, so sind zum jetzigen Zeitpunkt alle Wohnungen mit elektronischen Heizkostenverteilern mit Funkmodulen ausgestattet. Diese neue Generation der Heizkostenverteiler erfasst die abgegebene Heizenergie sehr präzise, äußere Einflüsse sind gänzlich ausgeschlossen.

Ausgehend von den genannten Fakten mussten wir feststellen, dass die individuellen Heizkosten einer Wohnung auch von der Wohnungslage abhängen. Aufgrund des in unseren Häusern vorhandenen Einrohrheizungssystems sind die abgegebene

Wärme der Steigestränge und die Rück erwärmung der Heizkörper in einigen Wohnungslagen relativ hoch, so dass je nach individuellem Wärmewunsch, ein „Heizen über die Heizkörper“ nicht notwendig ist.

Eine im Winter warme Wohnung muss zwangsläufig beheizt worden sein und demzufolge auch an den individuellen Heizkosten beteiligt werden, egal in welcher Lage im Haus sich diese Wohnung befindet.

Aus Gründen einer optimalen Beheizung und einer gerechten Kostenverteilung müssen Lösungen gefunden werden, die vorhandenen Heizsysteme so zu betreiben, dass die Wohnungen die erforderlichen Innentemperaturen haben, aber jeder Mieter dazu auch die Heizkörper in Betrieb nehmen muss.

Bis dato beheizen wir die Wohnhäuser außentemperaturabhängig mit einer maximalen Vorlauftemperatur von 100 °C bei Außentemperaturen von minus 14 °C und kälter.

Durchgeführte Wärmebedarfsberechnungen haben ergeben, dass bei der vorhandenen komplett sanierten Gebäudehülle bei minus 14 °C die Vorlauftemperatur in Häusern der Bauserie QP 71 auf 80 °C reduziert werden kann. Daraus ergibt sich bei höheren Temperaturen eine entsprechend niedrigere Vorlauftemperatur. In den anderen Häusern wurden dann entsprechend der genannten Berechnungen die Vorlauftemperaturen ebenso optimiert.

Was bedeutet das für jeden Wohnungsnutzer?

Bei geringeren Vorlauftemperaturen geben die Steigestränge in den einzelnen Wohnungen weniger Wärme an die Räume ab und die Rück erwär-

mung an den Heizkörpern verringert sich ebenfalls. Um jetzt die gewünschten Raumtemperaturen zu erhalten, muss die Beheizung der Wohnung über die Heizkörper erfolgen. Jeder Mieter kann nun entscheiden, wie viel Wärme er benötigt und dementsprechend wird jede Wohnung individuell an den Heizkosten beteiligt.

Einige Mieter, die in den letzten Jahren die Aussage machen konnten: „Ich habe meine Heizkörper nie in Betrieb gehabt.“, werden sich umstellen müssen, um gleiche Raumtemperaturen wie gewohnt zu haben. Die Mieter, die die Beheizung der Wohnung schon immer über die Heizkörper vorgenommen haben, bekommen auch weiterhin warme Räume bei geöffneten Heizkörperventilen.

Die Wohnungsgenossenschaft hat die vertraglich gebundene Heizungsfirma beauftragt, die Vorlauftemperatur der Heizung in den Wohnhäusern ab November 2007 abzusenken.

Bitte denken Sie an die vorgenannten Fakten und schöpfen Sie die Möglichkeit der Temperaturregulierung durch die Thermostatventile voll aus (Stellung 5 oder Stellung 9), bevor Sie wegen ungewohnter Kühle in der Wohnung die Wohnungsgenossenschaft informieren. In der kalten Jahreszeit ist es notwendig, die Thermostatventile auf die maximale Stellung zu öffnen, um genügend Wärme zu erhalten. Unsere Heizungsanlagen sind so ausgelegt, dass die vorgeschriebenen Raumtemperaturen gemäß DIN 4701 bereitgestellt werden.

Wir bitten im Interesse aller Mieter und zur Sicherstellung einer korrekten Heizkostenabrechnung um Verständnis für die geplanten Maßnahmen.