Der Magistrat

Postfach 11 10 61
64225 Darmstadt

Wissenschaftsstadt
Darmstadt

Herrn Stadtverordneten
Uli Franke (Die Linke)
Landgraf-Philipps-Anlage 32
64283 Darmstadt

Der Magistrat

Neues Rathaus am Luisenplatz
Luisenplatz 5 A
64283 Darmstadt
Telefon: 06151 13-2201 – 04
Telefax: 06151 13-2205
Internet: http://www.darmstadt.de
E-mail: oberbuergermeister@darmstadt.de

Datum:
25.04.2022

Ihre Kleine Anfrage vom 30.01.2022
Nebenkosten in der Lincoln-Siedlung

Sehr geehrter Herr Franke,

Ihre Kleine Anfrage beantworten wir wie folgt:

1. Fragen zur Fernwärme

a) In welcher Anlage, mit welcher Technologie und mit welchem Brennstoff wird die Fernwärme für die Lincoln-Siedlung produziert? Wird dabei neben Wärme auch Strom erzeugt? Wenn ja, wie hoch ist die jährliche Stromproduktion?
b) Wurde diese Anlage im Zuge der Konversion der Siedlung erneuert, wenn ja, in welchem Umfang? Entspricht sie dem aktuellen Stand der Technik?

Antwort zu a) + b)
Das Heizkraftwerk auf dem Lincoln-Areal wird aktuell komplett saniert. Hierbei erfolgt ein umfangreicher Umbau des Heizkraftwerksgebäudes inkl. der Neuerrichtung einer Photovoltaik-Anlage (PV) mit einer installierten Leistung von 30 Kilowatt-Peak (kWp). Nach Abschluss der Gebäudemaßnahmen soll die PV-Anlage im kommenden Jahr auf 60 kWp ausgebaut werden. Technisch erfolgen weitgehende Modernisierungen durch Erneuerung der kompletten Anlagentechnik der Wärmeerzeugung, bestehend aus Spitzenlastkesselanlage, Kraft-Wärme-Kopplungsanlage inkl. Trafostation, einem Wärmespeicher auf dem Außengelände sowie dazugehöriger Leitungen und Nebenaggregate. Die Kraft-Wärme-Kopplungsanlage besteht aus zwei hocheffizienten Blockheizkraftwerks-Modulen, die mit Biomethan als EEG-Anlage (Erneuerbare-Energien-Gesetz) betrieben werden. Diese EEG-Anlage muss jährlich durch ein Umweltgutachten zertifiziert werden. Darüber hinaus muss die Anlage jährlich ihre Treibhausgasemissionen

Mitglied im Erfolgsfaktor Familie Unternehmensnetzwerk

sowie ihre Hocheffizienz laut aktueller Biomassestrom-Nachhaltigkeitsverordnung (BioStNachV) nachweisen. Die genannten Module sind bereits eingebracht und werden in den nächsten Wochen in Betrieb genommen. Eine neue Spitzenlastkesselanlage wurde bereits im letzten Jahr installiert und übernimmt die Wärmeversorgung während der Umbauarbeiten. Die ENTEGA AG hat sich auf dem Lincoln-Areal verpflichtet, eine Wärmeversorgung mit einem Primärenergiefaktor von 0,5 oder besser bereitzustellen. Darüber hinaus erfüllt die Wärme vollumfänglich den geforderten Erfüllungsgrad (Anforderungen des ehemaligen Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG), jetzt Gebäudeenergiegesetz (GEG)) über die erneuerbaren Wärmeanteile der Fernwärme. Aufgrund der gewählten Anlagenkonstellation ist die Wärmeversorgung auf dem Lincoln-Areal bedingt durch den geringen Primärenergiefaktor sowie die in Kraft-Wärme-Kopplung erzeugten erneuerbaren Anteile äußerst klimafreundlich.

c) Die Lieferung der Fernwärme für die gesamte Wohnanlage (143 Einheiten) in der Einsteinstraße erfolgt laut Betriebskostenabrechnung zum Preis von 13,6 ct/kWh (134.009 € für 987.930 kWh), wobei nicht zwischen Grund- und Arbeitspreis unterschieden wird.
Ergibt sich dieser Lieferpreis aus den Investitions-, Brennstoff- und Betriebskosten des in (a) benannten Kraftwerks, durch das in Magistratsvorlage 2013/0048 festgelegte Preismodell des städtischen Fernwärmeliefervertrags oder aus einer anderen Regelung für den Fernwärmepreis?

Antwort zu c)
In der Einsteinstraße werden mehrere Verbrauchsstellen versorgt und über die allgemeinen Satzungspreise abgerechnet. Der Grundpreis wird für die beauftragte Anschlussleistung herangezogen. Die Abrechnung der gemessenen Wärmeabnahme am Wärmemengenzähler erfolgt über den Arbeitspreis. Grund- und Arbeitspreis gelten für alle Abnehmer*innen in den Satzungsgebieten Darmstadt-Nord, Arheilgen, Kranichstein, Eberstadt und Lincoln-Siedlung gleichermaßen.

d) Falls nach dem Fernwärmeliefervertrag abgerechnet wird: Wie hoch ist die installierte Anschlussleistung für die Wohnanlage, auf deren Grundlage der Grundpreis für die Energielieferung berechnet wird?

Antwort zu d)
Der Anschlusswert der betreffenden Verbrauchsstelle kann der Abrechnung entnommen werden.

e) Wo befindet sich der Übergabepunkt bzw. befinden sich die Übergabepunkte für die in (c) benannte Wärmemenge?

Antwort zu e)
Erfasst wird die abrechnungsrelevante Wärmemenge am Wärmemengenzähler der Übergabestation. Diese liegt meist in der Nähe des Gebäudeeintritts der Fernwärmeleitungen.

f) Die in den 143 Wohnungen insgesamt verbrauchte nutzbare Wärmemenge beträgt laut Betriebskostenabrechnung nur 647.858 kWh.

Wodurch ergibt sich die Verminderung um ca. 35% von der am Übergabepunkt angelieferten gegenüber der in den Wohnungen nutzbaren Wärmemenge?

Antwort zu f)

Das Zustandekommen und die Umlage der Fernwärmekosten werden derzeit einer umfangreichen externen und internen Prüfung unterzogen, vor deren Abschluss noch keine finale Bewertung zur Fernwärmethematik gegeben werden kann.

g) Durch Hinzurechnung der in den Gebäuden entstehenden Heizungsbetriebskosten (Strom und Ablesung) erhöht sich der in (b) genannte Preis für die Fernwärmelieferung auf 153.740€. Bezogen auf die in (f) genannte nutzbare Wärmemenge von 647.858 kWh ergibt sich ein durchschnittlicher Preis von 23,7 ct für eine Kilowattstunde Fernwärme. Für den einzelnen Haushalt variiert der tatsächliche Preis noch in Abhängigkeit vom Verbrauch. Mir liegt die individuelle Abrechnung eines Haushalts mit Wärmekosten von 24,1 ct/kWh vor. Im entega-Tarif Ökogas maxi kostete der Brennstoff Erdgas im Abrechnungszeitraum 5,6 ct bei einem Grundpreis von 180 €. Bei einem haushaltsüblichen Verbrauch von 8.000 kWh/Jahr wird die Primärenergie demnach für 7,9 ct/kWh geliefert. Bei einer Etagen-Gastherme mit dem eher niedrigen Wirkungsgrad von 70% ergibt sich daraus ein Preis von etwa 11 ct/kWh für die nutzbare Wärme. Somit entstehen den Haushalten in der Einsteinstraße durch die Verwendung von Fernwärme ungefähr die doppelten Heizkosten gegenüber der Heizung mit einer nicht einmal besonders effizienten Gastherme.
Ist eine solche Differenz zu den in Darmstadt üblichen Wärmekosten aus Sicht des Magistrats vertretbar für Haushalte, die dem Anschlusszwang unterliegen? Falls nicht, welche Gegenmaßnahmen zieht er dann in Betracht?

Antwort zu g)
Im Rahmen von Heizkostenvergleichen müssen diese vollumfänglich erfolgen und die bereitgestellte Qualität der Wärmeversorgung berücksichtigt werden. So beträgt der Primärenergiefaktor der hier eingesetzten Fernwärme unter 40 % des Faktors einer Erdgasheizung. Zu beachten ist, dass der Arbeitspreis der Fernwärme sich bereits auf die gelieferte fertige Wärme bezieht. Bei Einzelversorgungsvarianten müssen Kostenaufwendungen für Schornsteinfegerarbeiten, erhöhte Wartungskosten, Jahres-Nutzungsgrade usw. entsprechend berücksichtigt werden. Darüber hinaus müssen die erhöhten Anforderungen der Wärmeversorgung im Neubau beachtet werden.

Vergleicht man Geschosswohnungsbauten an der Darmstädter Fernwärme hinsichtlich des Mischpreises (Gesamtkosten: Grundpreis -und Arbeitspreis bezogen auf die einzelne kWh Wärme), so ist eine Wärmeversorgung mit klimafreundlicher Fernwärme, bei entsprechend ausgelegter Heizungstechnik, bereits im Bereich von 10 bis 12 ct/kWh brutto darstellbar und vom Kostenaufwand mit einer fossilen Wärmeerzeugung vergleichbar.

Es kann hier leider keine dezidierte Beurteilung über die weiteren Kostenfaktoren der Heizkostenverteilung abgegeben werden. Diese sollten jedoch aus der Nebenkostenabrechnung hervorgehen. Auch muss beachtet werden, dass eine fossile Beheizung über Etagenheizungen - nicht nur unter ökologischen Aspekten - nicht zukunftsfähig ist.

Der in der Frage gewählte Bezug auf die nutzbare Wärmemenge beinhaltet weitere Nebenkostenbestandteile (üblicherweise Kosten der Heizkostenverteilung, Betriebsstrom der Heizung, Wartungskosten usw.) und entspricht damit nicht den Kosten der gelieferten Fernwärme. Bezogen auf die gelieferte Wärme liegen die Preise, trotz des deutlichen Klimavorteils und der Zukunftsfähigkeit der Fernwärmelösung, im Bereich der in der Frage aufgeführten fossilen Variante. Zu der Abweichung zwischen der gelieferten und der nutzbaren Wärme, siehe Antwort unter f).

Wie der obige Vergleich zeigt, kann klimafreundliche Fernwärme kostenneutral gegenüber einer fossilen Beheizung bereitgestellt werden. Die Umlagen für die weiteren Heizkostenbestandteile bzw. Aufwendungen für die Erfassung der Heizkostenverteilung betreffen alle Wärmeversorgungsvarianten nahezu gleichermaßen.

Darüber hinaus werden die Investitionen der Erzeugungsanlagen bereits über den Fernwärme-Grundpreis abgedeckt. Es sind lediglich Stationen für die Übertragung der Wärme vorzusehen. Die weiteren Bauteile der Heizungsverteilung und Warmwasserbereitung werden ebenfalls für alle dezentralen Erzeugungsvarianten benötigt. Darüber hinaus können durch den Bezug von Fernwärme Investitionen für die eigene Erzeugungsanlage eingespart und bei der Kaltmiete positiv berücksichtigt werden. Auch der Platzbedarf einer Fernwärmelösung ist deutlich geringer als bei Eigenlösungen vor Ort und die zusätzlichen Stellflächen können anderweitig genutzt werden.

h) Hat der Magistrat Kenntnis, dass gemäß dem Preismodell für die Fernwärmelieferung angesichts der stark gestiegenen Gaspreise der Fernwärmepreis angehoben werden soll? Wenn ja, in welchem Ausmaß?

Antwort zu h)
Die Fernwärmepreise werden über die vertraglich vereinbarten Preisgleitformeln für den Grund- und Arbeitspreis in regelmäßigen Turnus, in Satzungsgebieten jährlich, angepasst. Die Anpassung erfolgt dabei in beide Richtungen, d.h. nicht nur die Preiserhöhungen, sondern auch die Preisreduktionen werden an die Kund*innen weitergegeben. Der Einfluss der erheblich gestiegenen Gas- bzw. Energiepreise findet nur anteilig Berücksichtigung und wird gedämpft weitergegeben. So ergab sich von 2020 auf 2021 für die Fernwärmesatzungsgebiete eine Preisreduktion des Mischpreises von ca. 10 %; aufgrund der Entwicklungen auf dem Gasmarkt erhöht sich der Mischpreis von 2021 auf 2022 um ca. 16 % und wird damit nur leicht über dem vor-Corona-Niveau und deutlich unter den aktuellen Gaspreisen liegen. Eine fossile Erdgasheizung ist von den Preisanstiegen der Erdgaspreise entsprechend deutlich stärker betroffen.

2. Fragen zur Gebäudeversicherung

Die Gebäudeversicherung schlägt in der gesamten Wohnanlage mit monatlich 0,54€/qm zu Buche (64.185€/9.848qm). Der aktuellste Betriebskostenspiegel des Mieterbunds hat für diesen Posten einen Durchschnittswert von 0,21€/qm ermittelt. Dazu passend zahlt der Fragesteller selbst in einem Etagenwohnhaus in Bessungen für eine vor wenigen Jahren auf Angemessenheit überprüfte Gebäudeversicherung 0,26€/qm.

a) Aus welchem Grund ist die Gebäudeversicherung in der Einsteinstraße doppelt so teuer wie eine übliche derartige Versicherung?

Antwort zu a)
Der vorgenannte Durchschnittswert des Mieterbundes von 0,21 EUR/m² und Monat betrifft das Abrechnungsjahr 2018 und ist somit mit dem abgerechneten Wert von 2020 nicht vergleichbar. Die Preisgestaltung in der Gebäudeversicherung ist vom Baukostenindex beeinflusst, der sich in den vergangenen Jahren maßgeblich erhöht hat.
Generell ist der Betriebskostenspiegel des Mieterbundes für das Preisniveau der Ballungszentren im Rhein-Main-Gebiet nur bedingt aussagekräftig. Bereits im Jahr 2011 hat der Bundesgerichtshof darauf verwiesen (BGH, Urteil v. 6.7.2011, VIII ZR 340/10), dass dem Betriebskos-

tenspiegel des Mieterbundes als überregional auf empirischer Basis ermittelten Betriebskostenzusammenstellungen wegen der je nach Region und Kommune unterschiedlichen Kostenstruktur keine Aussagekraft im Einzelfall zukomme.

Es bleibt aber einzuräumen, dass sich die Kosten für die Gebäudeversicherung des bauverein-Bestandes aufgrund größerer Schadensfälle in der jüngeren Vergangenheit im gehobenen Bereich bewegen, laut internem Benchmarking des Versicherungsvermittlers unter Berücksichtigung der genannten Rahmenbedingungen für vergleichbare Unternehmen jedoch nicht in einer außergewöhnlichen Dimension.

b) Welche Risiken versichert die Bauverein AG durch Abschluss von Gebäudeversicherungen?

Antwort zu b)
Die Gebäudeversicherung der bauverein AG beinhaltet standardmäßig vereinbarte Deckungsinhalte einer Wohngebäude-Versicherung. Darüber hinaus gelten zusätzlich lediglich einzelne Bestimmungen, die jedoch keine Erhöhung der Prämie nach sich ziehen.

c) Hält der Magistrat unabhängig von der Gesetzeslage die Praxis der Bauverein AG für legitim, Risiken durch Elementarschäden, Rohrbrüche, Feuer u.ä., die statistisch in vielen Fällen nicht durch Mieterinnen und Mieter verursacht werden, dennoch vollständig auf Kosten der Mieterinnen und Mieter zu versichern?

Antwort zu c)
Maßgeblich für die Umlagefähigkeit von Nebenkosten ist die jeweils gültige Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV), die Akteuren der Immobilienwirtschaft, der Kommune und den Mieter*innen gleichermaßen Rechtssicherheit verschafft und eine Vorhersehbarkeit im wirtschaftlichen Handeln ermöglicht. Eine Risikoermittlung auf Mikroebene dürfte in der Praxis kaum umsetzbar sein.

3. Fragen zu dem Aufzug

Die Kosten für den Aufzug in der Einsteinstraße belaufen sich auf monatlich 36 ct/qm (ohne Stromkosten). Dabei teilen sich 143 Wohneinheiten Kosten in Höhe von 43.000 Euro. Der Betriebskostenspiegel des Mieterbunds benennt einen Durchschnitt von 19 ct/qm, das Beratungsportal mieterengel.de kommt diesbezüglich auf 16 ct/qm.

a) Wie viele Aufzüge bedienen die 143 Wohnungen in der Wohnanlage?

Antwort zu a)
Jedes der 13 Treppenhäuser verfügt über einen Aufzug.

b) Aus welchem Grund liegen die umgelegten Kosten für die Aufzüge so weit oberhalb des Üblichen?

Antwort zu b)
Der initiale Wartungsvertrag wurde aufgrund von Gewährleistungsgründen beim Hersteller abgeschlossen. Die bauverein AG konnte zwischenzeitlich aber nachverhandeln und günstigere Konditionen vereinbaren.

c) Wurde für die Aufzüge der Wohnanlage ein Vollwartungsvertrag abgeschlossen? Wenn ja, welcher Anteil wird auf die Miete umgelegt und welcher Anteil wird von der Bauverein AG getragen?

Antwort zu c)
Es wurde kein Vollwartungsvertrag abgeschlossen. Alle nicht umlagefähigen Kosten werden selbstverständlich von der bauverein AG getragen, dazu gehören insbesondere die Instandhaltungskosten bzw. Reparaturen. Die Kosten der Aufzugsanlage der Tiefgarage werden insgesamt nicht auf die Mieter*innen umgelegt.

4. Fragen zu den gesamten Betriebskosten

Laut dem bereits zitierten Betriebskostenspiegel des Mieterbunds (Datenerfassung 2018/2019) betragen die durchschnittlichen monatlichen Betriebskosten 2,43 €/qm, unter Betrachtung „aller denkbaren Betriebskostenarten" ergibt sich ein Wert von 3,08 €/qm. In der Einsteinstraße beliefen sich die Nebenkosten im Jahr 2020 laut der mir vorliegenden individuellen Betriebskostenabrechnung jedoch auf den enormen Betrag von 4,50 €/qm (4.400 € in einer 82qm-Wohnung mit relativ niedrigem Wärmeverbrauch von 5.200 kWh). Ohne Heizung und Warmwasser verbleiben immer noch Nebenkosten von 3,23 €/qm.

a) Worin liegen aus Sicht des Magistrats die Ursachen für diese – trotz guter energetischer Qualität des Gebäudes – enorm hohen Nebenkosten?

Antwort zu a)
Bezüglich der Aussagekraft des Betriebskostenspiegels des Mieterbundes verweise ich auf meine Antwort zur Frage 2 a).

Das Nebenkostenniveau in der Einsteinstraße erreicht im Durchschnitt nicht den genannten Betrag. Bezogen auf alle bauverein-Liegenschaften in der Einstein- und Lincolnstraße liegt der Durchschnittswert bei etwa 3, 60 Euro/m^2 (Summe aller umgelegten Betriebskosten). Maßgeblich bestimmt wird das Nebenkostenniveau in den Neubauten durch hohe Anforderungen an Technik und Bewirtschaftung. Dazu gehören neben der zentralen notwendigen Berücksichtigung des Klimaschutzes auch Aspekte des Umweltschutzes (etwa die Maßgabe einer tierfreundlichen Begrünung), gehobene Brandschutzanforderungen und der Anspruch der Barrierefreiheit. Insgesamt handelt es sich dadurch bei den Neubauten in der Lincoln-Siedlung um vergleichsweise anspruchsvolle Immobilien (zum Teil Sonderbauten), die einen erhöhten Wartungsaufwand bedingen.

b) Die Stadt leistet erhebliche Zuschüsse, um die Mietpreise geförderter Wohnungen gegenüber den Förderungsrichtlinien des Landes noch weiter abzusenken. Im Förderweg für mittlere Einkommen in Darmstadt wird dadurch die maximale Kaltmiete auf 8,10 €/qm begrenzt. Bei den genannten Nebenkosten ergibt sich eine Warmmiete von ca. 12,50 €/qm.

Sieht der Magistrat die Gefahr, dass unter solchen Rahmenbedingungen der 2. Förderweg bzw. die Wohnraumförderung überhaupt seine Zielgruppe – also Haushalte mit einem Einkommen von 20% oberhalb der Grenze für Sozialwohnungsberechtigung – nicht mehr erreicht?

Antwort zu b)

Mit den erheblichen städtischen Zuschüssen, zur deutlichen Absenkung der Grundmieten für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen, nach der städtischen Richtlinie zur Förderung des Mietwohnungsbaus (ehemaliger erster und zweiter Förderweg), leistet die Wissenschaftsstadt Darmstadt einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung des Nettomietniveaus in der Region. Die Entwicklung der Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten) als „zweite Miete“ wird von der Wissenschaftsstadt Darmstadt kritisch im Auge behalten. In der städtischen Richtlinie wird der Umsetzung des städtischen Klimaschutzziels zur Erreichung der Pariser Klimaziele Rechnung getragen, da eine bevorzugte Förderung des Energiestandard KfW40 (Plus) erfolgt. Dadurch und durch energetische Sanierungen werden Heizkosten reduziert.

Mit freundlichen Grüßen

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Barbara Akdeniz
Bürgermeisterin

Verteiler:

Büro der Stadtverordnetenversammlung und Gremiendienste
Pressestelle
☒ zur Kenntnis
☐ zur Veröffentlichung
Dezernat II
Rechtsamt
Amt für Wohnungswesen
HEAG Holding AG –Vorstand –