



DIE LINKE.

Darmstadt

Stadtverordnetenfraktion

Landgraf-Philipps-Anlage 32
64283 Darmstadt

Telefon 06151 / 66 90 310

Telefax 06151 / 66 90 533

info@linksfraktion-darmstadt.de

www.linksfraktion-darmstadt.de

Kleine Anfrage

Hoher Wärmeverbrauch in der Lincoln-Siedlung

Darmstadt, den 04.06.2023

Vorbemerkung

Am 30.1.2022 hatte ich den Magistrat nach den Nebenkosten der Bauvereins-Wohnanlage in der Einsteinstraße gefragt. Die meisten der damaligen Fragen wurden am 25.4.2022 beantwortet, eine entscheidende Frage bezüglich der Heizkosten blieb jedoch offen. Dabei verwies der Magistrat auf eine „umfangreiche externe und interne Prüfung“, die zur Klärung erforderlich sei.

Vor einigen Tagen wurden die Mieterinnen und Mietern in der Einsteinstraße von der Bauverein AG über das Ergebnis dieser externen Überprüfung der Heizkosten informiert: die Anschlussleistungen waren zu hoch angesetzt und werden nun rückwirkend zum Anfang dieses Jahres reduziert.

Das ist erfreulich, klärt aber nicht die Unstimmigkeit, die mir aufgefallen war und nach der ich am 30.1.2022 gefragt hatte. Denn dabei ging es nicht um die Grundkosten, sondern um den für einen Neubau erstaunlich hohen Wärmeverbrauch.

Hintergrund

Im Jahr 2020 wurde für die gesamte Wohnanlage (143 Einheiten) in der Einsteinstraße laut Betriebskostenabrechnung eine Wärmemenge von 987.930 kWh geliefert. Die in den 143 Wohnungen insgesamt angekommene (an den Wohnungszählern abgelesene) Wärme ist dort jedoch nur mit 647.858 kWh angegeben.

Im folgenden Jahr 2021 wurde eine Wärmemenge von 1.053.830 kWh geliefert, während in den Wohnungen nur 717.429 kWh verbraucht wurden. Zur besseren Nachvollziehbarkeit dieses Sachverhalts habe ich auf der Rückseite den entsprechenden Ausschnitt aus dem für alle Wohneinheiten gültigen allgemeinen Teil der Betriebskostenabrechnung angefügt und die aus meiner Sicht erklärungsbedürftigen Angaben darin farbig markiert.

Mir liegt auch eine Abrechnung aus der Franklinstr. 2-6a vor, bei der eine ähnliche Differenz festzustellen ist.

Anmerkung: Mit der in den einzelnen Wohnungen verbrauchten Wärmemenge ergibt sich für die Wohnanlage ein durchschnittlicher Energiebedarf von 73 kWh/m²a (Effizienzklasse B), so wie es für einen energieeffizienten Neubau zu erwarten ist. Laut Energieausweis sollte der Bedarf nur 59 kWh/m²a betragen. Legt man die an die gesamte Wohnanlage gelieferte Wärmemenge zu Grunde, dann beträgt der Bedarf 107 kWh/m²a (Klasse D), was für einen Neubau völlig inakzeptabel wäre.

Mit Bezug auf den oben geschilderten Hintergrund frage ich den Magistrat:

1. Wodurch ergibt sich die Verminderung um ca. 35% von der am Übergabepunkt angelieferten gegenüber der in den Wohnungen verbrauchten Wärmemenge?
2. Falls die Antwort auf Frage 1 ergibt, dass ich die Angaben in der Heizkostenabrechnung falsch interpretiert habe und die Mieterinnen und Mieter der Wohnanlage tatsächlich die gesamte gelieferte und berechnete Wärmemenge zum Heizen ihrer Wohnungen benötigen: Warum liegt der durchschnittliche Energieverbrauch dann bei 107 kWh/m²a, obwohl der Bedarf laut Energieausweis nur etwa halb so groß sein dürfte? Wie bewertet der Magistrat einen solchen Energieverbrauch in einem Neubau der Bauverein AG?

Mit freundlichen Grüßen

Auszug aus dem für alle Wohneinheiten gültigen allgemeinen Teil der Betriebskostenabrechnung:

Brennstoffkosten				Kostenart			
Fernwärme	Datum	Menge	Kosten EUR		Datum	Betrag	Summen EUR
Lieferung Fernwärme	31.12.21	<u>1.053.830 kWh</u>	128.135,99	Übertrag Brennstoffkosten			128.135,99
				Heizung-Stromkosten	31.12.21	5.125,44	
				Abrechnungsservice	06.10.22	4.651,03	
				Summe Heizbetriebskosten			9.776,47
				Kosten Heizung gesamt			137.912,46
				Gerätemiete Heizung	17.05.22	9.688,32	
				Sonderkosten Heizung			9.688,32
				Direktkosten Nutzer			774,40
				Kalt-/Abwasser			51.178,44
Summe Brennstoffkosten		1.053.830 kWh	128.135,99	Gesamtkosten der Liegenschaft			199.553,62

Kostenverteilung					
Heizkosten			147.600,78 €		
Grundkosten Heizung	30,00 % ==>		44.280,23 €	9.586,760 m² HZ Wohnfläche	= 4,618894 €
Verbrauchskosten	70,00 % ==>		103.320,55 €	<u>717.429,000 kWh Wärme</u>	= 0,144015 €