

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 30. Mai 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Mai 2022)

zum Thema:

**Einrohrheizungen und hohe Heizkosten bei den landeseigenen
Wohnungsunternehmen (LWU)**

und **Antwort** vom 15. Juni 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Jun. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 12011
vom 30. Mai 2022

über Einrohrheizungen und hohe Heizkosten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen
(LWU)

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Um Ihnen ungeachtet dessen eine Antwort zukommen zu lassen, wurden die in der Fragestellung genannten Unternehmen um Informationen gebeten, die von diesen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele Einrohrheizungen sind in wie vielen Wohneinheiten bei den einzelnen landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) eingebaut?

Antwort zu 1:

	Anzahl der Wohnungen mit Einrohrheizungen
degewo AG	13.500
GESOBAU AG	760
GEWOBAG AG	keine Angabe
HOWOGE GmbH	14.040
STADT UND LAND GmbH	4.586

WBM GmbH	127
keine Angabe =	Merkmal Einrohrheizungen nicht erfasst

Frage 2:

Zu welchen Monaten und Jahreszeiten werden die Einrohrheizungen in der Regel abgestellt?

Antwort zu 2:

Die Anlagen werden in der Regel vom 01.5. - 30.9. außer Betrieb genommen.

In Abhängigkeit von der Witterung wird davon abgewichen.

Maßstab kann beispielsweise sein, wenn an drei aufeinanderfolgenden Tagen nach den Feststellungen des öffentlichen regionalen Wetterdienstes entweder

- die Außentemperatur um 21:00 Uhr (Ortszeit) + 12 Grad Celsius überschreitet oder
- die Tagesmitteltemperatur + 16 Grad Celsius überschreitet.

Frage 3:

Inwiefern sollen Einrohrheizungen bei den jeweiligen LWU künftig ersetzt werden und mit welchem zeitlichen Horizont?

Antwort zu 3:

Die LWU prüfen im Zuge von Maßnahmen an Gebäuden, wie bspw. energetischen Sanierungen stets, ob auch der Austausch bzw. die Erneuerung der Heizungsanlagen erfolgen muss.

Sie sehen die Notwendigkeit, die Klimaneutralität für den Wohnungsbestand zu erreichen und analysieren Maßnahmen und Kosten, um die dafür erforderlichen strategischen Entscheidungen zu treffen. Dies beinhaltet die sukzessive Umstellung der vorhandenen Öl-, Kohle und Gasanlagen auf eine klimafreundlichere Wärmeversorgung. Eine losgelöste Planung zur Umstellung der Heizungssysteme von Einrohr- auf Zweirohrheizung erfolgt dabei regelmäßig nicht, da diese ohne energetische Ertüchtigungen am Gebäude nicht zielführend (insbesondere im Sinne der Klimaziele 2045) erscheinen.

Auf Grund der hohen Kosten und der Mieterbelastungen wird ferner geprüft, ob ein solcher Umbau zumutbar ist.

Teilweise wurden CO₂-Kataster aufgebaut, mit dem alle Objekte und Heizungsarten hinsichtlich der CO₂-Emissionen kategorisiert wurden, um den Umbau von Heizungsanlagen hinsichtlich der Emissionen zu priorisieren.

Allgemein kann derzeit nicht eingeschätzt werden, bis wann die angestrebten Maßnahmen umgesetzt werden können. Dies hängt u. a. mit den Marktkapazitäten bei den Versorgungs-, den Installationsunternehmen und den Planungsbüros zusammen. Auch ist die Umsetzung der Maßnahmen von der Geschwindigkeit der Genehmigungsverfahren abhängig.

Frage 4:

Da Mieterinnen und Mietern mit eingebauten Einrohrheizungen in der Regel zwar den Heizkörper, nicht aber den permanenten Fluss durch das Rohrsystem regulieren können, ist Energiesparen kaum möglich. Was unternehmen die LWU, um das permanente Heizen - trotz warmen Wetters - durch Einrohrheizungen abzustellen, um sowohl eine unnötige CO₂-Belastung und auch hohe Betriebskosten aufgrund der aktuellen Energiepreise zu mindern?

Antwort zu 4:

Ergänzend zur Umstellung auf Zweirohrheizungen im Rahmen von komplexen Sanierungen werden die Anlagen mit Hilfe von Einzelmaßnahmen, wie zum Beispiel Einsatz von Fernüberwachungssystemen, in einem möglichst optimalen Modus betrieben.

Nach der Phase des Abheizens liefert die Heizanlage keine Wärme mehr in den Heizkreislauf. Es kann dann nicht zum Aufheizen des Systems kommen, somit auch zu keiner CO₂-Belastung bzw. zum Anfallen von Betriebskosten. In der Zeit bis zum Abheizen regeln die Heizkreise bei steigenden Außentemperaturen die Wärmezufuhr herunter.

Zudem werden im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen die Heizungsstränge gegen Wärmeverluste gedämmt und die voreinstellbaren Strangregulier- und Absperrventile gegen rechnergestützte elektromechanische Stellantriebe ausgetauscht.

Bei der Auslegung der Heizkörper in einer Einrohrheizung wurde in der Vergangenheit auch die unregelmäßige Wärmeabgabe über die Rohrleitung mitberücksichtigt. Es handelt sich also um eine Grundwärme, die über die Rohrleitung abgegeben wird und mit dem Heizkörper nachreguliert werden kann. Bei abgeschaltetem Heizkörper ist jedoch immer eine Wärmeabgabe über die Rohrleitung entsprechend der Außentemperatur geführten Vorlauftemperatur vorhanden. Auch bei Zwei-Rohrheizungen erfolgt eine Wärmeabgabe über den Strang, sobald ein Mieter sein Thermostatventil geöffnet hat.

Bei höheren Außentemperaturen innerhalb der Heizperiode erfolgt bei über 19/20°C eine ECO Abschaltung der Heizungspumpen und Heizkreise, so dass keine Heizungswärme mehr an die Mieteinheiten abgegeben wird. Grundsätzlich werden alle Heizungsanlagen außentemperaturabhängig gefahren. Die Einrohrheizungsanlagen unterliegen einer gesonderten Kontrolle zum Energieverbrauch und erzeugen so keinen höheren CO₂ Verbrauch.

Frage 5:

Inwiefern liegen die Heizkosten bei den einzelnen LWU in Wohneinheiten mit Einrohrheizungen höher als in Wohnungen mit Sammelheizungen?

Antwort zu 5:

Die Frage der Höhe der Heizkosten kann nicht pauschal beantwortet werden, da durch Einrohrheizungen nicht zwingend höhere Heizkosten verursacht werden.

In den überwiegenden Beständen der degewo AG mit Einrohrheizung liegen die Kosten im Vergleich zum Gesamtbestand geringer. Ursächlich dafür sind die zu Grunde liegenden Wärmelieferverträge und der Grad der Modernisierung. Diese Bestände wurden in den letzten Jahrzehnten umfangreich modernisiert (Dämmungen). Weiterhin arbeitet die degewo AG stetig an der Optimierung der Heizanlagen, nicht zuletzt durch intelligente Anlagensteuerung.

Auch die Höhe der Heizkosten in Häusern der GESOBAU AG mit Einrohrheizung ist unterschiedlich. Wohnungen, die nahe der Heizungsanlage liegen, haben i. d. R. geringe Heizkosten (sofern sie nach Verbrauch abgerechnet werden), da bereits die Rohrwärme zur Beheizung genügt, die bei ihnen entsteht, wenn weiter weg/außen liegende Wohnungen die Heizung einschalten. Wohnungen die weit entfernt von der Heizungsanlage liegen, haben höhere Heizkosten.

Die GESOBAU AG legt in Wohnhäusern mit Einrohrheizung die Heizkosten nach Fläche um, damit eine gerechtere Verteilung innerhalb des Hauses zu ermöglichen. Dieses Verfahren wurde als Ausnahme zur HKVO auch gerichtlich bestätigt. Einige Wirtschaftseinheiten wurden in der Vergangenheit bereits mit Messgeräten für die Rohrwärme ausgestattet, um eine Abrechnung der Heizkosten zu ermöglichen.

Da die GESOBAU AG-Wohnhäuser, in denen sich Einrohrheizsysteme befinden, jeweils noch unmodernisiert sind, kann ein Vergleich mit anderen modernisierten Objekten ohne Einrohrheizung nicht erfolgen. Ob die Heizkosten mit einem anderen Leitungssystem geringer gewesen wären, kann nur gemutmaßt werden.

Bei der GEWOBAG AG liegen die Heizkosten (Brennstoffe/Lieferung/Leistung) des Abrechnungsjahres 2020 mit 1,01 EUR/m² innerhalb der Berliner Betriebskostenübersicht 2019 (Grundlage: Betriebskostenabrechnungen 2017).

Bei der HOWOGE GmbH betragen die Kosten bei Objekten mit Einrohrheizungen im Durchschnitt 0,75 €/m²/mtl. (Stand Nebenkostenabrechnung 2020).

Die durchschnittlichen Heizkosten im Gesamtbestand betragen 0,70 €/m²/mtl. (Stand NKA 2020).

Bei der STADT UND LAND GmbH verteilen sich die durchschnittlichen Heizkosten wie folgt:

Durchschnitt Heizkosten Zweirohrheizungen: 0,80 €/m² und Monat,

Durchschnitt Heizkosten Einrohrheizungen: 0,78 €/m² und Monat.

Die betroffenen Gebäude der WBM GmbH bilden eine gemeinsame Wirtschaftseinheit mit insgesamt drei Fernwärme-Heizstationen. Die Wärmekosten beliefen sich zusammengenommen im zuletzt mit den Mietern abgerechneten Jahr 2020 auf 0,739 Euro / je Quadratmeter monatlich. Damit liegt die Wirtschaftseinheit unter dem für 2020 ermittelten Bestands-Durchschnitt, welcher 0,757 Euro / je Quadratmeter monatlich betrug (Quelle: Betriebskostenumfrage BBU 2020 Berlin-Ost).

Frage 6:

Welche Maßnahmen werden die LWU treffen, um Mieterinnen und Mieter vor sehr hohen Betriebskostenabrechnungen und nicht zuzumutenden Härten zu schützen?

Antwort zu 6:

Zusätzlich zu den bereits in der Beantwortung der Fragen zu 3. bis 5. genannten Maßnahmen sind die LWU bei Vertragsverhandlungen mit den Fernwärmeversorgern um günstige und marktgerechte Preise bemüht und suchen mit diesen ständig Möglichkeiten der Verbrauchsreduzierung.

Die LWU führen laufend Betriebskostenbenchmarks und Kostenoptimierungen durch. Dazu zwei Beispiele:

So hat beispielsweise die degewo AG in den vergangenen Jahren die Anschlusswerte der Fernwärmeanlagen überprüft und nach Möglichkeit gesenkt, um dadurch die Grundkosten für die Mieter zu reduzieren.

Die Heizungsanlagen der GESOBAU AG werden jährlich durch Fachunternehmen gewartet und zusätzlich bei Hinweisen von Mieter*innen zu Auffälligkeiten geprüft. Dabei festgestellte Mängel werden kurzfristig beauftragt und repariert. Ggf. werden bei neuen oder modernisierten Heizungsanlagen mit einem auffällig hohen Verbrauch hydraulische Abgleiche der Heizungsanlage durchgeführt.

Im Rahmen regelmäßiger Rücksprachen zwischen den Wartungsfirmen und den Mitarbeiter*innen der GESOBAU AG werden ggf. Maßnahmen, wie die Anpassung der Wärmeleistung, veranlasst. Neue bzw. modernisierte Heizungsanlagen werden an das Heizungs-Monitoring der GESOBAU AG angeschlossen. Das Monitoring beinhaltet die Übermittlung von Informationen, z. B. bei Abweichung der Soll- zu den Istwerten der Heizungsanlage. Ziel ist bei allen Maßnahmen die Optimierung der Verbräuche, um Betriebskosten zu minimieren.

Insgesamt werden von allen LWU Maßnahmen getroffen, um einen zu hohen Energieverbrauch zu vermeiden und damit die Betriebskosten gering zu halten. Es wird stets geprüft, ob im Rahmen von Sanierungsarbeiten ein Umbau erfolgen sollte.

Es werden energieeffiziente Komponenten wie zum Beispiel Hocheffizienzpumpen eingesetzt, um die Mieter möglichst wenig zu belasten. Eine kontinuierliche Betriebsführung der Anlagen durch beauftragte Fachfirma soll sicherstellen, dass unsere Heizungsanlagen stets optimal betrieben werden.

Sollte eine Betriebskostenabrechnung dennoch zu einer hohen Nachzahlung führen und dem Mieter oder der Mieterin der Ausgleich durch eine Einmalzahlung nicht möglich sein, bieten die LWU auch Ratenzahlungen an.

Die LWU geben regelmäßige Hinweise zu individuellen Energieeinsparmaßnahmen in Form von Flyern, Mieterzeitungen, Hausaushängen und Informationen auf den jeweiligen Homepages. Des Weiteren werde freiwillige Vorauszahlungsanpassungen angeboten und im Zuge jeder Abrechnungserstellung erfolgen sachgerechte Anpassungen der Vorauszahlungen.

Berlin, den 15.06.2022

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen