

Baugenossenschaft Münster a. N. eG
Freibergstraße 62 - 70376 Stuttgart

Telefonnummer: 0711/ 5950506-13
Ihr Gesprächspartner: Herr Iavnikov
Unser Zeichen: Ro/la

Beratung
Vermietung
Baubetreuung
Hausverwaltung



Steigende Energiekosten

Die Energiemärkte befinden sich in einem Ausnahmezustand: Weltweit steigen seit Sommer 2022 die Preise für Energie; zudem droht eine Gas-Mangellage. Daher sind wir alle dazu aufgefordert, Energie – wo immer möglich – einzusparen.

Die Baugenossenschaft Münster am Neckar eG (BGM) hat die sich ständig wechselnde Lage im Blick und reagiert kurzfristig auf die rund um das Thema Energieversorgung und -einsparziele festgestellten Anforderungen. Für das Jahr 2022 liegen die Gasbezugskosten bei den Stadtwerken der Landeshauptstadt Stuttgart für die BGM-Mieter*innen, auf der Basis der aktuellen gesetzlichen Regelungen, auf einem ähnlichen Preisniveau wie im Jahr 2021. Es ist jedoch auf den Energiemärkten für Gas von weiterhin steigenden Preisen auszugehen, sodass wir als vorsorgende Maßnahme eine Anpassung der Heizkostenvorauszahlung im Zuge der Nebenkostenabrechnung 2021 vorgenommen haben. Zudem überprüft die BGM die Heizanlageneffizienz. Damit soll vor der kommenden Heizperiode sichergestellt sein, dass alle von der BGM betriebenen und gesteuerten Zentralheizanlagen so energiesparend wie möglich eingestellt sind.

Wir erläutern nachfolgend, die Anpassung der Heizkostenvorauszahlungen, die Überprüfung der Anlageneffizienz und geben Energiespartips im Zusammenhang mit Heizen und Lüften.

Anpassung der Heizkostenvorauszahlungen

1. Warum passt die BGM die Heizkostenvorauszahlung an?

Ohne proaktive Anpassung der Heizkostenvorauszahlungen hätten die steigenden Energiekosten hohe Nachzahlungen für Sie zur Folge. Um diesen aktiv entgegenzuwirken, passen wir 2022 die Heizkostenvorauszahlung für das laufende und das kommende Jahr an.



2. Wie hoch fallen die Anpassungen aus?

Wir passen die Heizkostenvorauszahlung auf Basis des tatsächlichen Abrechnungsergebnisses aus dem Jahr 2021 um bis zu 46 Prozent an. Diese Anpassung berücksichtigt die Entwicklungen für das Jahr 2022; für die zukünftigen Entwicklungen und eventuell angepassten gesetzlichen Regelungen sind derzeit keine konkreten Vorhersagen möglich. Derzeit wird von einer Verteuerung von bis zum Fünffachen des aktuellen Gaspreises gesprochen. Durch die Anpassung der Heizkostenvorauszahlungen wirken wir womöglich hohen Nachzahlung bei Ihren zukünftigen Betriebskostenabrechnungen entgegen.

3. Wen betrifft diese Anpassung?

Die Anpassung betrifft alle Mieter, die eine Heizkostenabrechnung durch die BGM erhalten.

4. Ab wann gilt die Anpassung?

Das genaue Anpassungsdatum konnten Sie bitte Ihrer Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2021 ab Juli 2022 entnehmen.

5. Was passiert, wenn die tatsächlichen Heizkosten höher liegen?

Die Anpassung der Heizkostenvorauszahlung in den Betriebskosten ist eine vorbeugende Maßnahme. Sollten die tatsächlichen Heizkosten höher liegen, kann es trotz dieser Anpassung noch zu Nachzahlungen kommen. Bitte beachten Sie, dass die Höhe der Heizkosten auch maßgeblich durch Ihr Verbrauchsverhalten bestimmt wird.

6. Was passiert, wenn die tatsächlichen Heizkosten niedriger ausfallen?

Sollten die tatsächlichen Heizkosten niedriger ausfallen, wird Ihre zukünftige Vorauszahlung für die Heizkosten entsprechend herabgestuft und Sie erhalten ein Guthaben mit Ihrer nächsten Betriebskostenabrechnung.

7. An wen kann ich mich bei Rückfragen wenden?

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Hubrich (Technik) oder Herr Iavnikov (Mietverwaltung) als Ansprechpartner gerne zur Verfügung.



Überprüfung der Anlageneffizienz

1. Was passiert bei der Überprüfung der Anlageneffizienz?

Um Energie einzusparen, untersucht und wartet die BGM alle von ihr betriebenen und gesteuerten Gasheizanlagen. Dabei werden alle Wartungs- und Einstellparameter überprüft und gegebenenfalls auf eine noch effizientere und damit energiesparendere Stufe abgeändert. Die Vorgaben zur geschuldeten Mindesttemperatur halten wir dabei selbstverständlich ein.

2. Was hat es mit der geschuldeten Mindesttemperatur auf sich?

Gegenwärtig gelten die Regelungen, dass die geschuldete Mindesttemperatur in Wohn- und Büroräumen (auch Bad und Toilette) in der Zeit von 6:00 bis 23:00 Uhr mindestens 20 °C beträgt, in sonstigen Nebenräumen in der Zeit von 6:00 bis 23:00 Uhr mindestens 18 °C sowie in der Zeit von 23:00 bis 6:00 Uhr in allen Wohnräumen mindestens 18 °C. Diese durch die Rechtsprechung geprägten Vorgaben werden auch zukünftig eingehalten.

3. Welche konkreten Maßnahmen für die Anlageneffizienz setzt die BGM um?

Gebäudeindividuell überprüfen wir die Heizgrenze und die Heizkurve.

4. Ab wann werden diese Maßnahmen umgesetzt?

Die Maßnahmen werden voraussichtlich bis zum Beginn der Heizperiode 2022/2023 umgesetzt

5. Bei welchen Heizanlagen werden die Maßnahmen umgesetzt?

Die Überprüfung und ggf. Anpassung erfolgt im ersten Schritt bei allen zentral von der BGM betriebenen 14 Gasheizungen. Im zweiten Schritt erfolgt die Überprüfung der verbleibenden (69) Fernwärmezentralheizungen.

6. Muss für die Überprüfung und Anpassung die Handwerksfirma in meine Wohnung?

Nein, die Arbeiten werden an der zentralen Heizungsanlage im Heizraum und am Außenfühler für die Heizgrenze vorgenommen.

7. Was hat es mit der Reduzierung der Heizgrenze auf sich?

Als Heizgrenze wird die Außentemperatur bezeichnet, unterhalb der mit dem Heizen begonnen wird. Durch eine Reduzierung der Heizgrenze kann vor allem in den Übergangszeiten im Herbst und Frühling viel Energie gespart werden. Hierzu wird der Heizkreislauf bei milden Außentemperaturen (durch den Außenfühler gemessen) abgeschaltet, wenn die Mindesttemperatur auch ohne Heizung erreicht werden. Die optimale Heizgrenze ist unter anderem abhängig vom energetischen Gebäudezustand. Daher erfolgt die Festlegung der Heizgrenze gemäß den Energiekennwerten des Gebäudes individuell.

Gut und sicher wohnen



Genossenschaftsregister Nr. 362
Amtsgericht Stuttgart Bad Cannstatt

Sprechzeiten: Dienstag von 14:00 bis 17:30 Uhr
Donnerstag von 8:30 bis 11:30 Uhr

Vorstand:
Michael-J. Rosenberg-Pohl (Vors.)
Manfred Kanzleiter, Sven Lehmann

Aufsichtsratsvorsitzender:
Dieter Bulat

Geschäftsstelle:
Freibergstraße 62, 70376 Stuttgart
Tel: (0711) 5950506-0
info@bg-muenster.de
www.bg-muenster.de



8. Welche Konsequenzen hat die Anpassung der Heizkurve?

Mit der Heizkurve wird eingestellt, welche (Vorlauf-)Temperatur dem Heizkreislauf bei welcher Außentemperatur zur Verfügung gestellt wird. Das Ziel einer optimal eingestellten Heizkurve ist die Erreichung der geschuldeten Raumtemperaturen mit möglichst geringen Vorlauftemperaturen. Bei milden Außentemperaturen ist die Vorlauftemperatur also niedrig, somit sind die Heizkörper lauwarm. Bei tiefen Außentemperaturen werden die Heizkörper mit höheren Heizwassertemperaturen versorgt. Eine optimal eingestellte Heizkurve sorgt für verminderte Wärmeverluste, einen effizienten Heizanlagenbetrieb, eine bessere Regelung der Raumtemperaturen und spart dadurch Energie. Ihre Raumtemperaturen können Sie auch nach Anpassung der Heizkurve wie bisher durch die Einstellung Ihrer Heizkörperthermostate oder die Regler Ihrer Fußbodenheizung regulieren.

9. Wer bezahlt die Kosten, die für die Prüfung der Anlageneffizienz sowie der Umstellung anfallen?

Die Umstellungskosten trägt die BGM.



Energiespartipps

Heizen & Lüften

1. **Raumtemperatur um ein Grad absenken:** Wer die Temperatur um 1 °C senkt, spart damit rund sechs Prozent Heizenergie ein.
2. **Ein Raumthermometer kann zusätzlich helfen,** die Temperaturen richtig einzuschätzen und verhindert, die Heizung weiter aufzudrehen. Er sollte an der Innenwand in Höhe von 150 cm aufgehängt werden. Wer lange sitzt beim Fernsehen oder mobilen Arbeiten, wird beispielsweise die Heizung eher höher drehen. Hier sollte Sie regelmäßig einen Blick auf die Temperatur werfen. Die BGM hat in der Mitgliederversammlung einen Raumtemperaturanzeiger mit Luftfeuchtigkeitsanzeige ausgegeben. Dieser hilft beim Auffordern zum Lüften und dabei, Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden.
3. **Richtiges Lüften:** Durch Stoßlüften oder Querlüften werden Feuchtigkeitsschäden vermieden. Öffnen Sie dafür dreimal täglich für fünf Minuten die Fenster. Idealerweise öffnen Sie die Fenster gegenüberliegender Räume gleichzeitig. Dieses Querlüften beschleunigt den Luftaustausch. Drehen Sie beim Lüften den Heizungsthermostat an der Heizung ab (Schneeflocken-Symbol). Bitte beachten Sie: Dauerhaft gekippte Fenster sind ein Energiefresser und können außerdem durch Auskühlung der Wände zu Feuchtigkeitsschäden führen.
4. **Während der Heizperiode die Rolläden nachts herunterlassen,** Vorhänge und/oder Klappläden schließen: so gelangt keine Wärme nach draußen.
5. **Heizkörper den nötigen Raum geben:** Bedecken Sie Heizkörper nicht durch zu trocknende Wäsche oder Fenstervorhängen und halten Sie den nötigen Abstand zu Möbeln, da sich ansonsten die Heizwärme nicht richtig im Raum und in der Wohnung verteilen kann. Vermeiden Sie außerdem ein häufiges Hoch- oder Herunterdrehen der Thermostate und versuchen Sie eher die Temperatur über längere Zeit konstant einzustellen.
6. **Absenkung der Heiztemperatur:** nachts oder bei längerer Abwesenheit lohnt es sich, die Heiztemperatur um einige Grad abzusenken.
7. **Energieberatung:** Nehmen Sie eine Energieberatung und „Energie-Checks“ in Anspruch, um weitere Einsparpotenziale auszumachen.

Hinweis: sollten Sie keine Luftfeuchtigkeitsmesser haben, wenden Sie sich an Herrn Herr Hubrich (Technik) oder Herrn Iavnikov (Mietverwaltung).